

6064

16-08-2018

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 12-010-2019 Logroño.....

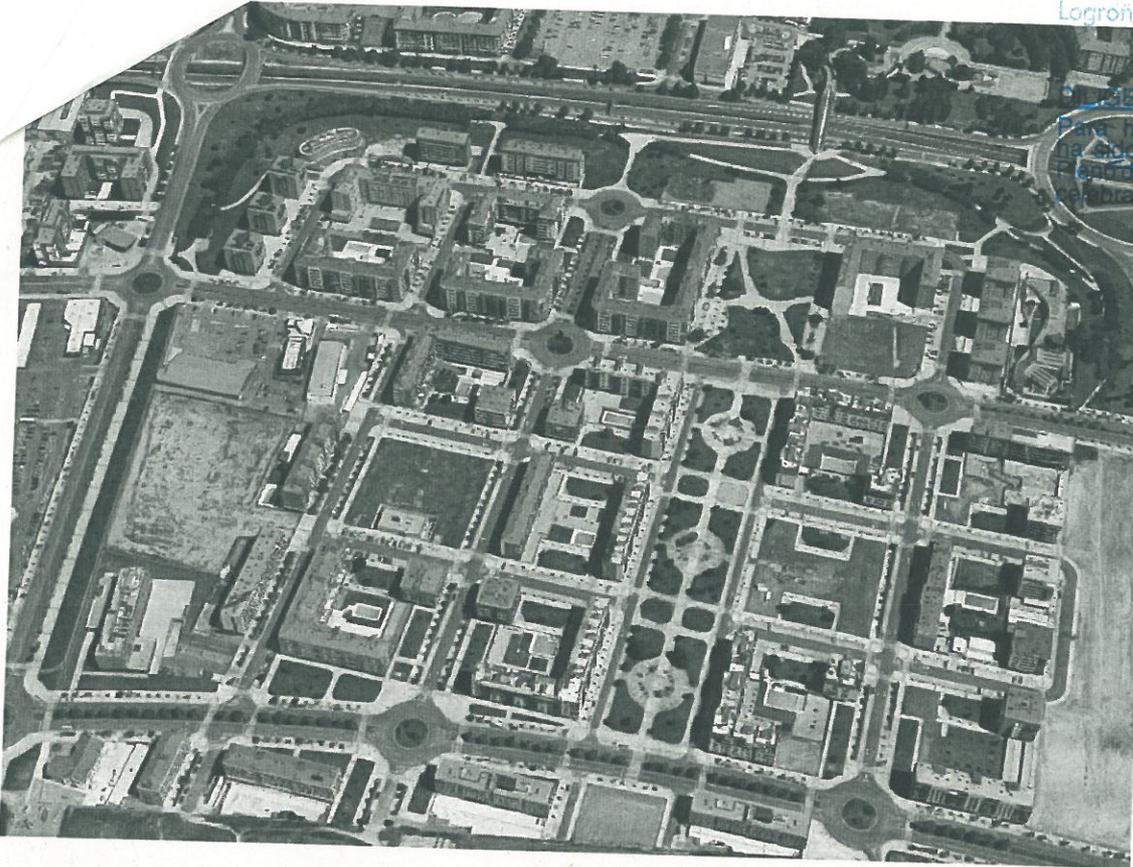
El Secretario General,

DILIGENCIA:

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

7 MAR. 2019

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7 DEL PLAN PARCIAL DE FARDACHÓN PARA LA REDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO ENTRE LA MANZANA 9 (PARCELA 9.2.) Y LA MANZANA 20 (PARCELA 20.1.)

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN

PROMOTOR: LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.
ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERÓN

LOGROÑO. LA RIOJA

FEBRERO 2018



PlayArquitectura

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobada provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día

Logroño, 12 DIC. 2018

El Secretario General,

7 MAR 2019

Secretaría General.

