

I/II

F

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....13 MAYO 2016.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....20 JUL 2016.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

3 NOV. 2016

Secretaría General.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
P.E.R.I. Nº 13 “C/ GUIPÚZCOA”**

**LOGROÑO (LA RIOJA)**

PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA, RELIGIOSAS DE LAS ESCUELAS PÍAS, PROVINCIA DE ARAGÓN

ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
JOSÉ ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

MD. Arquitectura, Urbanismo y Sociología S.L.P.

Equipo Redactor:- Juan Carlos Merino Álvarez, arquitecto  
- José Antonio Fernández Alonso, arquitecto  
- Ana M<sup>a</sup> Díaz Pérez, Socióloga  
- Nieves Mendoza Díez, Abogada

**ÍNDICE**

MEMORIA .....	3
1.- INTRODUCCIÓN .....	3
1.1.- ÁMBITO, SITUACIÓN Y FINALIDAD .....	3
1.2.- CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.....	3
1.3.- ANTECEDENTES .....	4
1.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	5
1.5.- CONVENIO DE PLANEAMIENTO .....	6
2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	6
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN .....	6
2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	7
2.2.1.- Características Geomorfológicas.....	7
2.2.2.- Estado Actual: Usos y alturas de la edificación .....	7
2.2.3.- Estado actual: Infraestructuras existentes.....	8
2.2.4.- Estructura de propiedad del suelo .....	9
2.2.5.- Otras Afecciones .....	10
2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	10
2.4.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y NORMATIVA MUNICIPAL.....	13
2.5.- RESUMEN DE DETERMINACIONES .....	14
2.5.1.- Datos Generales.....	14
2.5.2.- Cálculo de Cesiones y Aprovechamientos .....	15
2.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	15
3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	15
4.- ORDENANZA UE. M.9.7. GUIPÚZCOA .....	15
5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO .....	16
6.- PLAN DE ETAPAS .....	21
7.- ANEXOS .....	21
7.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN (Art. 95 L.O.T.U.R.).....	21
7.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS (Art. 95 L.O.T.U.R.) ....	21
7.3.- EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, COMPROMISOS, GARANTÍA Y MEDIOS ECONÓMICOS (ART. 95 L.O.T.U.R) .....	23
7.4.- ACREDITACIÓN DE ACCESIBILIDAD (Art. 75.2 h) L.O.T.U.R.) Y NORMATIVA DE URBANIZACIONES.....	24
7.5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (Art. 75.2.g) LOTUR .....	24
7.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	26
7.6.1- OBJETO Y CONTENIDO .....	26
7.6.2 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	27
7.6.3- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	33
7.7.- CONVENIO URBANÍSTICO EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.....	35
PLANOS:.....	42

## MEMORIA

### 1.- INTRODUCCIÓN

#### 1.1.- ÁMBITO, SITUACIÓN Y FINALIDAD

El objeto de este Plan Especial es el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Logroño en el ámbito delimitado como P.E.R.I. Nº13 “C/ Guipúzcoa”.

Su ámbito se sitúa entre la Avenida de Burgos y las calles Madre Paula Montalt, Guipúzcoa y P.E.R.I nº 13 (Se denomina así al carecer de nombre en el actual callejero de Logroño).

Esta situación y ámbito quedan grafiadas en el Plano de información I.01, anexo a esta Memoria.

Su finalidad se contempla en el Artículo 78.2c) de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (L.O.T.U.R.), como reforma interior en suelo urbano para llevar a cabo actuaciones aisladas de ordenación en ámbitos específicos.

#### 1.2.- CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

El contenido de los planes especiales se define en el Artículo 77 de la L.O.T.U.R. Se fijan las siguientes determinaciones:

- a) Las previstas para los planes parciales, salvo que alguna de ellas fuera innecesaria por no guardar relación con la reforma.
- b) Delimitación de las unidades de ejecución que se consideren necesarias.
- c) Aprovechamiento medio del área a que se refiera.
- d) Fijación de plazos y elección del sistema de actuación para su desarrollo.

En el Artículo 75.2 de la L.O.T.U.R. se fijan las determinaciones para los Planes Parciales de aplicación a estos P.E.R.I.

En el Artículo 95 de la L.O.T.U.R. la documentación que además deben contener los planes de iniciativa particular.

En el desarrollo de esta Memoria se justifica el cumplimiento de estas determinaciones.

El contenido documental de este Plan Especial se estructura en una Memoria, y unos Planos de Información, Ordenación y Propuesta de Esquemas de Infraestructuras.

La Memoria contiene los siguientes apartados:

1. Introducción.
2. Memoria Descriptiva y Justificativa.
3. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación.
4. Ordenanza UE. M.9.7. Guipúzcoa.
5. Estudio Económico-Financiero.
6. Plan de Etapas.

## 7. Anexos.

Los Planos se estructuran en tres contenidos:

- Planos de Información Urbanística:

- I01.- Información. Situación y Ordenación vigente.
- I02.- Información. Levantamiento topográfico. Usos y alturas, estado actual.
- I03.- Información. Ámbito y parcelas afectadas.
- I04.- Información. Servicios urbanos: Abastecimiento de agua potable.
- I05.- Información. Servicios urbanos: Saneamiento.
- I06.- Información. Servicios urbanos: Suministro energía eléctrica.
- I07.- Información. Servicios urbanos: Alumbrado público.
- I08.- Información. Servicios urbanos: Telecomunicaciones.
- I09.- Información. Servicios urbanos: Gas Natural.

- Planos de Ordenación:

- P01.- Propuesta: Ordenación del Suelo Urbano.
- P02.- Propuesta: Cotas, Superficies y Coordenadas UTM-ETRS89.

- Planos de Esquemas de Infraestructuras (Art. 75.2 h) LOTUR):

- P03.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Abastecimiento de agua potable.
- P04.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Saneamiento.
- P05.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Suministro de energía eléctrica.
- P06.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Alumbrado público.
- P07.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Telecomunicaciones.
- P08.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Gas Natural.

### **1.3.- ANTECEDENTES**

El P.E.R.I. n°13 “C/ Guipúzcoa” se delimitó en el Plan General de Logroño del año 1992.

En el año 1994 se aprobaron en Junta de Gobierno Local, los “criterios y requisitos para adelantar la ejecución de la previsión del Plan General en los P.E.R.I.S de Reconversión Industrial”.

Estos criterios se modificaron en el año 2003 y en 2010, aprobándose los definitivos en fecha 10/02/2010.

En el año 1998 se aprobó una Modificación Puntual del Plan General Municipal en el ámbito de este P.E.R.I. n°13, segregando lo que se denominó UE. M-8.6, quedando limitado su ámbito al actual, (Aprobación Definitiva 14/01/1999- Expediente Municipal URB-07.2-139/98).

En el año 1999 se aprobaron las Directrices Yagüe-San Lázaro para el desarrollo de estos P.E.R.I.S. de Reconversión Industrial.

En el año 2011 se aprobó una Modificación Puntual del Plan General Municipal en el ámbito de este P.E.R.I. n°13, a fin de eliminar las determinaciones sobre reserva de una edificabilidad mínima para uso dotacional privado de 3.000 m<sup>2</sup>t, y fijar la exigencia del cumplimiento de un estándar de 5 m<sup>2</sup> de suelo por habitante destinado a su cesión para

espacios libres de uso y dominio público, (aprobación Definitiva 7/07/2011. Expediente Municipal URB-28-0008/2010).

#### **1.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

En el Plan General Municipal de Logroño se fija gráficamente el ámbito, y los siguientes parámetros (Ver Plano I-01 anexo a este documento):

Uso:	Residencial
Aprovechamiento:	$A = 4.766,96 \text{ m}^2\text{t}$
Altura:	$H \leq 16 \text{ m.}$

En la Modificación Puntual del Plan General Municipal que afecta al ámbito de este P.E.R.I. (aprobada definitivamente el 7 de Julio de 2011 por el pleno del Ayuntamiento de Logroño), se fijan las siguientes determinaciones para el desarrollo de este P.E.R.I. nº 13 “C/ Guipúzcoa”.

- Serán de aplicación las determinaciones del Art. 3.8.5 del Plan General Municipal relativas a la regulación genérica de los Planes Especiales de Reforma Interior en zonas de reconversión industrial y el resto de determinaciones fijadas en el Documento: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, para la segregación de una porción del P.E.R.I. nº13: C/ Guipúzcoa de Logroño” aprobado en el año 1998, excepto las referentes a edificabilidad y previsión de espacios libres privados. (En dicho documento se calcula el aprovechamiento medio para todo el P.E.R.I. resultando  $A_m = 1,084344 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ ).
- El aprovechamiento en  $\text{m}^2\text{t}$  de uso residencial se fija gráficamente en  $4.766,96 \text{ m}^2\text{t}$ , y la altura en  $H \leq 16\text{m}$ .
- Respecto a las cesiones de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio públicos, se deberá cumplir en todo caso el estándar mínimo de  $5 \text{ m}^2$  por habitante fijado en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El plano de propuesta de ordenación de esta modificación aparece ya recogida en la cartografía del Plan General vigente (plano I-01 anexo a esta Memoria).

Las determinaciones específicas de afección al ámbito se recogen en los apartados 1.3 y 1.5 de este documento.

En el Art. 3.8.5 del Plan General se determinan, con carácter genérico, las determinaciones que afectan a este plan especial.

En este artículo se definen estos ámbitos de planeamiento especial como “suelos urbanos no consolidados” con el objetivo de integrar los usos industriales existentes al uso residencial genérico, con el fin de integrarlos en el tejido residencial próximo.

Se establecen en este Artículo 3.8.5 las Condiciones para su desarrollo, en general el establecimiento de un uso residencial, de una altura máxima de la edificación (H) y de un aprovechamiento global (A).

Como documento orientativo de referencia son de aplicación las Directrices de Planeamiento para el ámbito de Yagüe-San Lázaro, aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño el 29 de Julio de 1.999. En estas se incluye la apertura del vial ya existente (Calle P.E.R.I. nº13) y el mantenimiento de un área dotacional junto a la calle Madre Paula Montal.

Son de aplicación las determinaciones al respecto del Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de Febrero de 2010 (10-02-2010/0/022) respecto a “Criterios para adelantar la ejecución de los planes especiales de reforma interior en zonas de reconversión industrial”.

El aprovechamiento se fija en m<sup>2</sup>t de uso residencial, computándose la edificabilidad consumida por otros usos o tipologías de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo IX del Plan General: “Aprovechamiento urbanístico del suelo urbano”.

### **1.5.- CONVENIO DE PLANEAMIENTO**

La formulación de este P.E.R.I. se basa en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Logroño y la propiedad mayoritaria del ámbito: la Sociedad Arteclio S.L y el Instituto Hijas de María, Religiosas de las Escuelas Pías, Provincia de Aragón, con fecha 2 de Diciembre de 2015 (BOR – nº156, Miércoles 16 de Diciembre de 2015).

El objeto de este Convenio es la redacción del P.E.R.I nº13, en base a las determinaciones del apartado y opción A.2 del acuerdo municipal de 8 de Febrero de 2010 y del Artículo 3.8.5. “Planes Especiales de Reforma Interior de reconversión industrial” del Plan General Municipal de Logroño.

En dicho convenio se incluye un Avance de Planeamiento donde se plantea la ordenación del ámbito, a la cual responde la propuesta en este Plan Especial.

En el Anexo 7.7 de esta Memoria se adjunta copia de este Convenio.

## **2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN**

El presente Plan Especial de Reforma Interior se desarrolla sobre el ámbito delimitado como P.E.R.I. nº13 “C/ Guipúzcoa” por el Plan General Municipal de Logroño.

Se clasifica como Suelo Urbano no consolidado, pendiente de desarrollo a través de un P.E.R.I., y los procesos de gestión y urbanización.

Su redacción viene impuesta por el Plan General como planeamiento de desarrollo, fijándose un plazo para su elaboración de veinticuatro años desde su delimitación el 24 de Junio del año 1992.

Como se ha expuesto y justificado en el apartado 1.- Introducción, se redacta un Plan Especial de Reforma Interior, en suelo urbano no consolidado, al amparo del Artículo 78.1c de la L.O.T.U.R.

Se redacta este documento por encargo de Arteclio S.L. y el Instituto Hijas de María, Religiosas de las Escuelas Pías, Provincia de Aragón.

Para la redacción de este planeamiento se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito y su entorno, realizado por la empresa de Topografía Universal Top. Se recoge en el Plano I-02.

Los terrenos afectados son en general de propiedad particular siendo la superficie del ámbito, según el nuevo levantamiento topográfico, de 4.426,52 m<sup>2</sup> (Coordenadas UTM-ETRS-89).

En el plano I-03 de Información se grafían las fincas afectadas y sus superficies. En cada una de las parcelas se señala y superficie su ámbito delantero con la Avenida de Burgos, objeto de una urbanización por parte del Ayuntamiento de Logroño en el año 2013. La superficie afectada y la carga económica que habrá que devolver al Ayuntamiento en el desarrollo de este ámbito, quedan recogidos en el Convenio (incluido en el Anexo 6.7 de esta Memoria).

En el Anexo 7.2 de esta Memoria se incluye la relación de las parcelas afectadas, sus referencias catastrales, propiedad y superficies estimadas.

## **2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.2.1.- Características Geomorfológicas**

Se trata de un ámbito urbano consolidado, urbanizado en todo su perímetro con la red viaria.

Es una manzana poligonal, un cuadrado irregular, con una topografía sensiblemente llana (Ver plano I-02). La máxima diferencia de altimetría, entre sus cuatro vértices es de 1,68ml., y se produce en su alineación con la calle Madre Paula Montalt, con una pendiente longitudinal media, en dicha calle, del 3,15%. En la Avda. de Burgos el desnivel es de 9 cm. por lo que se considera de sección plana. En la Calle P.E.R.I. nº13 es de 68 cm. entre sus extremos, con una pendiente del 0,94 % y en la calle Guipúzcoa de 1,06 ml. con una pendiente del 1,5%.

Geológicamente, según datos existentes del entorno, se trata de terrenos terciarios compuestos fundamentalmente por arcillas con areniscas, gravas y limos.

### **2.2.2.- Estado Actual: Usos y alturas de la edificación**

Actualmente el ámbito se enclava dentro de un entorno urbano urbanizado y edificado. En la parcela correspondiente a la Avda. de Burgos nº2 (C/ Madre Paula Montal nº1 en Catastro), existe un Colegio del Instituto Hijas de María, Religiosas de las Escuelas Pías, Provincia de Aragón, actualmente sin actividad.

Se trata de un edificio en forma de U, de tres plantas de altura, que se desarrolla en todo el frente con esta calle Madre Paula Montalt, con sus alas ocupando todo el frente de parcela en la Avda. de Burgos, y parte del de la calle Guipúzcoa. El interior de la manzana está ocupado por un patio, abierto a la calle Guipúzcoa, ocupado en parte por un edificio exento, de una planta de altura, también de uso escolar, siendo el resto zonas de juego y recreo.

La parcela correspondiente a Avda. de Burgos nº4 está ocupada por un edificio de dos plantas que ocupa la totalidad de la parcela excepto un pequeño patio trasero de iluminación y ventilación. Su uso ha sido de industria textil.

La parcela correspondiente a Avda. de Burgos nº6 está ocupada por un taller-grúas de vehículos que ocupa la totalidad de la parcela excepto un espacio delantero libre de acceso.

Tiene una planta de altura en la nave principal y dos en el cuerpo posterior alineado con la calle Guipúzcoa.

### **2.2.3.- Estado actual: Infraestructuras existentes**

El área ordenada comprende la manzana situada entre las Calles Madre Paula Montalt; Calle Guipúzcoa; Calle P.E.R.I. nº13 y Avenida de Burgos. Es una manzana completa en la que se encuentran actualmente dos naves de actividades de tipo industrial y el edificio del anterior Colegio Madre Paula Montalt. La manzana comprende el ámbito del P.E.R.I. Guipúzcoa, incluido en el del Suelo Urbano del P.G.O.U. de Logroño.

El perímetro de esta manzana se encuentra urbanizado.

El P.E.R.I. propone una ordenación compuesta por una única parcela para uso comercial, más un espacio de uso libre público. Las alineaciones amplían las aceras perimetrales del área ordenada, pero no afectan a viales rodados ni a las infraestructuras existentes. Se detallan a continuación aspectos estimativos respecto a la urbanización, que se formularán definitivamente en el Proyecto de Urbanización.

La **red de abastecimiento de agua** discurre enterrada por la Calle Madre Paula Montalt con una conexión con la tubería que discurre por la Avenida de Burgos y llega desde la Calle Marqués de Murrieta. Esta tubería va formando anillos con las ampliaciones de red de las urbanizaciones desarrolladas en la Calle Madre Paula Montalt. De una de esas ampliaciones de red llega otra tubería al ámbito, desde la Calle Guipúzcoa, que no tiene continuidad. La zona tiene cubiertas actualmente sus necesidades de abastecimiento de agua.

Se aporta el plano en el que se refleja el esquema de la instalación actual.

La **red de saneamiento** se diferencia en alcantarillado de aguas fecales y de pluviales. Actualmente el perímetro tiene recogidas las aguas pluviales mediante sumideros imbornales conectados a la red correspondiente en pozos. Esta recogida se considera suficiente puesto que no ha causado problemas ni mostrado carencias en el largo periodo de su existencia.

Hay alcantarillas de aguas fecales en las Calles Guipúzcoa; Calle Madre Paula Montalt y Avenida de Burgos, con diversos pozos y registros que dan servicio suficiente a la zona.

Se aporta el plano en el que se refleja el esquema de la instalación actual.

El **suministro de energía eléctrica** lo realiza la compañía Iberdrola y dispone de redes que discurren por el perímetro del ámbito del P.E.R.I. En la Calle Paula Montalt hay una canalización de Media Tensión. en la Avenida de Burgos hay una canalización de Baja Tensión que proviene del Centro de Transformación "Avda, Burgos 6" y que hasta la fecha ha dado suministro a las actividades industriales incluidas en el ámbito. Por la acera colindante del P.E.R.I. en Calle Guipúzcoa, discurre una canalización de Baja Tensión que da suministro al actual cuadro de mando y protección de alumbrado público que está pegado a la pared del Colegio, en la esquina con la Calle Madre Paula Montalt y además al propio edificio del Colegio.

Se aporta el plano en el que se refleja el esquema de la instalación actual.

El **alumbrado público** cubre actualmente las necesidades del perímetro del ámbito y sus viales, mediante farolas alternadas de báculo alto para iluminación de calzadas y otras de báculo bajo para apoyo de aceras. Esta iluminación de los viales es suficiente y no requiere su ampliación.