Índice:

- 1 GENERALIDADES 4
 - 1.1 Situación y Ámbito 4
 - 1.1.1 Promotor 4
 - 1.1.2 Autor 4
 - 1.2 Antecedentes y encuadre legal 4
- 2 OBJETO 6
 - 2.1 Descripción de las manzanas, parcelas y sus parámetros urbanísticos 6
 - Parcela resultante número 9.2 (ref. Catastral 4501901WN4040S0001JI) 7
 - Manzana 20 7
 - Parcela resultante número 20.1 (ref. Catastral 4003601WN4040S0001OI) 7
- 3 JUSTIFICACIÓN 9
 - 3.1 Justificación del interés público de la Modificación Puntual 10
 - 3.2 Justificación de cumplimiento de normativa de PGM de Logroño 11
 - 3.2.1 Plan Parcial Fardachón 11
 - 3.2.2 Artículo 3.9.2. Coeficientes de ponderación relativa 11
 - 3.2.3 Artículo 3.9.3. Cálculo del aprovechamiento urbanístico 12
 - 3.3 Justificación del artículo 104 de la L.O.T.U.R. 13
 - 3.3.1 Artículo 104.2 13
 - 3.3.2 Artículo 104.3 13
 - 3.3.3 Artículo 104.4 13
 - 3.3.4 Artículo 104.5 13
 - 3.3.5 Artículo 104.6 14
- 4 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL 15
 - 4.1 Parcela nº9.2 15
 - 4.2 Parcela nº20.1 15
- 5 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO MODIFICADO 17
 - 5.1 Parcela nº9.2 17
 - 5.2 Parcela nº20.1 18
- 6 ESTUDIO ECONÓMICO 19

6.1 Memoria de viabilidad económica (Art. 22.5 TRLSRU) 19

6.1.1 Determinaciones económicas básicas 19

6.1.2 Análisis de la inversión 21

6.1.3 Horizonte temporal estimado 21

6.1.4 La capacidad de las instituciones públicas 21

6.2 Informe de Sostenibilidad Económica (Art. 22.4 TRLSRU) 22

6.2.1 Impacto de la actuación en las haciendas públicas 22

6.3 Conclusión 24

7 ANEXO FICHAS INFORMATIVAS ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO 25

8 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 26

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

7 MAR. 2019

Secretaría General.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado provisionalmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día..... 12 FEB. 2018
 Logroño,.....
 El Secretario General,



MEMORIA

febrero 2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

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

EMERGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño, 12 OCT. 2018

7 MAR. 2019

1 GENERALIDADES

1.1 Situación y Ámbito

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño afecta a las manzanas 9 delimitada por las calles Sequoias, San Adrián y Medrano (parcela resultante 9.2) y 20 situada en la Calle Clavijo 67(parcela resultante 20.1) solares urbanos en Logroño, Plan Parcial FARDACHÓN.

1.1.1 Promotor

Esta Modificación Puntual se redacta por encargo de D. LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U. con domicilio social en C/ Gardea s/n LLodio (Álava).

1.1.2 Autor

El autor de este documento es D. Esteban Pardo Calderón Arquitecto colegiado nº 826 del C.O.A.R. de la mercantil Play Arquitectura S.L.P. con domicilio fiscal en Calle Barriocepo 13 2ª ida, 26001 Logroño (La Rioja).

1.2 Antecedentes y encuadre legal

El municipio de Logroño dispone actualmente de Plan General Municipal aprobado definitivamente en 1985 y sus posteriores modificaciones. El Plan no está adaptado a las determinaciones de la vigente Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, aplicándose el punto 3 de su disposición transitoria primera: "en tanto no se proceda a su adaptación, se aplicarán las determinaciones del planeamiento vigente que no sean contrarias a esta Ley".

Las manzanas afectadas por la modificación se encuentran clasificadas como urbanas y pertenecen al Plan Parcial "Fardachón" aprobado de forma definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Logroño en pleno, en su sesión celebrada el día 10 de mayo de 2001, y publicado en el B.O.R. con fecha 7 de junio de 2001, y la Corrección de errores en Plan Parcial Fardachón del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño aprobada en Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 13 de septiembre de 2006 y publicado en el B.O.R. con fecha 26 de septiembre de 2006.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 12 DIC. 2018..... Logroño,.....

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día..... febrero 2018..... LA RIOJA.

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

SECRETARÍA GENERAL
2019

La Excm. Comisión de Gobierno, en su sesión celebrada el día 11 de octubre de 2001, aprueba definitivamente Proyecto de Compensación del Plan Parcial Fardachón, y publicado en el B.O.R. con fecha 30 de octubre de 2001.

Las parcelas 9.2. y 20.1. resultan del proyecto de compensación y como se ha señalado anteriormente, son actualmente solares aptos para la edificación al disponer de los servicios adecuados.

La manzana 9 se encuentra situada en la esquina sureste del Plan Parcial Fardachón y se destina a los usos residencial y espacio libre privado. De las tres parcelas resultantes en la manzana tan sólo la 9.2. se encuentra sin edificar, las número 9.1. y 9.3. se encuentran completamente edificadas. La parcela 9.2. conforme a las notas simples del registro de la propiedad dispone de un propietario mayoritario (74,2734%) y un propietario minoritario (25,7266%) hecho que complica su desarrollo edificatorio.