Se aporta el plano en el que se refleja el esquema de la instalación actual.

Las **Telecomunicaciones** están cubiertas por redes distribuidas por diferentes compañías: Telefónica, Ono, Vodafone, Reterioja. Todas ellas discurren fuera del ámbito de la actuación.

Se aporta el plano en el que se refleja el esquema de la instalación actual.

La red de **suministro de Gas Natural** discurre por el perímetro del ámbito del P.E.R.I, fuera del ámbito de actuación, y no se ve afectada por las obras previstas de urbanización.

Se aporta el plano en el que se refleja el esquema de la instalación actual.

#### **2.2.4.- Estructura de propiedad del suelo**

La superficie total afectada o ámbito de actuación, resultado del levantamiento topográfico y restitución de las determinaciones del planeamiento, es de 4.426,52 m<sup>2</sup>. Esta superficie corresponde íntegramente a la propiedad privada.

En el plano I-02 se recoge el levantamiento topográfico del ámbito y en el plano I-03: "Ámbito y parcelas afectadas", los límites de las tres parcelas afectadas grafiadas como P-1, P-2 y P-3.

En cada parcela se reflejan los datos estimados de la superficie total, y el desglose de las superficies afectadas en el frente con la Avda. de Burgos por la urbanización de aceras que ejecutó el Ayuntamiento de Logroño en el año 2013. Estas superficies se concretarán en el documento de Gestión.

Todas las dimensiones y superficies se reflejan según Coordenadas UTM-ETRS 89.

La información sobre la superficie afectada estimada en cada parcela y el coste de inversión con el que quedan grabadas, se recoge en el Convenio Urbanístico (Ver Anexo 7.7 a esta Memoria).

Se incluye a continuación la relación de estas parcelas y sus superficies estimadas según dicha cartografía:

Parcela P1 – Avda. de Burgos nº2 (Calle Madre Paula Montalt Nº1 en Catastro y Convenio P.E.R.I. nº13)

- Superficie Total estimada	3.055,65 m <sup>2</sup>
- Porcentaje aproximado de participaciones en el ámbito	69,03%

Parcela P2 – Avda. de Burgos Nº4

- Superficie Total estimada	558,06 m <sup>2</sup>
- Porcentaje aproximado de participaciones en el ámbito	12,61 %

Parcela P3 – Avda. de Burgos Nº6

- Superficie Total estimada	812,81 m <sup>2</sup>
- Porcentaje aproximado de participaciones en el ámbito	18,36 %

- En el Anexo 7.2 se incluye la relación de propietarios afectados con los datos de cada una de las parcelas.

### **2.2.5.- Otras Afecciones**

No existen otras afecciones aparentes que condicionen el desarrollo y ejecución de esta Memoria.

### **2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Se proyecta la ordenación del ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado en el Plan General Municipal de Logroño como P.E.R.I. Nº13 “C/ Guipúzcoa”, según se describe y justifica en el apartado 2.1 de esta Memoria.

La ordenación viene determinada por las determinaciones del planeamiento, el Convenio Urbanístico suscrito para su ejecución y los objetivos y criterios desarrollados en el apartado 2.1, por lo que no se han barajado en este P.E.R.I. más alternativas globales que la planteada.

Se trata de una manzana completa, ya urbanizada la red viaria que la delimita, y ocupada actualmente por edificios sin uso o de uso industrial a reconvertir.

Se propone la definición de una única parcela de uso comercial y la creación de los espacios libres de uso público, que exigen la normativa del Plan General y la Ley 5/2006 – L.O.T.U.R.

Esta ordenación responde a la iniciativa de dotación comercial para el entorno residencial de la zona, como uso compatible con el característico residencial, en base a los objetivos de mejor uso e inversión fijados por el Promotor.

La decisión de calificación como uso comercial del ámbito privado ordenado responde a un criterio de idoneidad en la diversificación de usos en una zona con un tejido básicamente residencial, creando equipamientos y dotaciones compatibles con este uso residencial, y necesarios para el funcionamiento autónomo del conjunto del barrio. En este caso la implantación de este uso, con el tamaño e identidad propuestos, dota a la zona de un tipo de establecimiento comercial que, en general, se ubica en la periferia de la ciudad, evitando desplazamientos y la segregación de usos en la ciudad.

Esta ordenación mantiene el criterio de las Directrices Yagüe-San Lázaro, al continuarse la franja de equipamiento dotacional y de espacios libres fijado en esta para la zona paralela con la línea del ferrocarril. Esta dotación, antes escolar, se transforma en esta propuesta en una nueva dotación comercial y de espacios libres públicos de recreo y expansión, dado que el Colegio Madre Paula Montal se ha trasladado, por necesidades de modernización y espacio, a la calle Portillejo, dentro del mismo barrio.

Según el planeamiento vigente se debe ceder una superficie mínima destinada a espacios libres de uso y dominio públicos, de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de edificación privado. Para el aprovechamiento de 4.766,96 m<sup>2</sup>t, resulta una superficie de techo edificable para el uso comercial de St = 4.766,96 m<sup>2</sup>t, dado que según los artículos 3.9.1 y siguientes de la Normativa Urbanística del Plan General, el coeficiente de Ponderación Relativo entre el uso residencial característico y el uso comercial coincide en la unidad.

Para esta superficie de techo edificable es necesario un mínimo de cesión de espacios libres públicos:

$$ELP \geq 4.766,96 \times 20/100 = 953,39 \text{ m}^2.$$

Por otra parte se justifica la obligación de destinar un mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante previsto, a espacios libres de uso y dominio público (Ver apartado 1.4 de esta Memoria). Si se asimila a un uso residencial, considerando una dotación de 5 m<sup>2</sup> por cada habitante y 1 habitante por cada 35 m<sup>2</sup>t, resulta:

$$ELP \geq St/35 \text{ m}^2\text{/hab.} \times 5 = 4.766,96 /35 \times 5 = 680,99 \text{ m}^2$$

Por lo tanto se cumplen ambas determinaciones, pues se destina un total de 1.604,06m<sup>2</sup> a espacios libres públicos (>953,39 m<sup>2</sup>), de los que 954,50 m<sup>2</sup> (>680,99 m<sup>2</sup>) corresponden a zonas de recreo y expansión y 649,56 m<sup>2</sup> a viario o espacio libre público (Ver Plano P.02).

La edificación se alinea con las calles Avda. de Burgos, P.E.R.I. n°13 y Guipúzcoa, fijando una anchura de calles homogénea en cada una de ellas, al fijarse las nuevas alineaciones paralelas y/o en continuación con las de la edificación existente en el margen opuesto de la calle.

Estas zonas de recreo se ubican junto a las calle Madre Paula Montalt y Guipúzcoa, alineándose la edificación con las calles Avda. de Burgos y P.E.R.I. n°13.

El uso privado se materializa en un único ámbito al que se asigna la totalidad del aprovechamiento, fijado en 4.766,96 m<sup>2</sup>t. Aunque este aprovechamiento viene referido al uso residencial coincide con el asignado al uso comercial propuesto, dado que según el Artículo 3.9.2 de la Normativa Urbanística el coeficiente de ponderación relativa es de 1 para ambos usos.

Se establecen definiciones volumétricas con alineaciones y alturas. Se fija una altura máxima de 11 metros, inferior a la establecida como referencia en las condiciones de ordenación del Plan General. No se definen condiciones especiales sobre vuelos siendo de aplicación la regulación genérica al respecto.

Se establece una única unidad de ejecución para el desarrollo del ámbito, la Unidad de ejecución M.9.7 Guipúzcoa.

Debido a la necesidad de dotar de accesos viarios a la edificación para aparcamiento y operaciones de carga y descarga exigibles a este uso, y con el fin de evitar afecciones al tráfico, estructura viaria y dotación de aparcamientos del entorno, se fija en la Calle P.E.R.I. n°13 y a su extremo mas alejado de la Avda. de Burgos, la ubicación de estos accesos.

Se determina que la actuación resultante sea unitaria, fijando todo el ámbito de uso privado como una única parcela indivisible.

El planteamiento de una parcela única se justifica por las necesidades de superficie de un modelo de establecimiento comercial de autoservicio de tamaño medio, entre 2.000 y 3.000m<sup>2</sup>, sobre el que existe una demanda cierta de explotación en el centro de la ciudad. En este sentido la disgregación del ámbito comercial ordenado en varias parcelas, produciría una depreciación económica sustancial en el valor del suelo para este uso comercial, único con demanda actual, dada la inexistencia de demanda y la actual depreciación del suelo para el uso residencial. Por otra parte la segregación del ámbito comercial en varias parcelas produciría, a su vez, un incremento del tráfico y del número de accesos rodados a la edificación, no planteado en la calle Guipúzcoa, ni conveniente en la calle P.E.R.I. n°13 y su confluencia con la Avda. de Burgos.

Se define una Ordenanza especial para este P.E.R.I., incluida en el Apartado 4 de esta Memoria.

Se cumplen los criterios del Artículo 3.8.5 de las Normas Urbanísticas relativo a los Planes Especiales de Reforma Interior en zonas de reconversión industrial.

En el Apartado 5 se incluye el Estudio-Económico-Financiero, con la evaluación económica de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización.

En el Apartado 6 se incluye el Plan de Etapas, con el programa de desarrollo, gestión, urbanización y edificación, en base a las determinaciones recogidas en el Convenio Urbanístico.

En el Anexo 7.2 se incluye la relación de propietarios afectados con datos de superficie estimada, propiedad, registrales y catastrales.

En el Anexo 7.3 se recoge la obligación de depósito de la garantía económica para asegurar la ejecución de las obras de urbanización.

En el Anexo 7.4 se desarrolla el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad.

En el Anexo 7.5 se describen y justifican las infraestructuras proyectadas.

En el Anexo 7.6 se incluyen la Memoria de Viabilidad Económica y el Informe de Sostenibilidad, según establece la Ley 7/2015: Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el Anexo 7.7 se incluye copia del Convenio Urbanístico para ejecución del P.E.R.I.

Completan el documento los Planos de Información y Ordenación de este Plan Especial.

A efectos de poder evaluar el coste de las obras de urbanización se propone un diseño esquemático y orientativo de los espacios libres, diferenciando el tratamiento ajardinado, con una pequeña zona de estancia, del resto de espacios libres, pavimentados como continuación de aceras y paseos con líneas de arbolado en las calles Guipúzcoa y Madre Paula Montalt. El diseño definitivo se propondrá, de acuerdo con el Ayuntamiento, en el Proyecto de Urbanización.

El contenido y documentación del presente Plan Especial se ajusta a las determinaciones de los artículos 77, 78, y 44 de la Ley 5/2006 de 2 de Mayo de Ordenación del Teritorio y Urbanismo de La Rioja, y del Capítulo V, artículos 46, 64 y 76 a 86, del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1.976, aprobado por el Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, así como el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RD -7/2015 de 30 de Octubre.

Se ajusta a las determinaciones de superficie, usos, volumen y edificabilidad marcadas en el planeamiento vigente.

Esta propuesta de Ordenación queda grafiada en los planos P.01 y P.02 de este Documento. En los Planos P.03 a P.08 se recogen los esquemas de Infraestructuras según se exige en el Artículo 75.2 g) de la L.O.T.U.R

Respecto a su documentación, se cumplen las exigencias de los Artículos 77, 78 y 95 de la L.O.T.U.R. En cuanto a su tramitación, se cumplen las determinaciones del Artículo 90 de la L.O.T.U.R.

## **2.4- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y NORMATIVA MUNICIPAL**

El ámbito del P.E.R.I. se encuentra delimitado por viales existentes externos a ese ámbito y que no requieren la modificación de su trazado. Estos viales se componen de calzada y aceras. Las aceras que colindan con el ámbito están pavimentadas.

La ordenación del P.E.R.I. no prevé nuevos viales y únicamente actúa sobre esas aceras colindantes, incorporándolas en su urbanización, a excepción de la situada en el frente hacia la Avenida de Burgos que ha sido recientemente reurbanizada en el año 2013, como parte de una intervención global de esa Avenida desde su inicio en el puente del que arranca la avenida hasta la rotonda en la que se cruza con la Calle Portillejo. La actuación recoge las exigencias de la Orden VIV./561/2010 sobre Accesibilidad en los Espacios Públicos y adapta las aceras existentes a esos requerimientos. Ver Anexo 7.4: Acreditación de Accesibilidad y Normativa de Urbanización).

En el P.E.R.I. se prevé la ordenación interior de un espacio de uso público y zona libre de recreo y expansión que se diseñará en el Proyecto de Urbanización siguiendo las pautas de esa Orden citada.

Respecto a los aparcamientos se cumplen las determinaciones del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio) al fijarse un mínimo de 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> de edificación y situarse al aire libre, anejas a la red, menos del 50% de las plazas resultantes.

Siendo la superficie de techo de 4.766,96 m<sup>2</sup> es exigible un mínimo de 48 plazas.

Se redistribuirán las plazas de aparcamiento en batería o en línea que existen en el perímetro del P.E.R.I., según las dimensiones y requisitos del artículo 35 de la Orden VIV. y la normativa municipal al respecto.

Con esta redistribución el número de plazas resultantes, descontando los previsibles vados de acceso al edificio será:

C/ Guipúzcoa = 64 ml. en línea: 13 plazas (10 plazas en línea de 2,40 x 5,00 ml., 2 plazas de 2,40 x 4,50 ml. y 1 plaza accesible de 2,40 x 5,5 ml.).

C/ P.E.R.I. n°13 = 51 ml. en batería: 21 plazas (20 plazas en batería de 2,40 x 5,00 ml. y 1 plaza accesible de 3 x 5 ml.).

Se cumple la previsión de un mínimo del 2% de las plazas para personas con movilidad reducida:  $48 \times 0,02 = 1$  plaza, al destinarse 2 plazas, una a cada calle. Estas se colocarán en los extremos de la zona de aparcamiento para facilitar el acceso por las aceras.

En total se pueden ubicar en el exterior un total de 34 plazas, de las que sólo pueden computar 24 en base a la exigencia del Reglamento de Planeamiento.

En el interior de la edificación se ubicará un mínimo de plazas estimadas en base a 1 plaza/25 m<sup>2</sup> de superficie útil de la actividad (Art. 2.2.27 Plan General). Se estima en torno a 68 plazas para una superficie útil de actividad de unos 1.700 m<sup>2</sup>.

Se regula en la Ordenanza (Apartado 4 de esta Memoria) la obligación de crear un mínimo de 50 plazas de aparcamiento en el interior del edificio, al margen de las resultantes en aplicación del Art. 2.2.27 de la Normativa del Plan General.

Dado que según el Reglamento de Planeamiento son exigibles al menos 48 plazas y que en éste se regula que como máximo el 50% (24 plazas) pueden situarse al exterior, con esta reserva obligatoria de 50 plazas en el interior se cumplen las siguientes hipótesis:

- A.- No se considera ninguna de las 34 plazas ubicables en las aceras perimetrales. Se cumple al obligarse un mínimo de 50 plazas en el interior.
- B.- Se computan 24 plazas resultantes en las aceras perimetrales. Se cumplen al dotarse de 24 plazas al exterior y 50 al interior.

Respecto a la normativa Municipal en la fijación de alineaciones y diseño de aceras se cumplen las determinaciones del Art. 1.1.16 considerando las siguientes exigencias y su cumplimiento:

- Dado que las calles son de anchura entre 20 ml. y 30 ml., la anchura mínima de aceras deberá ser de  $\frac{2}{5}$  de la anchura de la calle con un mínimo de 3,75 ml.
- En la Avda. de Burgos la acera ya está ejecutada con una anchura de 7,45 ml. a 7,65 ml.
- En la calle P.E.R.I. n°13 la anchura de acera proyectada es de 4,68 ml.- 4,69 ml. Siendo la anchura de la calle de 23,40 ml., la anchura mínima es de  $23,40 \times \frac{2}{5} = 9,36$  ml.
- En la calle Guipúzcoa la anchura de acera proyectada es de 4,09 ml. Siendo la anchura de calle de 19 ml., la anchura mínima es de  $19,00 \times \frac{2}{5} = 7,6$  ml. Esta acera se ampliará más con el tratamiento del espacio libre colindante, hasta 7,91 ml.
- En la calle Madre Paula Montalt la anchura de acera proyectada es de 4,50 ml., ampliándose hacia el espacio libre colindante hasta 6,80 ml. Siendo la anchura estimada de la calle de 11,5 ml. (no considerando acera en el lado del ferrocarril), la anchura mínima sería  $11,5 \times \frac{2}{5} = 4,60$  ml., inferior a los 6,50 ml. proyectados.

## **2.5.- RESUMEN DE DETERMINACIONES**

### **2.5.1.- Datos Generales**

- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 4.426,52 m<sup>2</sup>
- USOS: Comercial, espacio libre viario y espacio libre zona de recreo y expansión.
- SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE: 4.766,96 m<sup>2</sup>
- ALTURA MÁXIMA: 11 ml.
- ORDENANZA ESPECIAL UE-M-9.7.

- UNIDAD DE EJECUCIÓN: Unidad de Ejecución M.9.7 Guipúzcoa (Apartado 3 de esta Memoria).

### **2.5.2.- Cálculo de Cesiones y Aprovechamientos**

- Aprovechamiento medio	1,084344 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
- Aprovechamiento objetivo	4.766,96 m <sup>2</sup> t
- Cesión espacios libres públicos:	
- Viario o espacio libre público	649,56 m <sup>2</sup>
- Zonas de recreo y expansión	954,50 m <sup>2</sup> t
- Total espacio libre público	1.603,96 m <sup>2</sup> t

### **2.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Según la Ley 21/2013 de 3 de Abril por la que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de planes y programas y las interpretaciones de los criterios de la misma del Gobierno de La Rioja, al tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior no es necesaria la evaluación ambiental estratégica.

### **3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Se delimita una única Unidad de Ejecución para la ejecución del planeamiento urbanístico del P.E.R.I. (Artículos 123 y 124 Ley 5/2006- L.O.T.U.R.). Se denomina U.E. M.9.7 Guipúzcoa.

En el apartado 2.5 se han incluido las características y superficies para esta unidad de ejecución, y en apartado 6 el Plan de Etapas para su desarrollo. Resultan las siguientes determinaciones:

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN M.9.7 – GUIPÚZCOA (GUIZ)**

- Categoría:	Suelo Urbano no consolidado
- Superficie:	4.426,52 m <sup>2</sup>
- Aprovechamiento:	4.766,96 m <sup>2</sup> techo
- Aprovechamiento medio:	1,084344 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
- Sistema de actuación:	Compensación o Convenio de Gestión
- Plazo:	2 meses desde la Aprobación Definitiva del P.E.R.I.

### **4.- ORDENANZA UE. M.9.7. GUIPÚZCOA**

Se define a continuación la ordenanza específica para este ámbito, siendo de aplicación en lo no regulado la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.

- No se limita la altura máxima sobre rasante de Planta Baja.
- No se exigen chaflanes en las esquinas de la edificación.
- Las plazas de aparcamiento exigibles se resolverán dentro de la edificación pudiendo dedicarse a este uso las plantas elevadas.
- Se destinará a aparcamiento dentro de la edificación un mínimo de 50 plazas, al margen de que resulten exigibles según el Art. 2.2.27 de la Normativa.

- Los accesos rodados, a aparcamientos y entradas de mercancías, se realizarán desde la Calle P.E.R.I. nº13, y preferiblemente en su extremo norte desde la esquina con la Calle Guipúzcoa.

- Se determina que todo el ámbito comercial se incluya en una única parcela indivisible.

- La urbanización se ejecutará en una única fase, previa o simultánea con la edificación.

## **5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

Según el Art. 75.2.I de la L.O.T.U.R el Plan Especial, en aplicación de las determinaciones de los Planes Parciales, deberá contener una “Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización”.

El concepto y contenido de “Gastos de Urbanización” se determina en el Art. 134 de la L.O.T.U.R, incluyendo los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducción de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería y mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes y proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación y refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas o entidades suministradoras, conforme a las correspondientes reglamentaciones.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, exigidas por la ejecución de los planes.
- c) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos, incluidos los de arrendamiento, derecho de superficie u otras ocupaciones, así como el cese de actividades o traslados.
- d) El coste de los planes derivados del planeamiento municipal y de los proyectos de urbanización, y los gastos originados por la compensación y la reparcelación.
- e) Todos aquellos que resulten necesarios para la urbanización del ámbito.

Se desarrolla a continuación la “valoración económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización” exigida como documentación del P.E.R.I. (Art. 75.2.I, de la L.O.T.U.R), relativa a los siguientes conceptos:

- Movimiento de tierras, explanaciones y rellenos.
- Pavimentación de aceras (con bordillos y vados en pasos peatonales), solera de hormigón sobre zahorras compactadas, y baldosa hidráulica, o tratamiento de hormigón visto coloreado o impreso y, en su caso, repavimentado de aceras existentes.
- Plantación de árboles, arbustos y césped con capa de tierra vegetal y riego, en zonas verdes y espacios libres no pavimentados.
- Plantación de arbolado en aceras.
- Adaptación de red de suministro de agua potable para acometidas y redes de riego e incendios. Tubería de polietileno, sistema mallado conectado a la red

existente. Se colocarán pozos con llaves de corte en cruces y entronques, bocas de riego, hidrantes de incendios y acometida a parcela.

- Adaptación de red de saneamiento con sistema separativo de aguas pluviales y fecales, ejecutado con tubería de PVC, con pozos de registro en cambios de dirección y cada 50 ml máximo y sumideros. Previsión de acometida a parcela. Conexión con las redes existentes.
- Adaptación de distribución subterránea de energía eléctrica desde el Centro de Transformación existente, bajo aceras, con previsión de acometidas a parcelas y suministro a las redes de alumbrado y riego.
- Ampliación de red de alumbrado público, subterránea con luminarias en aceras y zonas verdes.
- Adaptación de red de telecomunicaciones, subterránea bajo aceras, con previsión de acometidas a parcelas.
- Adaptación de red de abastecimiento de gas, según disposición o convenio con las empresas suministradoras.

De cualquier forma las obras y su Proyecto se adaptarán a las determinaciones al respecto del Plan General Municipal, apartado 1.1.16 de las Normas Urbanísticas.

En cualquier caso se trata de una evaluación económica estimativa, que deberá realizarse en profundidad en el desarrollo de las Unidades de Ejecución, tanto en los gastos de urbanización contenidos en su proyecto específico, como en la evaluación de indemnizaciones, y gastos de proyectos de urbanización, compensación y reparcelación.

Se prevén indemnizaciones derivadas de las construcciones existentes que se deban demoler en exigencia de la ejecución del Plan, no valoradas en este apartado.

Se estima el siguiente presupuesto para la ejecución de estas obras que en todo caso serán definidas y presupuestadas en el preceptivo Proyecto de Urbanización.

#### **CAPÍTULO 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS**

01.01	m <sup>2</sup> DESBROCE Y LIMPIEZA TERRENO A MÁQUINA CON APROVECHAMIENTO DE TIERRAS	3.800,00	0,30	1.140,00
01.02	m <sup>2</sup> PICADO PAVIMENTOS EXISTENTES	650,00	4,00	2.600,00
01.03	m <sup>3</sup> ZAHORRA ARTIFICIAL TIPO Z-1	200,00	10,30	2.060,00
01.04	m <sup>3</sup> ZAHORRA NATURAL TIPO S-1	290,00	7,40	2.146,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 1</b>				<b>7.946,00</b>

#### **CAPÍTULO 2 PAVIMENTACIÓN**

02.01	m <sup>2</sup> SOLERA HM-25, 15cm.ARMA.#30x20x5 ACERAS	760,00	14,50	11.020,00
02.02	m. BORDILLO HORMIGÓN BICAPA GRIS O REMATE	50,00	16,00	800,00
02.03	m. RÍGOLA IN SITU 35x20 JUNTO BORDILLO. ACERA.	50,00	18,00	900,00
02.04	m <sup>2</sup> PAVIMENTO ADOQUÍN O BALDOSA. ACERA.	1.440,00	32,00	46.080,00
02.05	ud. ALCORQUE HORMIGÓN 1,2x1,2 m	25,00	140,00	3.500,00

**TOTAL CAPÍTULO 2 62.300,00**

**CAPÍTULO 3 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO**

03.01	m T.ENTERRADO PVC COMP.J.ELAS SN4 C.TEJA 200mm	20,00	18,00	360,00
03.02	m T.ENTERRADO PVC COMP.J.ELAS SN4 C.TEJA 250mm	65,00	23,00	1.495,00
03.03	ud. POZO PREFABRICADO HM M-H D=100cm. h=2,00m.	1,00	180,00	180,00
03.04	ud.SUMIDERO IMBORNAL	6,00	124,00	744,00
03.05	ud.ADAPTACIÓN DE TAPAS Y SUMIDEROS	6,00	50,00	300,00
03.06	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	434,00	10,00	4.340,00
03.07	m <sup>3</sup> RELLENO DE ARENA EN ZANJAS	86,00	10,00	860,00
03.08	m <sup>3</sup> RELLENO DE TIERRAS EN ZANJAS	313,00	3,00	939,00

**TOTAL CAPÍTULO 3 9.218,00**

**CAPÍTULO 4 INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO**

04.01	Ud ADAPTACIÓN DE BOCAS DE RIEGO Y REGISTROS	3,00	110,00	330,00
04.02	Ud CONEXIÓN A LA RED DE GENERAL	2,00	350,00	700,00
04.03	m. CONDUCCIÓN POLIETILENO PE 50 PN 10 D=110mm	6,00	10,00	60,00
04.04	m. CONDUCCIÓN POLIETILENO PE 32 PN 10 D=75mm	5,00	4,00	20,00
04.05	ud. FUENTE FUNDICIÓN CON PILETA 1 GRIFO	1,00	400,00	400,00
04.06	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	144,00	10,00	1.440,00
04.07	Ud HIDRANTE	1,00	500,00	500,00

**TOTAL CAPÍTULO 4 3.450,00**

**CAPÍTULO 5 INSTALACIÓN DE RIEGO**

05.01	ud. PROGRAMADOR	1,00	2.000,00	2.000,00
05.02	m. CONduc.POLIET.PE 32 PN 10 D=40mm	125,00	4,00	500,00
05.03	ud. ELECTROVÁLVULA	1,00	114,00	114,00
05.04	ud. ASPERSOR	13,00	32,00	416,00
05.05	ud. CANALIZACIÓN Y CONEXIONADO RED ELECTRICA	1,00	354,00	354,00
05.06	ud. ARQUETA	1,00	125,00	125,00

**TOTAL CAPÍTULO 5 3.509,00**

**CAPÍTULO 6 RED DE ELÉCTRICA**

06.01	ud. ADAPTACIÓN INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN	1,00	2.500,00	2.500,00
-------	--	------	----------	----------

**TOTAL CAPÍTULO 6 2.500,00**

**CAPÍTULO 7 ALUMBRADO PÚBLICO**

07.01	ud. BASAMENTO ARMARIO ALUMBRADO	1,00	280,00	280,00
07.02	m CANALIZACIÓN 2 T 110 mm.	180,00	24,00	4.320,00
07.03	ud. ARQUETA 40x40x40 PASO/ILUMINACION	15,00	110,00	1.650,00
07.04	ud. CIMENTACIÓN PARA COLUMNA 8m	1,00	70,00	70,00
07.05	ud. CIMENTACIÓN PARA COLUMNA 3,5m	14,00	60,00	840,00
07.06	ud.MÓDULO DE MEDIDA, CPM3-D4	1,00	180,00	180,00
07.07	ud.DESPLAZAMIENTO ARMARIO GENERAL DE PROTECCIÓN	1,00	600,00	600,00
07.08	ud.LUMINARIA DE 150W V.S.A.P. COLUMNA 8 m.	1,00	600,00	600,00
07.09	ud.LUMINARIA DE 150W V.S.A.P. COLUMNA 3,5 m.	14,00	400,00	5.600,00
07.10	ud.COFRES CON CARTUCHOS FUSIBLES	15,00	8,00	120,00
07.11	ud.TOMA TIERRA C/ PICAS PARA LUMINARIAS	15,00	30,00	450,00
07.12	m. LÍNEA ELÉCTR. 4(1x6 mm2)+Tx16mm2. LUMINARIAS CANAL.	233,00	7,00	1.631,00
07.13	m. LÍNEA ELÉCTR. 2(1x6 mm2)+Tx16mm2. DERIV. LUMINARIAS	170,00	4,00	680,00
07.14	m <sup>2</sup> .EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	270,00	10,00	2.700,00
07.15	ud.PROYECTO Y LEGALIZACIÓN ILUMINACIÓN	1,00	350,00	350,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 7</b>				<b>17.471,00</b>

**CAPÍTULO 8 JARDINERÍA**

08.01	ud. ÁRBOL TIPO, PINO, ENCINA, ACER, TILO, ETC...12-14 CEP	25,00	120,00	3.000,00
08.02	m <sup>2</sup> PREPARACIÓN DE TERRENO VEGETAL	160,00	6,00	960,00
08.03	m <sup>2</sup> MALLA ANTIHIERBAS	160,00	1,60	256,00
08.04	m <sup>2</sup> TRATAMIENTO, AROMÁTICAS, ARBUSTOS, SETO	100,00	12,00	1.200,00
08.05	m <sup>2</sup> CÉSPED RÚSTICO	160,00	2,00	320,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 8</b>				<b>5.736,00</b>

**CAPÍTULO 9 VARIOS**

09.01	ud. PAPELERA CIRCULAR MALLA ACERO INOX 60 I	8,00	120,00	960,00
09.02	ud. BANCO FUNDICIÓN ADAPTADO	11,00	200,00	2.200,00
09.03	ud. SEÑAL CIRCULAR NORMAL D=60 cm.	3,00	100,00	300,00
09.04	m. M. VIAL DISCONTINUO ACRÍLICA ACUOSA 10 cm	200,00	0,30	60,00

09.05	m2 PINTURA ACRÍLICA B.ACUOSA EN SÍMBOLOS	8,00	6,50	52,00
09.06	m2 PINTURA ACRÍLICA B.ACUOSA EN CEBREADOS	25,00	6,50	162,50
<b>TOTAL CAPÍTULO 9</b>				<b>3.734,50</b>

**CAPÍTULO 10 GESTIÓN DE RESIDUOS**

10.01	ud. A1 RCDs Nivel I	1,00	750,00	750,00
10.02	ud. A2 RCDs Nivel II	1,00	450,00	450,00
10.03	ud. B.- RESTO DE COSTES DE GESTIÓN	1,00	325,00	325,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 10</b>				<b>1.525,00</b>

**CAPÍTULO 11 SEGURIDAD Y SALUD**

**TOTAL CAPÍTULO 11 2.000,00**

**CAPÍTULO 12 CONTROL DE CALIDAD**

**TOTAL CAPÍTULO 12 450,00**

<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>119.839,50</b>
<b>21,00% GG + BI</b>	<b>25.166,30</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA SIN IVA</b>	<b>145.005,80</b>
<b>21,00% I.V.A.</b>	<b>30.451,22</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>	<b>175.457,02 €</b>

## **6.- PLAN DE ETAPAS**

Según el Art. 75.2.J de la L.O.T.U.R. el Plan Especial, en aplicación de las determinaciones para los Planes Parciales, deberá contener un “Plan de Etapas” para el desarrollo de sus determinaciones, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el ámbito, y de solicitar licencia de edificación.

Se prevé ejecutar la totalidad del ámbito a través de una única Unidad de Ejecución: Unidad de ejecución M.9.7-Guipúzcoa.

Por lo tanto la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización se realizará en una única etapa.

En el apartado 7.5 se desarrolla y justifica la descripción de las infraestructuras a ejecutar en su urbanización.

El sistema a través del cual se desarrollará esta Unidad de Ejecución es el de COMPENSACIÓN o CONVENIO DE GESTIÓN.

Los plazos para la adquisición de derechos y cumplimiento de los deberes urbanísticos:

- Se fija un plazo máximo de DOS MESES para la presentación del Proyecto de Compensación o Convenio de Gestión, conteniendo las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Logroño desde la fecha de aprobación definitiva de este Plan Especial.
- Se fija un máximo de SEIS MESES para la presentación del Proyecto de Urbanización desde la fecha de aprobación definitiva de este Plan Especial.
- Se fija un plazo máximo de UN AÑO para la ejecución de las obras recogidas en el Proyecto de Urbanización, desde la fecha de su aprobación definitiva. Este plazo podrá prorrogarse, si se solicita la ejecución paralela de las obras de urbanización con las de edificación, hasta la finalización de éstas.
- Se fija un plazo de UN AÑO para solicitar la licencia de edificación, desde la adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo.

## **7.- ANEXOS**

### **7.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN (Art. 95 L.O.T.U.R.)**

En los apartados 1 y 2.1 de esta Memoria se desarrolla la conveniencia y oportunidad de la redacción de este Plan Especial.

Esos argumentos justifican sobradamente la necesidad y conveniencia de la ejecución de la urbanización, imprescindible para que los terrenos adquieran la condición de suelo urbano y se concreten los derechos y deberes urbanísticos.

### **7.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS (Art. 95 L.O.T.U.R.)**

Se incluyen a continuación los datos sobre propiedad y características de las tres parcelas de propiedad privada que conforman el ámbito de actuación. Respecto a las

superficies se consideran estimadas, debiendo concretarse en el documento de Gestión en el desarrollo de este P.E.R.I.

**PARCELA P-1:**

Avda. de Burgos nº2 (C/ Madre Paula Montalt nº1 en Catastro y Convenio Urbanístico de Ejecución del P.E.R.I nº13).

**PROPIEDAD:**

Instituto Hijas de María, Religiosas de las Escuelas Pías, Provincia de Aragón. C/ Agustín Palomeque, Nº2 – Zaragoza.

**SUPERFICIE ESTIMADA:**

- Según levantamiento topográfico (UTM ETRS-89): 3.055,65 m<sup>2</sup>

**DATOS REGISTRALES:**

- Inscripción: Registro de la propiedad, Nº1 de Logroño. Tomo 285, Libro 285, Folio 1, Inscripción 1ª, Finca nº19820 (agrupada de las 16890 y 19241).

- Superficie registral: 3.599,73 m<sup>2</sup>

**DATOS CATASTRALES:**

- Referencia: 4016718WN4041N0001TJ

- Superficie Catastral: 3.000,00 m<sup>2</sup>

**PARCELA P-2:**

Avda. de Burgos nº4

**PROPIEDAD:**

Mercantiles Agroportillo S.L. y Agrolucea S.L. Paseo de la Fe Nº10-2º, 20002- San Sebastián (Guipúzcoa)

**SUPERFICIE ESTIMADA:**

- Según levantamiento topográfico (UTM ETRS-89): 558,06 m<sup>2</sup>

**DATOS REGISTRALES:**

- Inscripción: Registro de la propiedad Nº1 de Logroño. Tomo 1574, Libro1574. Inscripciones 5ª y 6ª, Finca Nº32815 (trasladada de la 16892), Sección 1.

- Superficie registral: 552,96 m<sup>2</sup>

**DATOS CATASTRALES:**

- Referencia: 4016719WN4031N0001FD

- Superficie Catastral: 561,00 m<sup>2</sup>

### **PARCELA P-3**

Avda. de Burgos nº6

#### **PROPIEDAD:**

José Luis Domínguez Ortigosa y Raquel Domínguez García, Plaza de la Diana nº1 – 1ª – Logroño (La Rioja).

#### **SUPERFICIE ESTIMADA:**

- Según levantamiento topográfico (UTM ETRS-89): 812,81 m<sup>2</sup>

#### **DATOS REGISTRALES:**

- Inscripción: Registro de la propiedad Nº1 de Logroño, Tomo 1323, Libro 1323, Folio 71, Inscripción 2ª, Finca Nº21321 (trasladada de la 16894), Sección 1.

- Superficie registral: 807,00 m<sup>2</sup>

#### **DATOS CATASTRALES:**

- Referencia: 4016720WN4041N0001LJ

- Superficie Catastral: 798,00 m<sup>2</sup>

### **7.3.- EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, COMPROMISOS, GARANTÍA Y MEDIOS ECONÓMICOS (ART. 95 L.O.T.U.R)**

Las obras de urbanización y las edificaciones destinadas a infraestructuras o dotaciones comunitarias de la urbanización (Art. 46 Reglamento de Planeamiento) (transformador eléctrico, en su caso, cuadros de mando de alumbrado sistemas de riego, etc.), se ejecutarán conjuntamente en base al Proyecto de Urbanización de cada ámbito o Unidad de ejecución delimitada, que incluirá el detalle y programación de las obras (Art. 122 Ley 5/2006).

No existen a priori compromisos entre el Ayuntamiento y los promotores, al margen de los establecidos y obligados por la legislación vigente.