La manzana 20 se encuentra situada en el límite noroeste del Plan Parcial Fardachón y se destina íntegramente al uso comercial. Las tres parcelas resultantes se encuentran completamente edificadas. La parcela 20.1. según lo establecido en la ficha del proyecto de compensación es de propietario único. Este único propietario es a su vez coincidente con la propiedad minoritaria de la parcela 9.2.

También es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El contenido del presente trabajo constituye una modificación puntual del Plan Parcial Fardachón del Plan General Municipal de Logroño.

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

DILIGENCIA:

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

febrero 2018

LA RIOJA.

7 MAR. 2019

Secretaría General.

2 OBJETO

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño tiene por objeto redistribuir parte del aprovechamiento de la manzana 9 (parcela 9.2.) calificada como residencial a la manzana 20 (parcela 20.1.) calificada como comercial, así como el cambio de uso de la edificabilidad resultante del citado aprovechamiento de residencial a comercial, sin variar el cómputo global del aprovechamiento del Plan Parcial del sector Fardachón.

En virtud de lo establecido en los artículos 3.9.1. y 3.9.2. de las N.N.U.U. del PGM de Logroño la redistribución de aprovechamiento se realizará ponderando la edificabilidad residencial que se redistribuye desde la parcela 9.2. por el coeficiente de uso residencial que es 1, por lo que los valores del aprovechamiento y la edificabilidad serán coincidentes. A continuación el aprovechamiento se ponderará al uso comercial cuyo coeficiente es también 1 para obtener la edificabilidad comercial que se redistribuye a la parcela 20.1.

Como consecuencia de la redistribución de aprovechamiento, 448,85m² se segregan de la parcela 9.2. y se trasladan a la parcela 20.1. Estos 448,85 m² coinciden con el aprovechamiento de uso residencial del propietario minoritario (25,7266%) de la parcela 9.2. No se alteran las alineaciones exteriores ni alturas de las edificaciones, ni la superficie del uso libre privado de la parcela 9.2. ni el número de viviendas en la citada parcela.

La modificación descrita se concreta en los planos de ordenación asignando la nueva edificabilidad resultante a cada una de las parcelas afectadas por la modificación (parcelas 9.2 y 20.1.). Así mismo y para una mejor comprensión se asignan las viviendas que corresponden a la parcela 9.2. (según el Proyecto de Compensación) sin alterar el número de viviendas de la manzana ni del Plan Parcial.

2.1 Descripción de las manzanas, parcelas y sus parámetros urbanísticos

Las parcelas afectadas por esta modificación son solares urbanos dentro del sector denominado Fardachón, que tal y como se ha descrito en los antecedentes se encuentran con la urbanización finalizada y en uso y en gran medida edificadas.

Manzana 9

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

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

febrero 2018

LA RIOJA.

Secretaría General.

Manzana delimitada por las calles Seguías, San Adrián y Medrano, con una superficie total de 4.024 m², un aprovechamiento total de 8.602 m²t y una superficie techo total de 7.982 m²t, con usos Residencial en B+4 y B+5 y Espacio libre Privado.

Parcela resultante número 9.2 (ref. Catastral 4501901WN4040S0001JI)

Solar urbano en Logroño, Plan Parcial FARDACHÓN, con frente al espacio libre de uso privado, calificado de uso residencial en el que se pueden construir un máximo de 19 viviendas. Tiene una superficie de setecientos treinta metros cuadrados; superficie edificable 400,00m²; y linda: Norte, con Calle Medrano; Sur, con zona libre; Este, zona libre; Oeste, con la calle San Adrián. El aprovechamiento urbanístico total de esta parcela es de 1.886,43m²t incluido el aprovechamiento correspondiente a la parcela común destinada a espacio libre. Se vincula a esta finca indivisiblemente el 21,93% de la finca resultante número 9.4 (registral 23241) calificada de zona libre privada asociada a vivienda.

Manzana 20

Manzana delimitada por las calles Sorzano, Clavijo y Camino de las Tejas, con una superficie total de 11.152,66m², un aprovechamiento total de 3.000 m²t y una superficie techo total de 3.000 m²t, con uso Comercial y altura menor o igual a 9 metros.