Los plazos quedan fijados en el apartado 6 “Plan de Etapas” de este documento, para cada Unidad de Ejecución, comprometiendo a la propiedad a ejecutar los proyectos de compensación, cesión y urbanización, dentro de los límites marcados por los mismos.

Los propietarios de cada Unidad de Ejecución deberán contar con los medios económicos necesarios para poder llevar a cabo la actuación en los plazos establecidos.

Será necesario el establecimiento de una garantía del 3% del coste resultante para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica de este P.E.R.I., en metálico, valores públicos o aval bancario. (Art. 95 L.O.T.U.R.).

De acuerdo con lo dicho en el art. 67 del Reglamento de Gestión (RD-3288/1978), la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas. Hasta ese momento los deberes de conservación y mantenimiento serán exclusivos de la iniciativa privada.

#### **7.4.- ACREDITACIÓN DE ACCESIBILIDAD (Art. 75.2 h) L.O.T.U.R.) Y NORMATIVA DE URBANIZACIONES**

En el artículo 75.2 h) de la L.O.T.U.R se determina como contenido de este planeamiento la acreditación de accesibilidad.

En el presente documento se cumplen, al nivel de su alcance y contenido, las determinaciones del R.D. 505/2007 de 20 de Abril y de la Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero “por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” (BOE nº61/2010).

Estas normativas deberán cumplirse en el Proyecto y ejecución de obras de Urbanización junto con las determinaciones del Artículo 122 de la L.O.T.U.R., y las exigencias de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.

Todos los itinerarios peatonales resultantes de esta ordenación: aceras perimetrales existentes y recorridos por los espacios libres a urbanizar, son y serán accesibles para personas minusválidas al estar exentos de barreras arquitectónicas.

En concreto se han considerado, a nivel de este P.E.R.I. y para el posterior Proyecto de Urbanización, los siguientes condicionantes:

- La anchura libre de trayectos peatonales elevados sobre calzada es igual o superior a 1,80 ml. (Orden 11/3/2010).
- La pendiente transversal máxima será del 2% (Orden 11/3/2010).
- La pendiente longitudinal máxima será del 6% (Orden 11/3/2010).
- Se cumplirán las determinaciones para áreas de estancia, parques, jardines, sectores de juego, elementos de urbanización y mobiliario urbano de la Orden 11/3/2010.
- Se cumplen y se cumplirán las determinaciones sobre cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares de la Orden 11/3/2010, fundamentalmente respecto a vados y pasos peatonales.
- Las plazas de aparcamiento existente en el perímetro de aceras ya urbanizadas cumplen las exigencias para considerarse como plazas de movilidad reducida de dimensiones 2,20 x 5 ml.
- Los pavimentos previstos cumplen las exigencias de la Orden 11/3/2010.
- En el Proyecto de Urbanización se cumplirán las condiciones de elementos de urbanización (Capítulo V, Orden VIV/561/2010).
- Todos los itinerarios peatonales estarán exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Los equipamientos y servicios de carácter público, planeados o que puedan construirse al amparo del presente Plan Especial serán accesibles a personas con movilidad reducida.

#### **7.5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (Art. 75.2.g) LOTUR**

El área ordenada comprende la manzana situada entre las calles Madre Paula Montalt, calle Guipúzcoa, calle P.E.R.I. nº13 y Avenida de Burgos. Es una manzana completa en la que se encuentran actualmente dos naves de actividades de tipo industrial y el edificio del anterior Colegio Madre Paula Montalt. La manzana comprende el ámbito del P.E.R.I. nº13 “Calle Guipúzcoa”, incluido en el ámbito del Suelo Urbano del P.G.O.U. de Logroño.

El perímetro de esta manzana se encuentra totalmente urbanizado.

El P.E.R.I. propone una ordenación compuesta por una única parcela para uso comercial más un espacio de uso libre público y zona verde. Las alineaciones amplían las aceras perimetrales del área ordenada, pero no afectan a viales rodados ni a las infraestructuras existentes.

Los servicios actuales que discurren por el perímetro del P.E.R.I. dan suministro a las áreas perimetrales y no está prevista la alteración de su demanda como efecto del desarrollo del P.E.R.I., por lo que no se requiere, conforme a esta estimación, modificación en ellos. Hay que tener en cuenta que la demanda actual de esos servicios cubre además las necesidades de las actividades industriales y el colegio que se trasladan.

La **red de abastecimiento de agua** discurre enterrada por la calle Madre Paula Montalt con una conexión con la tubería que discurre por la Avenida de Burgos y llega desde la calle Marqués de Murrieta. Esta tubería va formando anillos con las ampliaciones de red de las urbanizaciones desarrolladas en la calle Madre Paula Montalt. De una de esas ampliaciones de red llega otra tubería al ámbito, desde la calle Guipúzcoa, que no tiene continuidad. Dado el destino de la parcela edificable a un solo uso, no se requiere, en principio, la ampliación de esta red, que ya cuenta con diversas posibilidades de suministro, al margen de las actuaciones puntuales que se determinen para el Proyecto de Urbanización.

La **red de saneamiento** se diferencia en alcantarillado de aguas fecales y de pluviales. Actualmente el perímetro tiene recogidas las aguas pluviales mediante sumideros imbornales conectados a la red correspondiente en pozos. Esta recogida se considera, en principio, suficiente puesto que no ha causado problemas ni mostrado carencias en el largo periodo de su existencia. Se recompondrán aquellos sumideros que se ven afectados por los cambios de pavimento, bordillos, etc.

Se prevé un ramal de recogida de aguas pluviales de sumideros situados en la zona interior del espacio libre público y que no pueden desaguar de forma libre en los ya existentes, por escorrentía de las superficies pavimentadas.

Hay alcantarillas de aguas fecales en la calle Guipúzcoa; calle Madre Paula Montalt y Avenida de Burgos, con diversos pozos y registros. Cualquiera de ellas permite la evacuación del futuro uso de la parcela comercial con su correspondiente entronque y que será indicado por el proyecto del edificio y de acuerdo con los Servicios Municipales. No se considera necesario en principio actuar en esta infraestructura.

En cualquier caso se recogerán en el Proyecto de Urbanización las actuaciones que determine el Ayuntamiento de Logroño.

El **suministro de energía eléctrica** lo realiza la compañía Iberdrola, dispone de redes que discurren por el perímetro del ámbito del P.E.R.I. En la calle Paula Montalt hay una canalización de Media Tensión. En la Avenida de Burgos hay una canalización de Baja Tensión que proviene del Centro de Transformación "Avda. Burgos 6" y que hasta la fecha ha dado suministro a las actividades industriales incluidas en el ámbito. Por la acera colindante del P.E.R.I. en calle Guipúzcoa, discurre una canalización de Baja Tensión que da suministro al actual cuadro de mando y protección de alumbrado público que está pegado a la pared del Colegio, en la esquina con la calle M. P. Montalt y además al propio edificio del Colegio.

Se prevé mantener las acometidas actuales, compatibles con la ubicación y necesidades del uso del futuro edificio y la que da servicio al armario de alumbrado público.

El **alumbrado público** cubre actualmente las necesidades del perímetro del ámbito y sus viales, mediante farolas alternadas de báculo alto para iluminación de calzadas y otras de báculo bajo para apoyo de iluminación de aceras. Esta iluminación es suficiente y no requiere en principio su ampliación. Unicamente se prevé la colocación de farolas de báculo bajo para la iluminación de los espacios pavimentados y de circulación peatonal previstos para la zona libre pública. Se conectarán mediante canalización enterrada con arquetas de registro a la red de alumbrado público en el armario de mando y protección existente en la esquina noreste del P.E.R.I. Este armario se desplazará para situarlo fuera del espacio pavimentado y dentro del área ajardinada.

En cualquier caso se recogerán en el Proyecto de Urbanización las actuaciones que determine el Ayuntamiento de Logroño.

Las **Telecomunicaciones** están cubiertas por redes distribuidas por diferentes compañías: Telefónica, Ono, Vodafone, Reterioja. Las necesidades de trazado y urbanización del ámbito no afectan al trazado de esas redes y el uso previsto no implica nuevas infraestructuras o modificaciones en las existentes, por lo que no se prevé actuación en ellas, excepto la recolocación de registros que proceda por efectos de cambios de pavimentos o firmes.

La red de **suministro de Gas Natural** discurre por el perímetro del ámbito del P.E.R.I y no se ve afectada por las obras previstas de urbanización. Igualmente el uso de la parcela no altera las necesidades de suministro existentes, por lo que no se prevé actuación en esta infraestructura.

## **7.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **7.6.1- OBJETO Y CONTENIDO**

El 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 (TRLRDU y RU), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Este artículo 22 del TRLRDU y RU determina en sus apartados 22.4 y 22.5:

22.4: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, deben incluir un Informe o memoria de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

22.5: “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una Memoria que asegure su Viabilidad Económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

Se incluyen a continuación la Memoria de Viabilidad Económica de la actuación, y el Informe de Sostenibilidad Económica donde se recogen y desarrollan sus conclusiones.

## **7.6.2 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Se desarrolla a continuación el análisis de viabilidad económica de la actuación.

### **a) Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestas:**

El ámbito objeto de análisis económico es el P.E.R.I. nº13 “C/ Guipúzcoa” del Plan General vigente. La superficie delimitada asciende a 4.426,52 m<sup>2</sup>.

Se trata de un ámbito, ubicado dentro de un entorno ya urbanizado y edificado, y ocupado actualmente por edificaciones de uso escolar e industrial. El objetivo del planeamiento es el traslado de los usos industriales y su ordenación dentro del tejido residencial que lo rodea.

En el Plan General vigente delimita el ámbito y se fija el aprovechamiento en m<sup>2</sup>t de uso de referencia residencial y la altura máxima. En el Art. 3.8.5 de la Normativa se regulan las condiciones para el desarrollo de estos Planes Especiales de Reforma Interior en zonas de reconversión industrial.

Según determina el Plan General, el Aprovechamiento total del ámbito es de St= 4.766,96 m<sup>2</sup>t y la altura H≤16m.

También se regula la cesión de terreno para espacios libres de uso y dominio públicos.

La ordenación propuesta no varía estas determinaciones, asignándose el aprovechamiento a la parcela de uso comercial y diseñando el ámbito de cesión de espacios libres públicos.

Se ordena el ámbito afectado, manteniendo la red viaria perimetral, ya urbanizada, en su estado actual, al margen de las ampliaciones de aceras e implantación o renovación de servicios que exija su urbanización.

La ordenación se limita a la ampliación de las aceras perimetrales existentes, la delimitación de una parcela de uso comercial, y la cesión y urbanización de espacios libres públicos destinados a viario y zonas de recreo y expansión.

Resultan las siguientes superficies:

- Ampliación de red viaria (aceras) =	649,56 m <sup>2</sup>
- Zonas libres públicas de recreo y expansión (parque y zona verde) =	954,50 m <sup>2</sup>
- <u>Uso comercial privado =</u>	<u>2.822,46 m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>4.426,52 m<sup>2</sup></b>

No se afectan las redes públicas existentes, y las cesiones se ajustan en superficie a las exigidas en el plan vigente, por lo que no se superan las mínimas actuaciones en usos públicos que impliquen deberes y gastos de conservación.

Se incluye a continuación un cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Superficie afectada	4.426,52 m <sup>2</sup>	4.426,52 m <sup>2</sup>
Suelo público afectado	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Uso característico del suelo	Residencial	Comercial y espacio libre público
Altura reguladora máxima	H≤16ml	H≤11ml
Aprovechamiento	4.766,96 m <sup>2</sup>	4.766,96 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	1,084344 m <sup>2</sup> t	1,084344 m <sup>2</sup> t

En conclusión, la ordenación propuesta mantiene los parámetros fijados respecto a ámbito y aprovechamiento, definiendo el uso comercial para el ámbito privado resultante y reduciendo la altura máxima de la edificación a la lógica para la tipología edificatoria asociada a este uso.

La propuesta respecto al uso comercial se ajusta al objeto y contenido de un Plan Especial y se decide por el Promotor de su redacción en base a los objetivos de mejor uso e inversión. En cualquier caso se trata de un uso compatible con el residencial según la regulación al respecto del Plan General Municipal.

**b) Determinaciones económicas básicas:**

Estado actual y objeto de la actuación

Actualmente el ámbito está ocupado por la edificación y sus espacios libres privados, a excepción del retranqueo ocupado en la Avenida de Burgos para la reciente urbanización de aceras.

Se prevé la demolición de la construcción existente.

El objeto de la ordenación es la creación de un suelo comercial para construcción de la edificación destinada a este uso.

Se trata de una promoción inmobiliaria privada realizada a riesgo y ventura del promotor, sin ningún tipo de ayuda pública directa, a ejecutar íntegramente con fondos propios del promotor y propietario del suelo, financiados con la venta del producto resultante y, en su caso, mediante préstamos de entidades de crédito inmobiliario.

Valores de repercusión

Se considera un valor de repercusión de suelo de 300 € por metro cuadrado edificable, resultando un valor total:

$$VS = A \times 300 \text{ €/m}^2\text{t} = 4.766,96 \times 300 = 1.430.088 \text{ €}$$

Importe de la Inversión privada

Se estima en los siguientes costes:

- Suelo 1.430.088,00 €
- Urbanización 200.000,00 €

- Demolición	120.000,00 €
- Edificación	2.000.000,00 €
TOTAL	3.750.088,00 €

Ayudas públicas directas o indirectas

El coste de la inversión se asumirá por la iniciativa privada, los propietarios del ámbito afectado y de la parcela resultante de aprovechamiento privado, no preveyéndose ningún tipo de ayuda pública directa o indirecta.

Ejecución de la urbanización y sujeto responsable de costear la misma

Las actuaciones de urbanización se limitan a la ampliación puntual de las infraestructuras perimetrales, y las posibles adecuaciones o mejoras de las redes existentes, y las acometidas a la parcela edificable, a la ampliación de las aceras y a la urbanización de los espacios libres propuestos.

El coste de estas obras de urbanización se estima en 175.457,02 €. con un total de 200.000 € incluyendo otros gastos repercutibles.

Construcción de equipamientos públicos

No se plantean cesiones de suelo para equipamientos públicos, por lo que la inversión no está afectada por el coste de su ejecución y mantenimiento.

**c) Análisis de la inversión**

Análisis de Ingresos y Gastos

Se consideran unos ingresos de venta del producto inmobiliario construible de 1.150 € por metro cuadrado edificable, resultando:

$$\text{Ingresos} = 4.766,96 \times 1.150 = 5.482.004 \text{ €}$$

Resulta el siguiente resumen de Ingresos y Gastos:

TOTAL INGRESOS	5.482.004 €
- Gastos solar, urbanización, derribo y construcción	3.750.088 €
- Gastos indirectos – 20% / 3.750.088	750.018 €
- TOTAL GASTOS	4.500.106 €
- BENEFICIOS ESTIMADOS	981.898 €

La ordenación propuesta busca la promoción del producto inmobiliario mas atractivo en base a la demanda de suelo para la implantación de superficies comerciales de tamaño medio. De este análisis de la inversión se deduce la viabilidad económica de la misma y la consecución de una rentabilidad adecuada.

No se prevé la participación, integrándose en su gestión y la financiación, de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, abastecimiento de agua o telecomunicaciones.

**d) Horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y funcionamiento de la operación**

A efectos de garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se considera un horizonte temporal para la operación, de dos años en el caso de construcción y venta y de 25 años en el caso de construcción y alquiler.

**e) Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y mantenimiento de las redes públicas**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración local, la ejecución y el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios. En el Informe de Sostenibilidad se comparan estos gastos con los ingresos que se van a obtener, para deducir si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y, en su caso, de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público. (No existentes en esta actuación).

**IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito, no supone gasto para la administración, al costearse por los particulares.

**MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

**Infraestructuras viarias**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria estimada en 1.403 m<sup>2</sup> asciende a: 1.403,00 €/año.

**Zonas verdes públicas**

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes estimado en 200 m<sup>2</sup> asciende a 200 €/año.

### **Infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

Mediante la imposición de tasas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

### **EDAR e infraestructuras de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de las tasas de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone carga alguna al Ayuntamiento.

### **Infraestructuras suministro eléctrico**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

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

### **Infraestructuras telefonía**

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

## **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

### **Recogida de residuos sólidos urbanos**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

### **RESUMEN DE GASTOS:**

- Mantenimiento infraestructuras viarias	1.403,00 €/año
- Mantenimiento zonas verdes públicas	200,00 €/año
<b>TOTAL</b>	<b>1.603,00 €/año</b>

## **INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de actividades económicas (IAE).
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- Impuesto de vados.

### **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)**

Se estima considerando unos valores de suelo y edificación de 1.217.800,00 €. Aplicando un tipo del 0,59 % resulta:  $IBI = 1.217.800 \times 0,59 \% = 7.185,00 \text{ €}$ .

### **Impuesto de actividades económicas (IAE)**

Si la actividad comercial genera un volumen de facturación al año superior a 1.000.000 de euros, el Ayuntamiento percibirá unos ingresos por IAE no existentes en el momento actual en este ámbito.

Con referencia de actividades similares en cuanto a uso y ubicación se estima un ingreso de 7.500,00 €/año.

### **Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)**

Este ingreso supone una cantidad importante al estar regulado en el 3,07% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras sometidas a licencia de construcción. Se estima un presupuesto de ejecución Material de las obras de demolición y nueva construcción de 1.781.513 €.

$$ICIO = 1.781.500 \text{ €} \times 3,07 \% = 54.692 \text{ €}$$

### **Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)**

No se considera debido al desconocimiento, a priori, de la posible existencia de vehículos ligados a la actividad y al CIF en este domicilio.

### **Impuesto de vados**

Se considera la necesidad de un vado para acceso de vehículos al aparcamiento y otro para acceso de comercio, con un total de 12 ml.

Considerando un coste de 40 €/año x ml. x año, los ingresos obtenidos a través de ese servicio asciende a 480 €/año.

### RESUMEN DE INGRESOS:

- IBI suelo y edificación	7.185,00 €/año
- IAE actividad	7.500,00 €/año
- ICIO	54.692,00 €
- Vados	480,00 €/año
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>15.165,00 €/año</b>
<b>TOTAL</b>	<b>69.857,00 €/año</b>

### BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

El balance es de 68.254 €/año, correspondiente a un saldo anual de 13.562 €/año y un ingreso único de 54.692 €, POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

### **7.6.3- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

#### **Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas**

Como se ha desarrollado en la Memoria de Viabilidad Económica, se trata de una actuación en el ámbito privado donde se ordena el mismo y se crean y urbanizan los espacios libres públicos que exigen la legislación de afección y el Plan General Municipal de Logroño.

Todos los gastos de ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras se costean por los propietarios del suelo afectado, no suponiendo más gasto a las administraciones que el mantenimiento de las mismas.

En consecuencia, el análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas resulta de la comparación entre los ingresos que genera en impuestos directos y tasas, y los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y redes.

#### **Ingresos por Impuestos Directos – Haciendas Generales**

- IVA, Sociedades, IRPF (de la actividad constructiva y los agentes relacionados).
- AJDS (obra nueva).

#### **Ingresos por Impuestos y Tasas – Hacienda Local**

- IBI – sobre bienes inmuebles resultantes.
- IAE – sobre la actividad económica si su volumen supera 1.000.000 € anuales
- ICIO – de la actividad constructiva (demolición y nueva construcción).
- Vados – sobre vados de aparcamiento y carga y descarga.

#### **Gastos de mantenimiento**

- Mantenimiento de infraestructuras viarias.
- Mantenimiento de zonas verdes públicas.

#### **Balance de Ingresos y Gastos**

En la Memoria de Viabilidad Económica se analizan y estiman los ingresos y gastos que se producirán debido a la nueva actividad urbanizadora y de edificación.

Se incluye a continuación la estimación de todos estos ingresos y gastos, desglosando los que se generan en una sola operación, de los que se repiten con periodicidad, así como los correspondientes a la Hacienda General (Estado y Comunidad Autónoma) y la Hacienda Local (Ayuntamiento de Logroño).

INGRESOS – I	EUROS	PUNTUAL	ANUAL
<b><u>HACIENDA GENERAL</u></b>			
IVA	21%	487.200,00 €	0,00 €
AJDS construcción	1%	20.000,00 €	0,00 €
<b>TOTAL HACIENDA GENERAL</b>		<b>507.200,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

HACIENDA LOCAL

IBI	0,59 %/1.217.800	0,00 €	7.185,00 €
IAE		0,00 €	7.500,00 €
ICIO	3,07 %/1.781.500	54.692,00 €	0,00€
VADOS		0,00 €	480,00 €
<b>TOTAL HACIENDA LOCAL</b>		<b>54.692,00 €</b>	<b>15.165,00 €</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>561.892,00 €</b>	<b>15.165,00 €</b>

GASTOS - G

PUNTUAL

ANUAL

HACIENDA LOCAL

Mantenimiento Infraestructuras Viarias		1.403,00 €
Mantenimiento Zonas Verdes Públicas		200,00 €
<b>TOTAL HACIENDA LOCAL</b>		<b>1.603,00 €</b>

BALANCE (I-G)

Hacienda General (Puntual)	507.200 €
Hacienda Local (Puntual)	54.692 €
Hacienda Local (Anual)	13.562 €/año
<b>TOTAL</b>	<b>575.454 €</b>

**Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación a la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan Especial, están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General planteándose un uso comercial, compatible con el residencial genérico del ámbito que completa la dotación de esta zona de la ciudad.

**CONCLUSIÓN**

El Informe sobre sostenibilidad económica del P.E.R.I. N°13 “C/ Guipúzcoa” de Logroño ES FAVORABLE, tanto para las haciendas generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la hacienda local (Ayuntamiento de Logroño).

En el caso de las haciendas generales se estiman unos ingresos puntuales a través de impuestos de 507.200 €.

En el caso de la hacienda local del Ayuntamiento de Logroño, se estima un ingreso puntual extraordinario del impuesto ICIO de 54.692 € y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener vía impuestos y tasas, y los gastos, de 13.562 €/año.

Por lo tanto se estima que la actuación generará unos ingresos extraordinarios puntuales vía impuestos de 561.892 €, de los cuales 54.692 serán para la hacienda local, y unos ingresos netos anuales de 13.562 € para la hacienda local, correspondientes a la diferencia entre los nuevos ingresos por impuestos y tasas y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización.

Este ahorro bruto podrá destinarse, en el caso de Logroño, a otros gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, el presente Plan Especial es económicamente sostenible en las hipótesis y estimaciones económicas consideradas en esta memoria.

## **7.7.- CONVENIO URBANÍSTICO EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.**

### **CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO Y LA PROPIEDAD MAYORITARIA DEL PERI Nº 13 C/ GUIPUZCOA, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.**

En Logroño y en su Casa Consistorial, a veinticuatro de agosto de dos mil quince.

#### **REUNIDOS**

Dña. Concepción Gamarra Ruiz Clavijo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, facultada para este acto por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

Dña. María Pilar Gabasa Cabello, con D.N.I. Nº 17.833.858-A, en representación del Instituto Hijas de María Religiosas de las Escuelas Pías, Provincia de Aragón (MM.Escolapias), con C.I.F. Nº R-5000082G, domiciliado en Zaragoza, calle Agustín Palomeque, Nº2, nombrada para dicho cargo en virtud de Escritura de poder otorgada en Roma, el 12 de Junio de 2013, ante D. Eduardo de Laiglesia del Rosal, Cónsul General de España en Roma, en funciones notariales, bajo el número de protocolo R:G: 951/F que declara vigente.

Y la sociedad Arteclio, S.L., CIF: B31415201, con domicilio en Pamplona, calle Navas de Tolosa, 21, bajo, representada por su administrador don Víctor M. Arredondo Fernández, en virtud de escritura pública de 28 de agosto de 2006, ante el notario de dicha ciudad, don José Miguel Peñas Martín, con el nº 2.764 de su protocolo.

#### **MANIFESTACIONES**

Primera.- El Instituto Hijas de María Religiosas de las Escuelas Pías, Provincia de Aragón (MM.Escolapias), es propietario de la finca urbana con edificación destinada a enseñanza, situada en Logroño, calle Paula Montalt Nº1. Linderos: Norte, calle Nueva, actualmente calle Guipúzcoa; Sur, carretera de Burgos, actualmente Avda. de Burgos; Este, con calle Nueva, actualmente calle Madre Paula Montalt y Oeste, en línea quebrada, con catastrales 4016719 y 4016720. Superficie: 3.599,73 m<sup>2</sup>

Inscripción: Registro de la propiedad Nº1 de Logroño, Tomo 285, Libro 285, Folio 1,

Inscripción 1ª. Finca Nº19820 (Agrupada de las 16890 y 19421).

Superficie según cartografía Plan General: 3.039,74 m<sup>2</sup> (UTM-ETR-S-89)

Superficie según Catastro: 3.000,00 m<sup>2</sup>

Referencia Catastral: 4016718WN4041N0001TJ

Arrendamientos: No se tiene constancia al no figurar en el Registro de la Propiedad.

Cargas y gravámenes: Está afectada por la devolución al Ayuntamiento de Logroño, cuando se redacte el P.E.R.I. o se segregue una porción del mismo y culmine su gestión, de los costes de urbanización de 93,10 m<sup>2</sup> del frente a la Avenida de Burgos, según Convenio Urbanístico para la ocupación de terrenos del P.E.R.I. Nº13 “Calle Guipúzcoa”, necesarios para ejecutar la obra de reurbanización de Avenida de Burgos, en Logroño. En registro figuran como “ocupados libres de cargas”. Esta carga asciende según datos suministrados por el Ayuntamiento de Logroño a 8.863,12 €, de 2013, (sin incluir I.V.A.), actualizables con el IPC anual.

Segunda.- La finca anteriormente reseñada representa el sesenta y nueve con cero dos veintiséis por ciento (69,0226%) de la total superficie del referido PERI nº 13 “Calle Guipúzcoa” del Plan General de Ordenación de esta ciudad, que está integrado a su vez por las dos siguientes propiedades:

a) D. José Luis Domínguez Ortigosa y Doña Raquel Domínguez García son titulares de la finca urbana ocupada en parte por un pabellón de una sola planta dedicado a uso industrial, situada en Avenida de Burgos Nº6. Linderos: Norte, calle Guipúzcoa; Sur: Avenida de Burgos; Este: Parcelas Catastrales 4016718 y 4016719; Oeste: Calle nueva actualmente Rodejón. Superficie total 807,00 m<sup>2</sup>, de los que 667,00 m<sup>2</sup> corresponden al pabellón y 140,00 m<sup>2</sup> a superficie descubierta delantera.

Superficie: 807,00 m<sup>2</sup>

Inscripción: Registro de la propiedad Nº1 de Logroño, Tomo 1323, Libro 1323, Folio 71, Inscripción 2ª, Finca nº21321 (trasladada de la 16894), Sección 1.

Superficie según cartografía Plan General: 809,70 m<sup>2</sup> (UTM-ETR-S-89)

Superficie según Catastro: 798,00 m<sup>2</sup>

Referencia Catastral: 4016720WN4041N0001LJ

Arrendamientos: No se tiene constancia al no figurar en el Registro de la Propiedad.

Cargas y gravámenes: Está afectada por la devolución al Ayuntamiento de Logroño, cuando se redacte el P.E.R.I. o se segregue una porción del mismo y culmine su gestión, de los costes de urbanización de 46,47 m<sup>2</sup> del frente a la Avenida de Burgos, según Convenio Urbanístico, para la ocupación de terrenos del P.E.R.I. Nº13 “Calle Guipúzcoa”, necesarios para ejecutar la obra de reurbanización de Avenida de Burgos, en Logroño. En registro figuran como “ocupados libres de cargas”.

Esta carga asciende según datos suministrados por el Ayuntamiento de Logroño a 4.423,94 €, de 2013, (sin incluir I.V.A.), actualizables con el IPC anual.

Esta propiedad representa el dieciocho con treinta y ocho cincuenta y seis por ciento (18,3856%) de este P.E.R.I.

Y b) Las mercantiles Agroportillo S.L. y Agrolucea S.L. son titulares de la finca Urbana ocupada en parte por un edificio situado en Avda. de Burgos Nº4. Linderos: Norte, parcela catastral 4016718 - Madres Escolapias; Sur: Carretera de

Burgos, actualmente Avda. de Burgos; Este, parcela catastral 4016718 - Madres Escolapias; Oeste, parcela catastral 4016720 - Carrocerías Domínguez. Superficie 552,96 m<sup>2</sup>, ocupada en parte por un edificio o nave de 400 m<sup>2</sup> de superficie y tres plantas: Sótano, baja y alta.

Superficie: 552,96 m<sup>2</sup>

Inscripción: Registro de la propiedad Nº1 de Logroño, Tomo 1574, Libro 1574, Folio 53, Inscripciones 5ª y 6ª, Finca nº32815 (trasladada de la 16892), Sección 1.

Superficie según cartografía Plan General: 554,54 m<sup>2</sup> (UTM-ETR-S-89)

Superficie según catastro: 561,00 m<sup>2</sup>

Referencia Catastral: 4016719WN4031N0001FD

Libre de arrendamientos

Cargas y gravámenes: Está afectada por la devolución al Ayuntamiento de Logroño, cuando se redacte el P.E.R.I. o se segregue una porción del mismo y culmine su gestión, de los costes de urbanización de 92,16 m<sup>2</sup> del frente a la Avenida de Burgos, según Convenio Urbanístico para la ocupación de terrenos del P.E.R.I. Nº13 “Calle Guipúzcoa”, necesarios para ejecutar la obra de reurbanización de Avenida de Burgos, en Logroño. En el Registro figura como “ocupados”, libres de cargas.

Esta carga asciende según datos suministrados por el Ayuntamiento de Logroño a 8.773,63 €, de 2013, (sin incluir I.V.A.), actualizables con el IPC anual.

Esta propiedad representa el doce con cincuenta y nueve dieciocho por ciento (12,5918%) de este P.E.R.I.

Tercera.- Las fincas descritas en los expositivos anteriores tienen la calificación de suelo urbano y constituyen la totalidad del Plan Especial de Reforma Interior nº13 “Calle Guipúzcoa”, delimitado con fecha 22 de Junio de 1992 en el Plan General Municipal vigente, con una superficie de 4.403,98 m<sup>2</sup> (en las nuevas COORDENADAS UTM ETR – S - 89).

El referido planeamiento urbanístico asigna a dicho ámbito un aprovechamiento lucrativo de 4.766,96 m<sup>2</sup>t de uso predominante residencial, a ordenar mediante la redacción del Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Nº13 “Calle Guipúzcoa”, siendo en la fase de ejecución del planeamiento en la que se concretarán los beneficios y cargas entre los afectados, de conformidad a lo señalado en el artículo 118 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Cuarta.- Arteclio, S.L. ha llegado a un acuerdo con la participación mayoritaria, del 69,0226%, de las MM Escolapias, para actuar como promotor de las actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del mismo, asumiendo la totalidad de compromisos y responsabilidades económicas que de ellas se puedan derivar.

Quinta.- Por parte del Promotor y la propiedad mayoritaria antes referida, se ha solicitado el adelanto de la ejecución del P.E.R.I nº13 “Calle Guipúzcoa”, no ocasionando consecuencias sociales negativas al respecto según se justifica en la estipulación segunda de este Convenio.

Sexta.- Que tal como se recoge en los criterios para adelantar la ejecución de los “Planes Especiales de Reforma Interior de reconversión industrial” aprobados en Junta de Gobierno Local de fecha 10 de febrero de 2010 y en las determinaciones del Artículo 3.8.5 “Planes Especiales de reforma interior de reconversión industrial”, con el fin de garantizar las propuestas formuladas por el promotor de la actuación, y establecer las determinaciones urbanísticas concretas del ámbito afectado, los agentes implicados en el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística expuesta: El Ayuntamiento de Logroño, la propiedad compareciente y

la sociedad Arteclio, S.L., en su condición de promotor responsable, han acordado la firma del presente Convenio que, al amparo de lo dispuesto en el referido planeamiento urbanístico, así como en el artículo 114 y siguientes de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio de la Rioja, se sujeta a las siguientes:

### **ESTIPULACIONES**

#### **PRIMERA: REDACCIÓN Y ADELANTO DE EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.**

El Ayuntamiento de Logroño se compromete a dar trámite a la redacción y ejecución del Plan Especial de Reforma Interior nº 13 C/ Guipúzcoa, con un uso predominante comercial, y anticipándose así a las previsiones temporales del Plan General.

Este P.E.R.I. garantizará la conexión de todas las infraestructuras y de los distintos servicios que afectan a la citada Unidad de Ejecución. A su vez, contendrá las siguientes características:

- Se aplicarán los criterios que correspondan del artículo 3.8.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal “P.E.R.I.S de reconversión industrial”.

- La ordenación responderá al contenido del Avance de Planeamiento adjunto a este Convenio.

- Se cederá al menos la superficie destinada a espacios libres (espacios libres, zonas verdes y dotaciones) de uso y dominio públicos, correspondiente a la mayor de 5 m<sup>2</sup> por habitante y 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de edificación privada.

Estas cesiones se destinarán en su integridad a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos, según el Avance de Planeamiento adjunto a este Convenio.

- Se cederá al Ayuntamiento de Logroño el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio, o su monetarización en caso de no ser viable la obtención de una parcela independiente.

-Se establecerá una única Unidad de Ejecución para el ámbito, cuyo sistema de actuación será el de Compensación o de Convenio de Gestión (según Art. 116 de la L.O.T.U.R.). Se denominará Unidad de Ejecución M-9-7 Guipúzcoa.

#### **SEGUNDA.- AFECCIONES SOCIALES**

De las tres propiedades actuales de esta unidad, la correspondiente al antiguo colegio de las MM Escolapias está sin uso por el traslado realizado en su día a un nuevo centro escolar dentro del mismo barrio. Asimismo la actividad textil del edificio de las sociedades Agrolucea, S.L. y Agroportillo, S.L. se extinguió hace ya varios años. Y en cuanto a la actividad realizada por la familia Domínguez en la nave de su propiedad, dadas sus características y su uso, consideramos que su traslado es muy viable a cualquier local de la ciudad o de alguno de sus polígonos industriales, cuya localización precisa se comunicará cuando se haya determinado al efecto y no mas tarde de la aprobación definitiva del nuevo P.E.R.I que con este convenio se pretende, asumiendo el promotor de estas actuaciones las consecuencias en lo referente a las indemnizaciones al efecto.

Adjunto al escrito de solicitud de adelanto de ejecución de este P.E.R.I., se presenta un Informe de las circunstancias que justifican el adelanto en la redacción y ejecución del mismo.

#### TERCERA.- ANTERIOR CONVENIO Y PROPUESTAS URBANÍSTICAS REALIZADAS.

Las MM Escolapias tienen en la actualidad aprobado un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Logroño, en el sentido de obtener un avance en la ejecución de esta unidad, mediante una modificación puntual del Plan General Municipal que permitiera la segregación de una parcela de uso residencial, proporcional a su participación en la propiedad del conjunto.

Dicha aprobación dio lugar a la presentación ante el Ayuntamiento de la correspondiente propuesta de la referida modificación puntual, cuya tramitación quedó paralizada a instancia del interesado, dando lugar a caducidad del expediente en aplicación del art. 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, declarada mediante Resolución n°08087 de Alcaldía de fecha 12 de Agosto de 2015.

A tales efectos con el presente convenio las MM Escolapias comparecientes convienen dejar sin efecto alguno el anterior convenio aprobado, en forma que este nuevo que hoy se plantea lo sustituya.

#### CUARTA.-URBANIZACIÓN

Los propietarios afectados por este P.E.R.I. y la unidad de ejecución que lo desarrolle, han de urbanizar los terrenos conforme a lo establecido en la legislación urbanística, en el planeamiento de afección y en el Proyecto de Urbanización a presentar.

Si la urbanización de la única Unidad de Ejecución delimitada se ejecutase por fases que condicionen la posibilidad de edificación de los solares, el Promotor se compromete a adjudicar al Ayuntamiento de Logroño la totalidad del aprovechamiento que le corresponde en función de sus derechos en el ámbito, en la primera fase de las establecidas.

El aprovechamiento de cesión obligatoria será el 10% del aprovechamiento medio del ámbito de referencia, en parcela independiente o monetarizado en caso de no ser viable su obtención en base al tamaño de la intervención.

#### QUINTA.- INDEMNIZACIONES PARA LOS AFECTADOS NO PROMOTORES.

Arteclio, S.L. en su carácter de promotor del nuevo PERI que con este convenio se pretende, y de acuerdo con los criterios establecidos al efecto por los Acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 10 de febrero de 2010, asume las consecuencias que en lo referente a indemnizaciones que puedan derivarse en su día para los afectados no promotores del adelanto.

#### SEXTA.- FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establecen los siguientes plazos para la presentación de los instrumentos de planeamiento y gestión:

- Plan Especial de Reforma Interior: Dos meses desde la autorización para el adelanto de la ejecución y la aceptación del presente convenio a firmar entre el propietario - promotor y el Ayuntamiento de Logroño.

- Junta y Proyecto de Compensación o documento equivalente que lo sustituya: dos meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

- Proyecto de Urbanización: seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

#### SÉPTIMA.- GARANTÍA

De forma previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, el Ayuntamiento de Logroño exigirá al promotor la constitución de garantía del cumplimiento de compromisos expresada en el artículo 1.1.21 punto e) de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, y fijada en el artículo 95 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

#### OCTAVA.- VIGENCIA

El presente convenio entrará en vigor el día de su firma tras la aprobación del mismo por la Junta de Gobierno Local, siendo su plazo de vigencia de cinco años; no obstante, podrá ser objeto de prórroga cuando así lo acuerden, de mutuo acuerdo, las partes intervinientes.

#### NOVENA.- OPERACIONES REGISTRALES

El presente Convenio se protocolizará notarialmente a solicitud de cualquiera de las partes y será inscrito en el Registro de la Propiedad. Los firmantes se comprometen a realizar cuantas subsanaciones fueran precisas, en su caso, a tal objeto.

#### DÉCIMA.- ORDEN JURISDICCIONAL

El presente Convenio tiene naturaleza administrativa y las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del mismo serán de conocimiento y competencia de los órganos de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. A tal efecto las partes se someten al fuero de los Juzgados y Tribunales de Logroño.

#### UNDÉCIMA.- INCUMPLIMIENTO

El presente Convenio quedará resuelto, a instancia del Ayuntamiento de Logroño, en el supuesto de que el promotor no prestara la fianza citada en la estipulación quinta, en el plazo fijado. A su vez, quedará sin efecto, a instancia del Ayuntamiento, cuando se incumplan los plazos parciales descritos en la estipulación sexta.

Asimismo quedará sin efecto, a instancia del promotor en el supuesto de que el Plan Especial de Reforma Interior no fuere aprobado definitivamente en un plazo máximo de doce meses, contados desde su fecha de presentación, o cuando fuere aprobado con modificaciones sustanciales en sus términos. En estos supuestos, la Administración municipal vendrá obligada a autorizar la cancelación de la fianza prestada por el promotor.

Y en prueba de conformidad con cuanto ha quedado expuesto, los comparecientes, a los efectos legales que correspondan, suscriben el presente documento en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento.

**PLANOS:**

Componen este documento la Memoria y los siguientes Planos de Información y de Propuesta de Ordenación y Esquemas de Infraestructuras:

**A: INFORMACIÓN**

- I01.- Información. Situación y Ordenación vigente.
- I02.- Información. Levantamiento topográfico. Usos y alturas, estado actual.
- I03.- Información. Ámbito y parcelas afectadas.
- I04.- Información. Servicios urbanos: Abastecimiento de agua potable.
- I05.- Información. Servicios urbanos: Saneamiento.
- I06.- Información. Servicios urbanos: Suministro energía eléctrica.
- I07.- Información. Servicios urbanos: Alumbrado público.
- I08.- Información. Servicios urbanos: Telecomunicaciones.
- I09.- Información. Servicios urbanos: Gas Natural.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 18 MAYO 2016.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**B: PROPUESTA: ORDENACIÓN**

- P01.- Propuesta: Ordenación del Suelo Urbano.
- P02.- Propuesta: Cotas, Superficies y Coordenadas UTM-ETRS89.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 20 JUL 2016.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



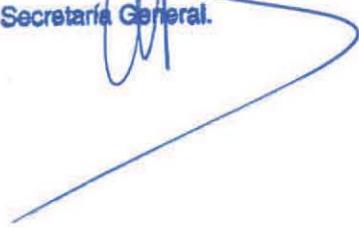
**C: PROPUESTA: ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS**

- P03.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Abastecimiento de agua potable.
- P04.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Saneamiento.
- P05.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Suministro de energía eléctrica.
- P06.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Alumbrado público.
- P07.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Telecomunicaciones.
- P08.- Propuesta: Esquema de infraestructuras: Gas Natural.

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

3 NOV 2016

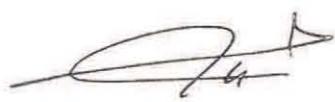
Secretaría General.



Logroño, Abril de 2.016



Fdo. Juan Carlos Merino Álvarez



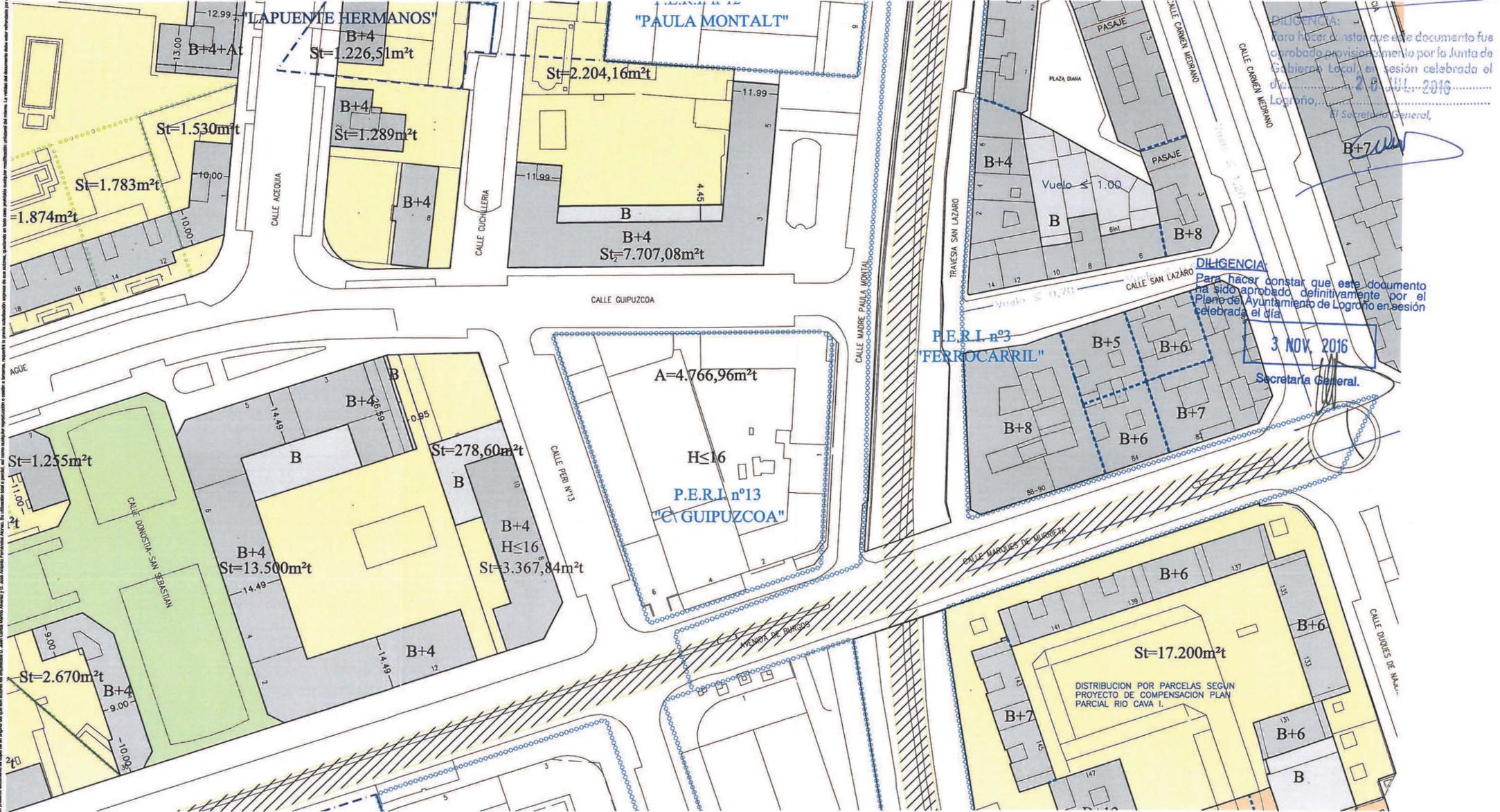
Fdo. José Antonio Fernández Alonso

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 de Julio de 2016.  
 Logroño, 18 de Julio de 2016.  
 El Secretario General,  
 [Firma]

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial adosado	P Polivalente	En superficie	S Servicios públicos y administrativos
Residencial abierto	C Cultural	Bajo rasante	D Dotación polivalente industrial
Asociados a Vivienda	E Escuelas	Espacios libres	C Cultural
Zona libre privada	SA Sanitario asistencial	Parque	E Escuelas
Complementario de la vivienda	SR Sanitario residencial	Zonas de recreo y esparcimiento	CEM Cementerio
Industria y Otros	DE Deportivo	Murio o espacio libre público	G Guardería infantil
Industrial	S Servicios		G Guardería infantil
Almacén	DI Dotación industrial		DE Deportivo
Almacén depósito			F Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4,00 At Alce
Divisorio de altura	(B) Planta baja difusa H ≤
Divisorio de parcela a efectos de edificabilidad	E Entrepanta St = Superficie máxima edificable en mt.
Ocupación	(E) Entrepanta difusa I ≤ Superficie máxima edificable en mt.
Vuelo máximo obligatorio	SS Semifloto 56 viv. Numero máximo de viviendas
Retranqueo mínimo obligatorio	
Superficie obligatoria	
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo rural	[IV] Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés
Velocidad de ejecución	[I] Construcciones de primer orden
Acciones Específicas	[IV] Edificios de Interés
Plan especial de reforma interior	[II] Construcciones de segundo orden
Actuaciones Urbanas	[I] Suelo o edificio en un tramo o área de interés
Dotaciones Públicas	[IV] Edificios de nuevo construcción
Sistemas generales	[V] Construcción protegida en casco histórico



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de Julio de 2016.  
 Logroño, 29 de Julio de 2016.  
 El Secretario General,  
 [Firma]

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV. 2016.  
 Secretaria General.  
 [Firma]

**P.E.R.I. nº13 "C/ GUIPUZCOA" P.G.M. DE LOGROÑO**

PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS ESCUELAS PIÁS - PROVINCIA DE ARAGÓN  
 ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
 JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

INFORMACIÓN:  
 SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE

Abril 2016  
 E: 1/1000

**I.01**

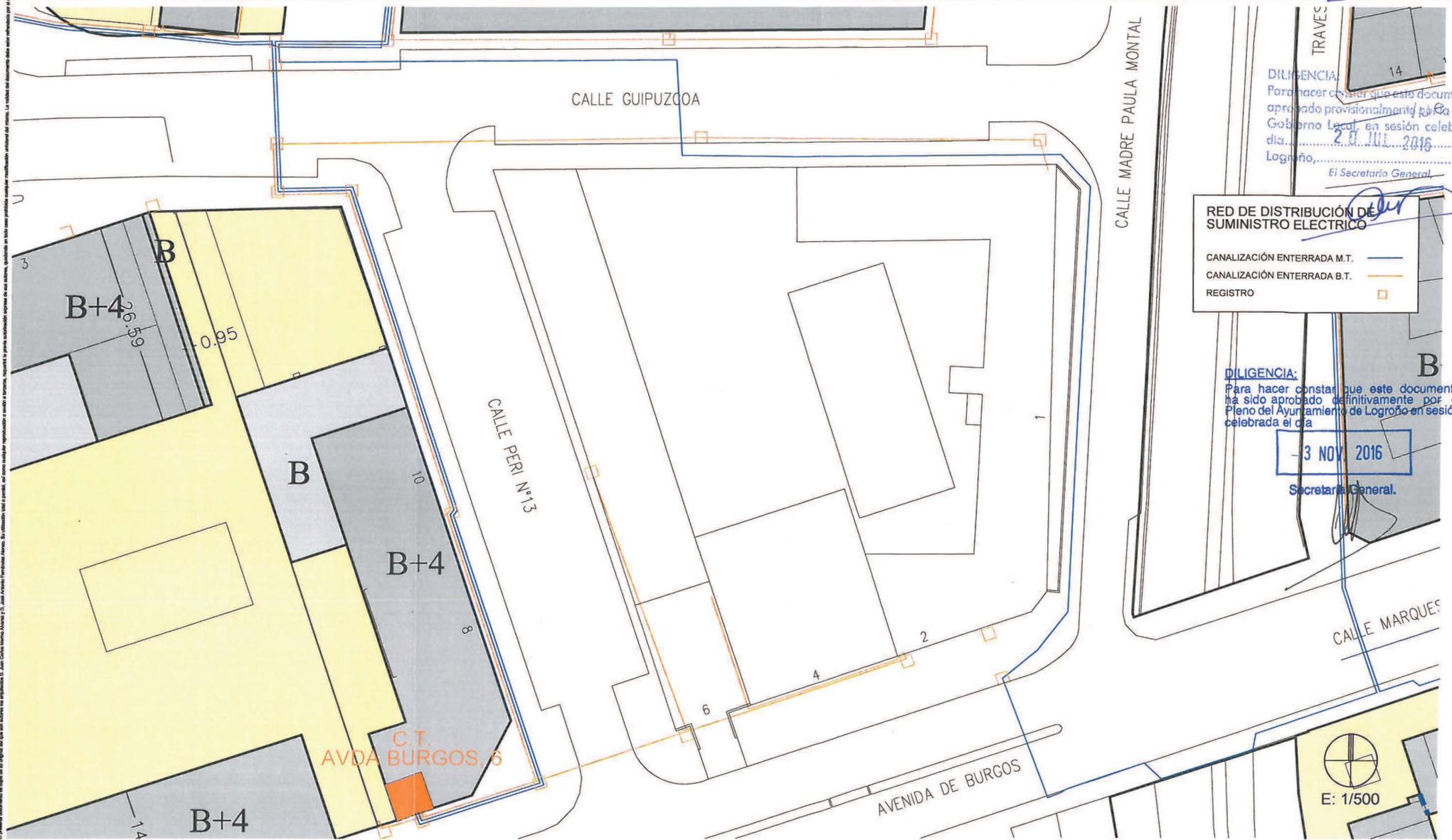








USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda		Dotacional		Dotacional		Ordenanzas Especiales	
Residencial abierta	Residencial adosado	Polivalente	Cuartero Infantil	Límites	Planta bajo Al	Suelo urbano	Edificios de Edificios de Interés
Residencial abierta	Residencial adosado	Cultural	Religioso	División de altura	Planta bajo B	Sector	Edificios Sitios en Área o Tramos de Interés
Asociados a Vivienda	Dotacional residencial	Escuelas	Comunidad religiosa	División de parcela o efectos de edificabilidad	Entrepiano St =	Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Zona libre privada	Comercial	SA	Comunidad religiosa	Ocupación	Entrepiano I ≤	Acciones Específicas	Construcciones de primer orden
Complementario de la vivienda	Comercial (Cronos Superficiales)	SA	Comunidad religiosa	Vuelo máximo	Entrepiano SS	Plan especial de reforma interior obligatorio	Construcciones de segundo orden
Industria y Otros	Industria y Otros	SA	Comunidad religiosa	Retraso mínimo	Entrepiano SS	Actividades Interiores	Construcciones de tercer orden
Industrial	Biologos	SA	Comunidad religiosa	Superficie obligatoria	Entrepiano SS	Dotaciones Públicas	Edificios de nueva construcción
Almacenamiento	Industria-parque	SA	Comunidad religiosa	Superficie obligatoria	Entrepiano SS	Sistemas generales	Edificios de nueva construcción
Almacenamiento	Industria-parque	SA	Comunidad religiosa	Superficie obligatoria	Entrepiano SS		Edificios de nueva construcción



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 MAYO 2016.  
 Logroño, 18 MAYO 2016.  
 El Secretario General.

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 27 JUL 2016.  
 Logroño, 27 JUL 2016.  
 El Secretario General.

**RED DE DISTRIBUCIÓN DE SUMINISTRO ELÉCTRICO**  
 CANALIZACIÓN ENTERRADA M.T.  
 CANALIZACIÓN ENTERRADA B.T.  
 REGISTRO

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV 2016.  
 Secretario General.

**P.E.R.I. nº13 "C/ GUIPUZCOA" P.G.M. DE LOGROÑO**  
 PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS ESCUELAS PÍAS - PROVINCIA DE ARAGÓN  
 ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
 JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

**INFORMACIÓN. SERVICIOS URBANOS:**  
 SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA

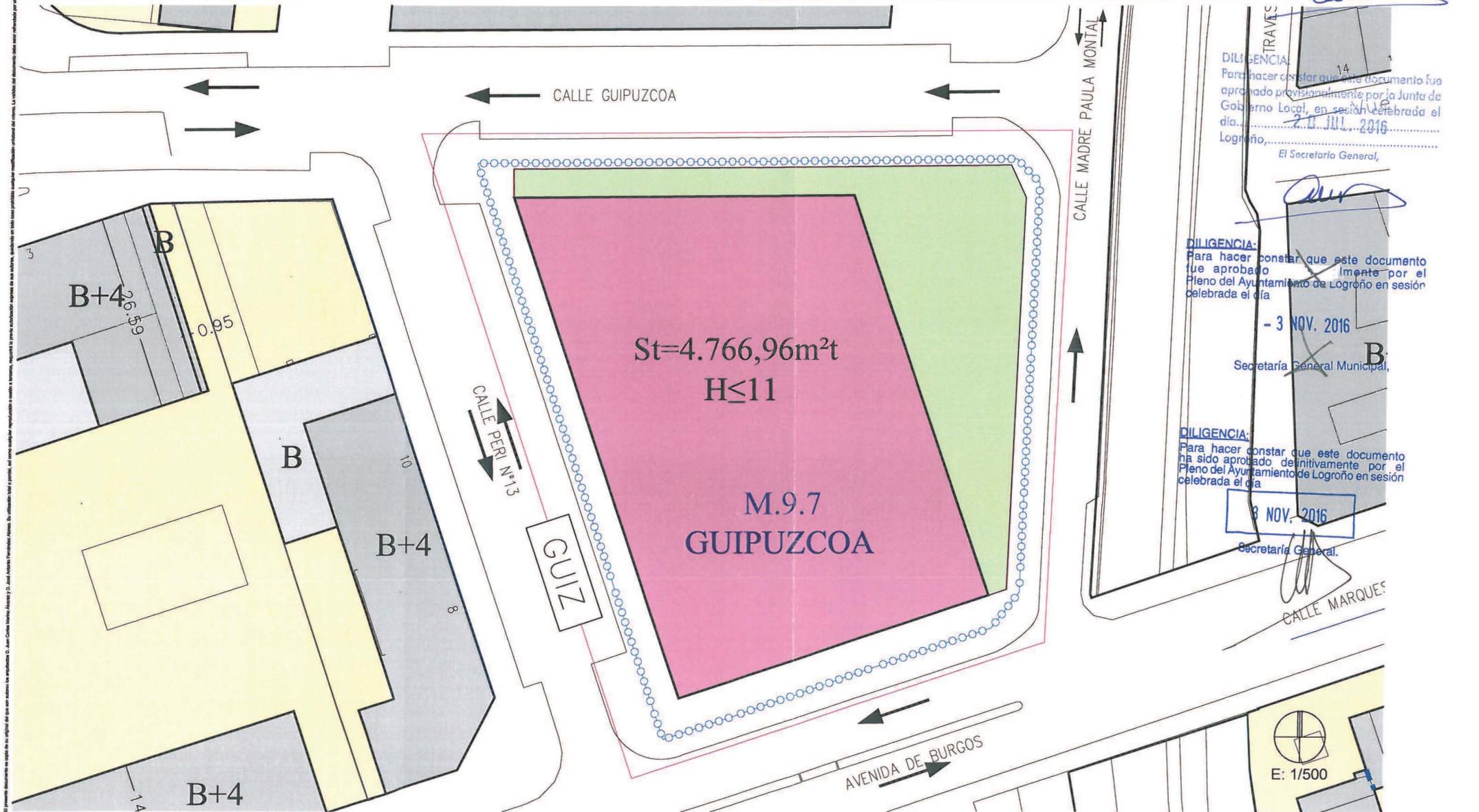
Abril 2016  
 E: 1/500

**1.06**





USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional	Límites	Volumen y Alturas	Límites	Ordenanzas Especiales
Residencial abierto	Polivalente	En superficie	Polivalente	Alineación	B Planta baja H=4,00	Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Residencial residencial	C Cultural	Bojo rasante	C Cultural	Diferencia de altura	(B) Planta baja diáfana H ≤	Sector	
Asociados a Vivienda	B Escolar	Espacios libres	E Escolar	Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad	E Entrepiso St =	Unidad de ejecución	
Zona libre privada	SA Sanitario asistencial	Parque	SA Sanitario asistencial	Ocupación	(E) Entrepiso St =	Acciones Específicas	
Comercial de la vivienda	DE Deportivo	Zonas de recreo y expansión	G Quintería infantil	Vuelo máximo	SS Semiestano 56 viv.	Plan especial de reforma interior	
Comercial (Grandes superficies)	S Servicios	Vario o espacio libre público	DE Deportivo	Retranqueo mínimo		Actividades lúdicas	
Industria y Otros	DI Dotación polivalente industrial			Soportal obligatorio		Dotaciones Públicas	
Industrial				Soportal obligatorio		Dotaciones Públicas	
Almacén exposición				Paseo obligatorio		Dotaciones Públicas	
Biologías						Dotaciones Públicas	
Industria-parque						Dotaciones Públicas	
Industrial extensivo						Dotaciones Públicas	
						Dotaciones Públicas	



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de Mayo de 2016.  
 Logroño, 7 de Mayo de 2016.  
 El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2 de Julio de 2016.  
 Logroño, 2 de Julio de 2016.  
 El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 de Noviembre de 2016.  
 Logroño, 3 de Noviembre de 2016.  
 Secretaria General Municipal,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 de Noviembre de 2016.  
 Logroño, 3 de Noviembre de 2016.  
 Secretaria General,

**P.E.R.I. nº13 "C/ GUIPÚZCOA" P.G.M. DE LOGROÑO**

PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS ESCUELAS PÍAS - PROVINCIA DE ARAGÓN  
 ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
 JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

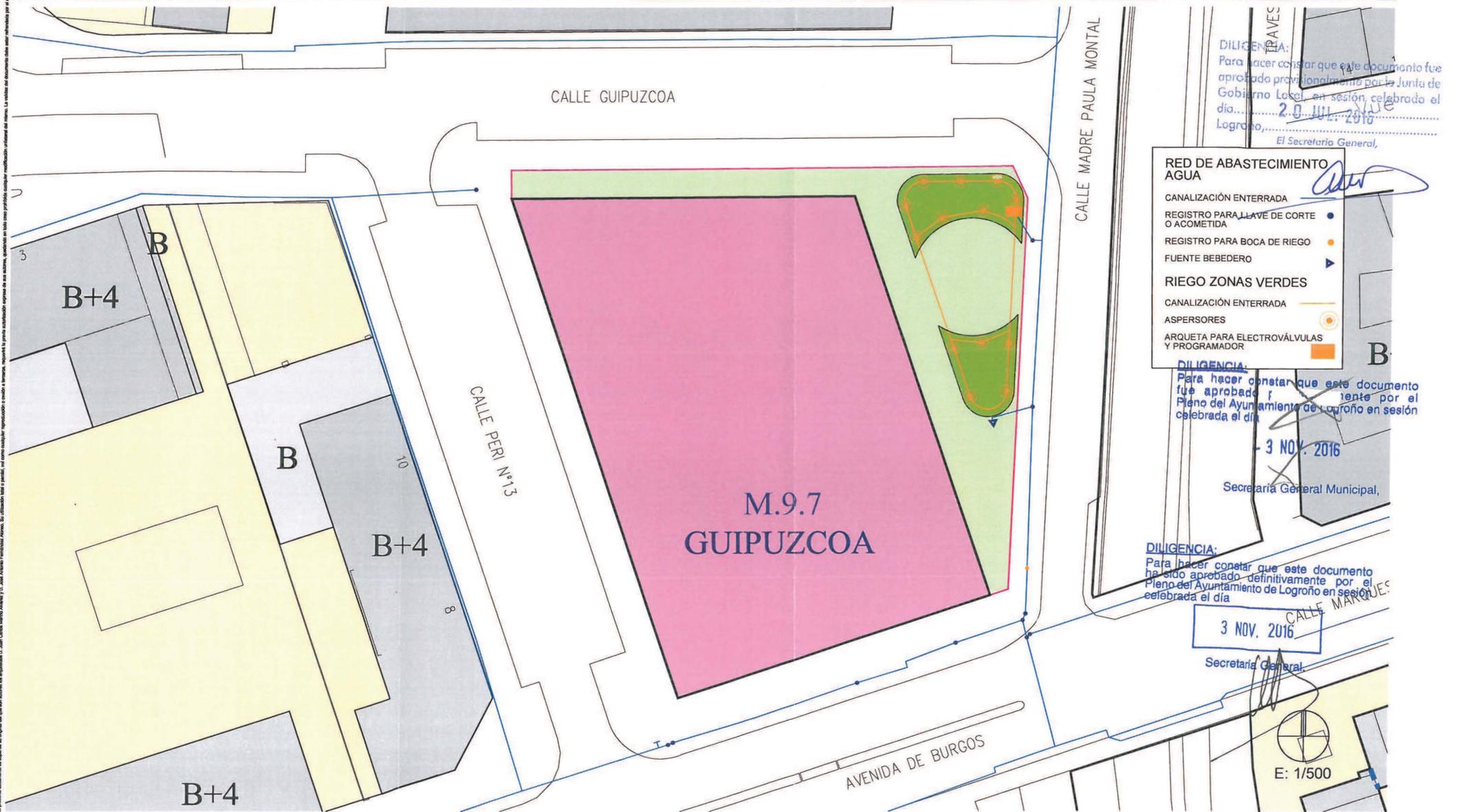
PROPUESTA:  
 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

Abril 2016  
 E: 1/500

**P.01**



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
<b>Vivienda</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Aparcamiento</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Límites</b>	<b>Volumen y Alturas</b>	<b>Límites</b>	<b>Ordenanzas Especiales</b>
Residencial adosada	Polivalente	En superficie	Polivalente	Alineación	B Planta baja H=4,00	Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Residencial abierta	C Cultural	Bejo rasante	C Cultural	Diferencia de altura	(B) Planta baja difana H ≤	Sector	Edificios de Interés
Asociados a Vivienda	E Escuelas	Espacios libres	DI Dotación pública industrial	Divisorio de parcelas a efectos de edificabilidad	E Entrepiso St =	Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Zona libre privada	SA Sanitario asistencial	Parque	E Escuelas	Ocupación	(E) Entrepiso difana I ≤	Acciones Específicas	Edificios de Interés
Complementario de la vivienda	DEI Deportivo	Zonas de recreo y esparcimiento	SA Sanitario asistencial	Vuelo mínimo	SS Semiesférico 56 viv.	Plan especial de reforma interior	Edificios de Interés
Industria y Otros	S Servicios	Plaza laros	O Cuartería infantil	Refranqueo mínimo obligatorio		Actividades lúdicas	Edificios de Interés
Industrial	DI Dotación pública industrial		DE Deportivo	Superficie obligatoria		Dotaciones Públicas	Edificios de Interés
Bodegas			Ferrocarril	Superficie máxima edificable en mt.			Edificios de Interés
Industrial-parque				Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			Edificios de Interés
Industrial-estranjero				Numero máximo de viviendas			Edificios de Interés



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3 MAYO 2016.  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 JULIO 2016.  
El Secretario General,

**RED DE ABASTECIMIENTO AGUA**

- CANALIZACIÓN ENTERRADA
- REGISTRO PARA LLAVE DE CORTE O ACOMETIDA
- REGISTRO PARA BOCA DE RIEGO
- FUENTE BEBEDERO
- RIEGO ZONAS VERDES
- CANALIZACIÓN ENTERRADA
- ASPERSORES
- ARQUETA PARA ELECTROVÁLVULAS Y PROGRAMADOR

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV. 2016.  
Secretaría General Municipal,

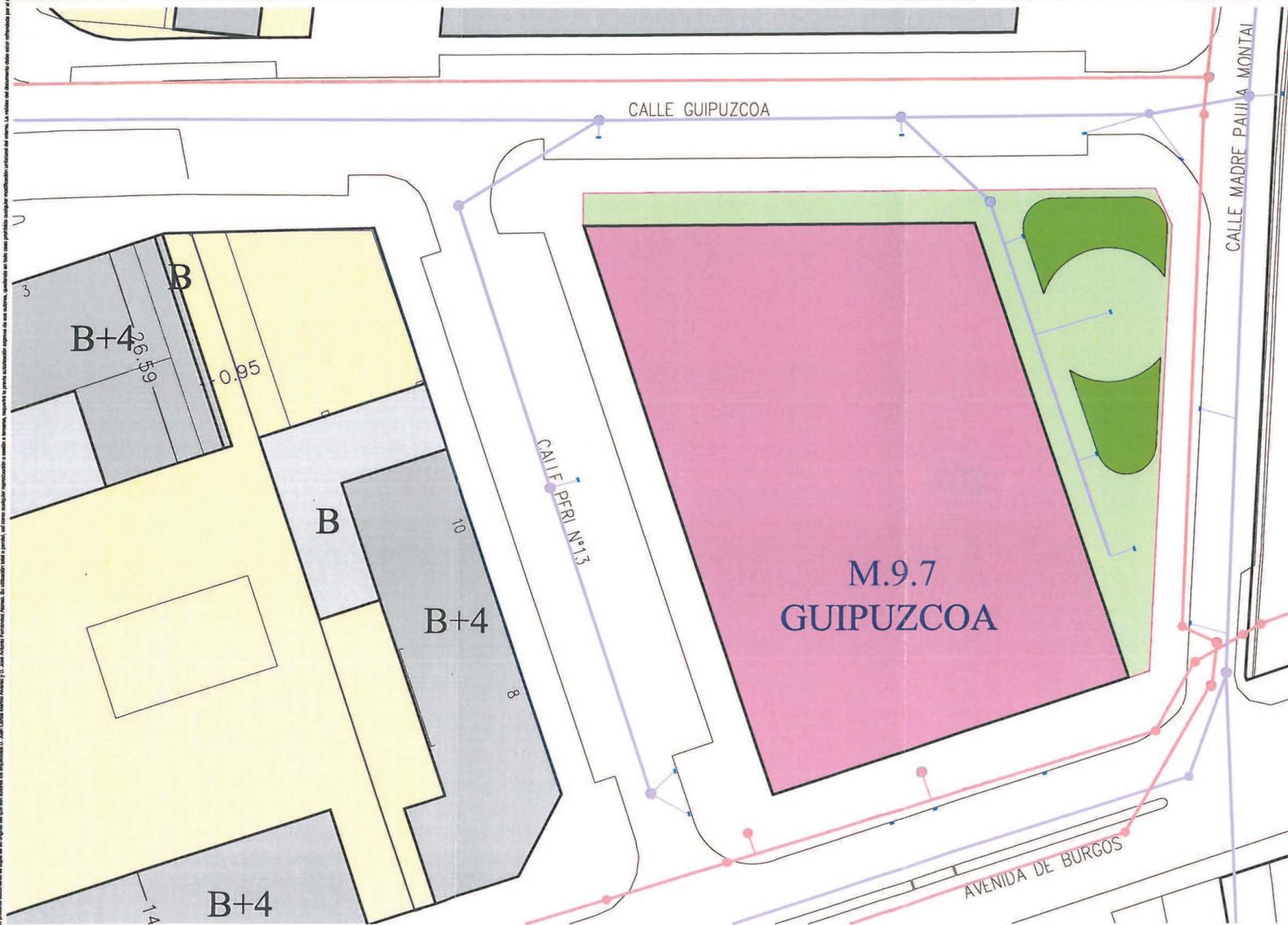
**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV. 2016.  
Secretaría General,

E: 1/500

**P.E.R.I. nº13 "C/ GUIPÚZCOA" P.G.M. DE LOGROÑO**  
 PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS ESCUELAS PIAS - PROVINCIA DE ARAGÓN  
 ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
 JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

PROPUESTA.  
 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:  
 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE  
 Abril 2016  
 E: 1/500  
**P.03**

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
<b>Vivienda</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Aparcamiento</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Límites</b>	<b>Volumen y Alturas</b>	<b>Límites</b>	<b>Ordenanzas Especiales</b>
Residencial abierta	Polivalente	En superficie	Polivalente	Alineación	B Planta baja H=4.00	Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Residencial abierta	C Cultural	Bejo rasante	C Cultural	Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤	Sector	Edificios de Interés en Áreas o Tramos de Interés
Asociados a Vivienda	E Escuelas	Espacios libres	E Escuelas	Ocupación	E Entrepiso St =	Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Zona libre privada	SA Sanitario	Parque	SA Sanitario	Vuelo máximo	(E) Entrepiso diáfano I ≤	Plano especial de reforma interior	Edificios de Interés
Complementario de la vivienda	DE Deportivo	Zonas de recreo y espacio	DE Deportivo	Refranqueo mínimo	SS Semiático 56 viv.	Actividades Internas	Edificios de Interés
Industria y Otros	S Servicios	Vario o espacio libre público	S Servicios	Superficie obligatoria		Dotaciones Públicas	Edificios de nuevo construcción
Industrial	DI Dotación		DI Dotación	Superficie obligatoria			Edificios de nuevo construcción
Almacén-exposición				Superficie obligatoria			Edificios de nuevo construcción
				Paseaje obligatorio			Edificios de nuevo construcción



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1-8 MAYO 2016 e  
Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2-0 JUL 2016 e  
Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV 2016  
Secretaría General Municipal,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV 2016  
Secretaría General

**REDES DE ALCANTARILLADO**

**RED DE AGUAS FECALES**

ALCANTARILLAS  
POZO REGISTRABLE

**RED DE AGUAS PLUVIALES**

ALCANTARILLAS  
POZO REGISTRABLE  
SUMIDERO-IMBORNAL

E: 1/500

**P.E.R.I. nº13 "C/ GUIPÚZCOA" P.G.M. DE LOGROÑO**

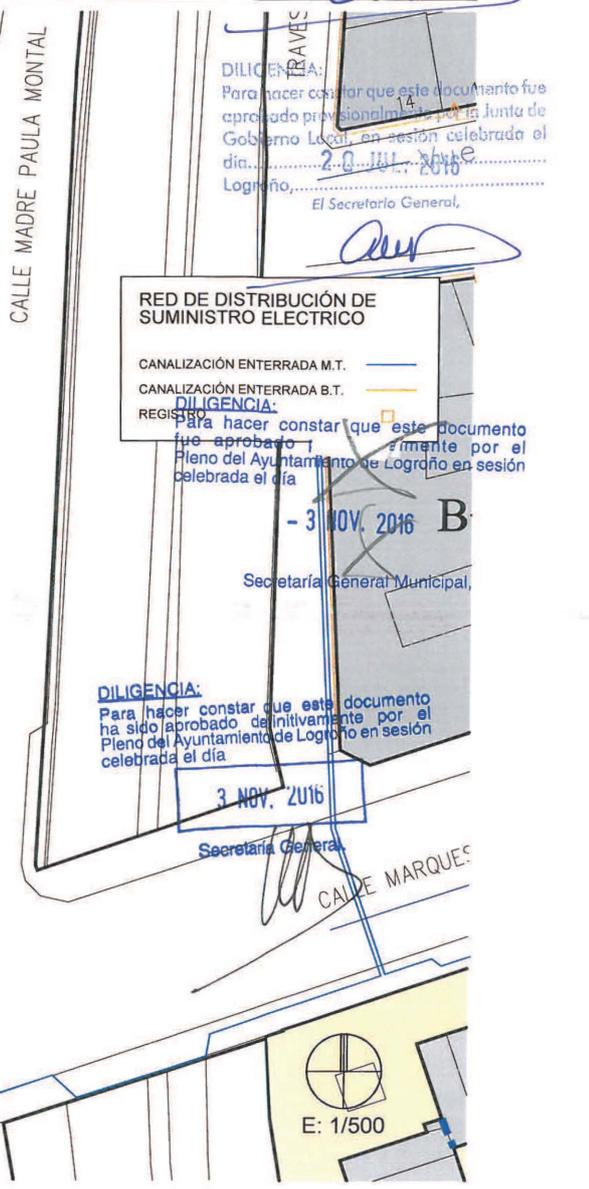
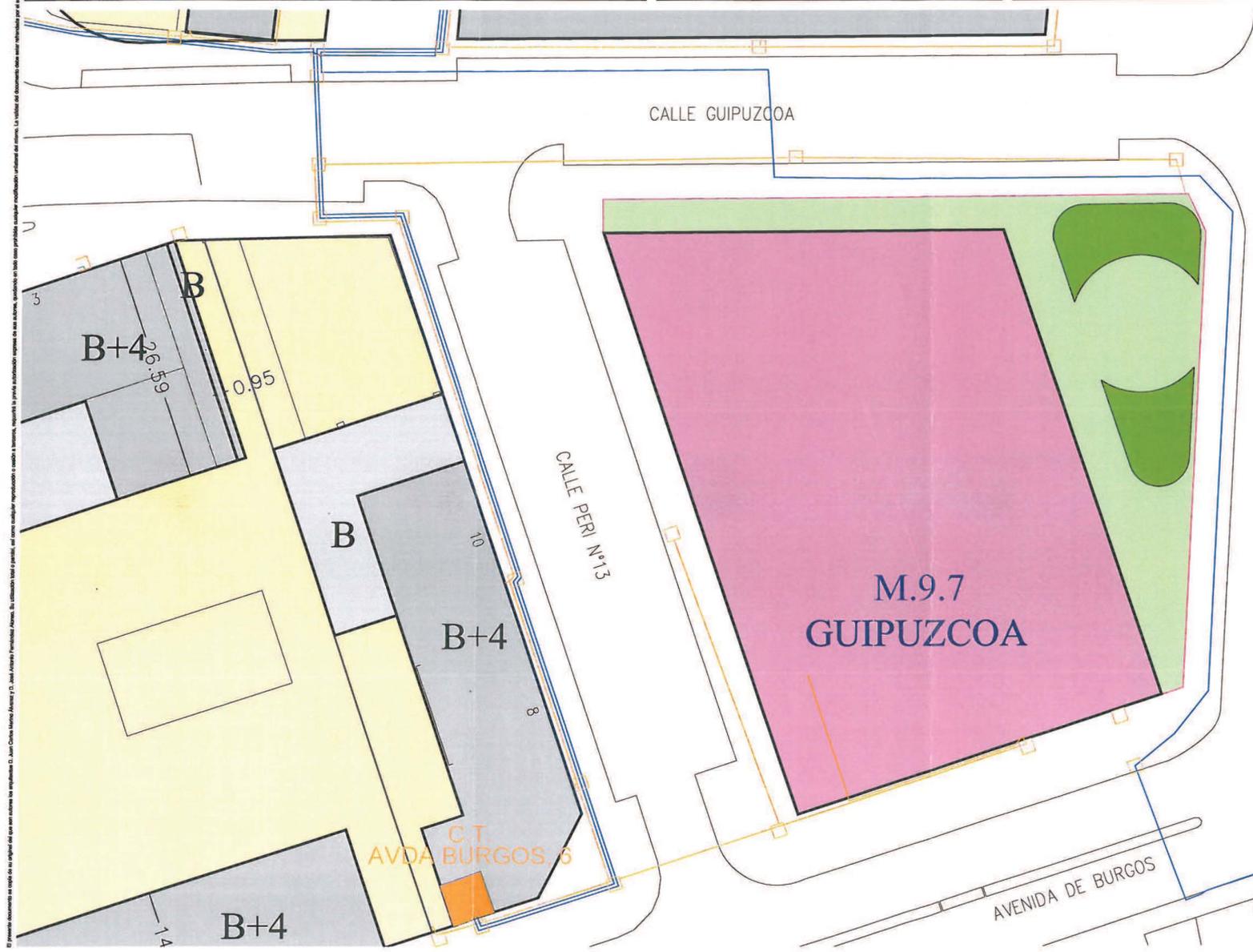
PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS ESCUELAS PÍAS - PROVINCIA DE ARAGÓN

ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

PROPUESTA.  
ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:  
SANEAMIENTO

Abril 2016  
E: 1/500  
**P.04**

USOS PRIVADOS				USOS PUBLICOS				ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda		Dotacional		Aparcamiento		Dotacional		Límites		Ordenanzas Especiales	
Residencial adosado	Residencial adosado	Polivalente	G Cuartero infantil	P En superficie	Polivalente	S Servicios públicos y administrativos	B Planta baja H=4,00	At Aliso	Suelo urbano	Edificios situados en áreas o tramos de interés	IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
Residencial abierto	Dotacional (residencial)	C Cultural	R Religioso	P Bajo rasante	C Cultural	DI Dotación poligona industrial	(B) Planta baja difana H ≤	Altura máxima de cornisa	Sector	Tramos de interés	IVa Edificios de interés
Asociados a Vivienda		E Escuelas	GR Comunidad religiosa	Espacios libres	E Escuelas	CEM Cementerio	B Entrepiso St =	Superficie máxima edificable en mt.	Unidad de ajardinación		IVb Edificios de interés
Zona libre privada	Comercial	SA Sanitario o estacional	EP Espectáculos públicos	Parque	SA Sanitario o estacional	G Cuartero infantil	(E) Entrepiso difano I ≤	Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Acciones Específicas		IVc Edificios de interés
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	DEI Deportivo	ET Estación transformadora	Zonas de recreo y esparcimiento	SA Sanitario o estacional	G Cuartero infantil	SS Semiflexión 56 viv.	Numero máximo de viviendas	Plan especial de reforma interior		IVd Edificios de nuevo construcción
Industria y Otros		S Servicios dotacionales poligonales industriales	PT Plaza toros	Muerto o espacio libre público	DE Deportivo	Ferrocarril			Actividades itinerantes		IVe Edificios de nuevo construcción
Industrial	Bodegas								Dotaciones Públicas		
Almacenamiento	Industria-parque								SI Sistema generales		
	Industrial exterior										



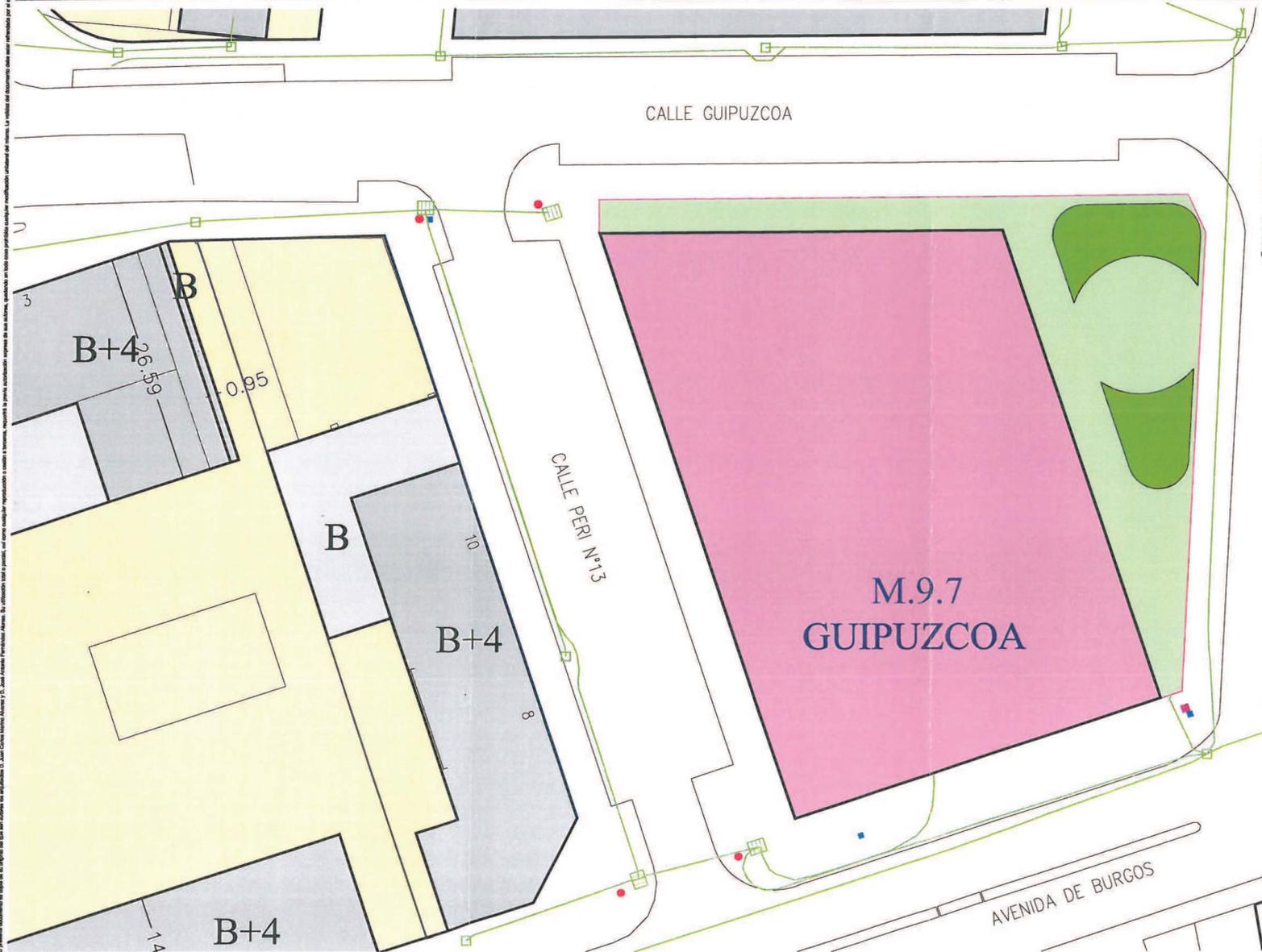
**P.E.R.I. nº13 "C/ GUIPÚZCOA" P.G.M. DE LOGROÑO**  
 PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS ESCUELAS PIAS - PROVINCIA DE ARAGÓN  
 ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
 JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

PROPUESTA.  
 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:  
 SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA

Abril 2016  
 E: 1/500  
**P.05**



USOS PRIVADOS				USOS PUBLICOS				ALINEACIONES Y VOLUMENES				ORDENANZAS Y GESTIÓN											
Vivienda		Dotacional		Aparcamiento		Dotacional		Límites		Volumen y Alturas		Límites		Ordenanzas Especiales		Ordenanzas de Edificios de Interés							
Residencial aislado	Residencial asociado	Polivalente	G Cuartero infantil	P En superficie	Polivalente	S Servicios públicos y administrativos	Alineación	B Planta baja H=4.00	At Aliso	Planta baja difusa	H ≤	Altura máxima de cornisa	Suelo urbano	Ordenanzas Especiales	IV Edificios Sitios en Areas o Tramos de Interés	IV Edificios de Interés							
Residencial abierto	Dotacional residencial	C Cultural	R Religioso	P Bajo rasante	C Cultural	DI Dotación poligono industrial	Divisorio de altura	(B) Planta baja difusa	H ≤	E Entrepiso St =	Superficie máxima edificable en mt.	Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m s	Sector	Ordenanzas Especiales	IV Edificios Sitios en Areas o Tramos de Interés	IV Edificios de Interés							
Asociados a Vivienda				Espacios libres				Ocupación				Acciones Específicas				Ordenanzas de Edificios de Interés							
Zona libre privada	Comercial	B Escuelas	CR Comunidad religiosa	Parques				Vuelo máximo				Plan especial de reforma interior				I Construcciones de primer orden				IV Edificios de Interés			
Complementario de la vivienda	Comercial (grandes superficies)	SAU Sanitario asistencial	EP Especificaciones técnicas	Zonas de recreo y deporte				Retranqueo mínimo obligatorio				Plan especial de reforma interior				II Construcciones de segundo orden				IV Edificios de Interés			
Industria y Otros	Industria y Otros	DEI Deportivo	ET Estación transformadora	Módulo o espacio libre público				Superficie obligatoria				Activaciones Interventivas				III Construcciones de tercer orden				IV Edificios de Interés			
Industrial	Bodegas	S Servicios	PT Plaza toros					Pasaje obligatorio				Dotaciones Públicas				IV Edificios de Interés							
Almacenamiento	Industria-parques	DI Dotación poligono industrial										Sistemas generales				IV Edificios de Interés							
																IV Edificios de Interés							



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 MAYO 2016 en Logroño.

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 JULIO 2016 en Logroño.

**REDES DE COMPAÑÍAS DE TELECOMUNICACIONES**

**COMPañIA TELEFÓNICA**

CANALIZACIÓN

REGISTRO

OTRAS ARQUETAS

**REGISTROS OTRAS COMPAÑÍAS**

ONO

VODAFONE

RETERIOJA

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV. 2016

Secretaría General Municipal,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV 2016

Secretaría General.

E: 1/500

**P.E.R.I. nº13 "C/ GUIPÚZCOA" P.G.M. DE LOGROÑO**

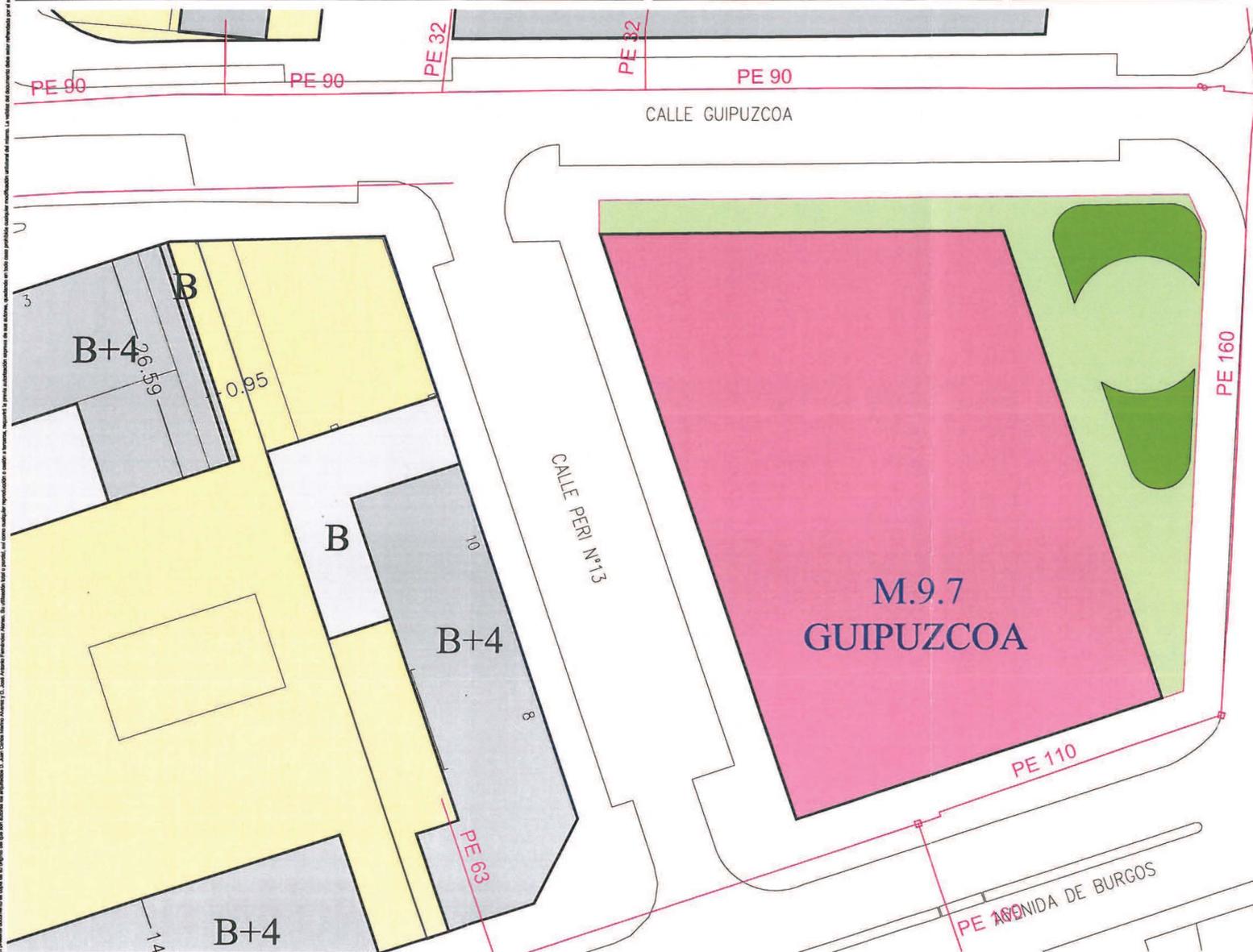
PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS ESCUELAS PIAS - PROVINCIA DE ARAGÓN

ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

PROPUESTA.  
ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:  
TELECOMUNICACIONES

Abril 2016  
E: 1/500  
**P.07**

USOS PRIVADOS				USOS PUBLICOS				ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
<b>Vivienda</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Aparcamiento</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Límites</b>	<b>Alineación</b>	<b>Volumen y Alturas</b>	<b>Límites</b>	<b>Ordenanzas Especiales</b>	<b>Ordenanzas de Edificios de Interés</b>		
Residencial aislado Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privado Complementario de la vivienda Industria y Otros	Polivalente Cultural Escuela Sanitario asistencial SAI Servicios deportivos S Servicios de ocio y tiempo libre DI	G Cuartero infantil R Religioso P Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y deporte Vivienda o espacio libre público	S Servicios públicos y administrativos C Cultural B Escuelas SAI Sanitario asistencial G Guardería infantil F Ferrocarril	Alineación Divisorio de altura Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Retraso mínimo obligatorio Soportal obligatorio Paseaje obligatorio	B Planta baja H=4,00 (B) Planta baja difusa E Entrepiso (E) Entrepiso difuso SS Semitejano	At Alcio H ≤ Altura máxima de cornisa St = Superficie máxima edificable en mt. I ≤ Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Número máximo de viviendas	Suelo urbano Sector Unidad de ejecución Acciones Específicas Pipa especial de retorno interior Actividades Intermittentes Dotaciones Públicas Sistemas generales	Ámbito de aplicación	I Edificios de primer orden II Construcciones de segundo orden III Construcciones de tercer orden	IV Edificios de interés histórico V Edificios de interés artístico o científico VI Edificios de interés etnohistórico VII Edificios de nuevo construcción	



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 MAYO 2016. Logroño.

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV. 2016. Logroño.

**RED DE SUMINISTRO GAS NATURAL**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 3 NOV. 2016. Logroño.

Secretaría General Municipal,  
B

CALLE MARQUES

E: 1/500

**P.E.R.I. nº13 "C/ GUIPÚZCOA" P.G.M. DE LOGROÑO**  
 PROMOTOR: ARTECLIO S.L. E INSTITUTO HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS ESCUELAS PIÁS - PROVINCIA DE ARAGÓN  
 ARQUITECTOS: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ  
 JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ ALONSO

PROPUESTA.  
 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:  
 GAS NATURAL

Abril 2016  
 E: 1/500  
**P.08**