Parcela resultante número 20.1 (ref. Catastral 4003601WN4040S0001OI)

Solar urbano en Logroño, Plan Parcial FARDACHÓN, con frente a calle Clavijo calificado de uso comercial. Tiene una superficie de cinco mil metros cuadrados; superficie edificable 1.563m²t; y linda: Norte, con la calle Clavijo; Sur, con dotación pública polivalente; Este, con la calle Sorzano; Oeste, con zona de recreo y expansión. El aprovechamiento urbanístico total de esta parcela es de 1.563m²t.

A continuación se muestra una imagen obtenida de la Oficina Virtual del Catastro con la localización de las dos parcelas urbanas afectadas por la presente modificación si bien en la documentación gráfica se incluye plano catastral a escala:



Imagen de la oficina Virtual del Catastro

DILIGENCIA:

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

7 MAR. 2019

Secretaría General.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 12 FEB. 2018

El Secretario General,

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 12 DIC. 2018..... Logroño,.....
El Secretario General

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 12 DIC. 2018..... Logroño,.....
El Secretario General

LA RIOJA.
Secretario General

3 JUSTIFICACIÓN

El ámbito de los sectores colindantes Fardachón y La Cava ha supuesto para Logroño el mayor desarrollo residencial en la zona sureste de la ciudad de los últimos tiempos. Estos sectores edificados y habitados prácticamente en su totalidad, han consolidado a su vez un eje comercial y de servicios entorno a la Calle Clavijo. En esta calle prácticamente todos los locales se han ocupado con actividades de servicios concentrándose las principales actividades comerciales en las parcelas de uso comercial del sector Fardachón ya que el sector de la Cava no dispone de parcelas comerciales. Actualmente las citadas parcelas comerciales se encuentran completamente edificadas.

La propuesta de redistribuir aprovechamiento de la manzana 9 (parcela residencial 9.2) de uso Residencial a la manzana 20 (parcela 20.1) de Uso Comercial responde a la creciente necesidad de más superficie para centros comerciales y por tanto de complementar la oferta comercial para toda la zona de La Cava y Fardachón.

La elección de la manzana 9 (parcela 9.2.) como punto de partida de la redistribución de aprovechamientos atiende a que se trata de una de las pocas manzanas en el ámbito Fardachón que se encuentra sin edificar en su totalidad. Una de las principales razones por las que la parcela 9.2. no se encuentra edificada es por tratarse de una copropiedad hecho que dificulta enormemente los acuerdos edificatorios. Sin embargo por el porcentaje minoritario de la copropiedad existe la predisposición de redistribuir su aprovechamiento de la manzana 9 a la manzana 20, de manera que en la parcela 9.2. permanezca un único propietario mejorando considerablemente la viabilidad de la parcela.

Con la redistribución del aprovechamiento de 448,85m² de la parcela 9.2 a la parcela 20.1, resulta una edificabilidad residencial final en la parcela 9.2. de 1.295,86m², que se distribuirá en un volumen de 400m² de superficie edificable y una altura de B+4.

Para la concreción de la volumetría en un edificio a partir de los parámetros del PGM (edificabilidad, altura...) se utiliza la regulación contenida en las N.N.U.U. del PGM, artículo 1.1.8. punto Superficie de Techo Edificable, resultando soluciones diversas, aunque en muchas ocasiones coincidentes en cada plan parcial (en el correspondiente a la Modificación la solución habitual son plantas bajas diáfanas y grandes terrazas en plantas superiores). El citado artículo se modificó en 2010, eximiendo del consumo de edificabilidad a diferentes espacios del edificios (terrazas, cuartos comunitarios, etc..). La aplicación del artículo 1.1.8. con su redacción actual hace que con el mismo volumen edificatorio de la

parcela 9.2. con una superficie de $20 \times 20 = 400$ m² y altura de PB+4, en soluciones edificatorias habituales (plantas bajas diáfanas y grandes terrazas en plantas superiores) que demanda el mercado actual se requiera un menor consumo de edificabilidad.

Esto permitirá ofrecer un producto inmobiliario acorde a las necesidades actuales del mercado inmobiliario.

En relación con la manzana 20 (parcela 20.1.) al tratarse de una parcela de gran superficie, hay que señalar que existe espacio suficiente para la materialización del aumento de edificabilidad provocado por la redistribución de aprovechamiento sin necesidad de disminuir las plazas de aparcamiento, ni de alterar los parámetros urbanísticos de alineaciones, retranqueos o altura, cumpliendo con el retranqueo mínimo obligatorio de 5m establecido en el lindero sur de la parcela según se recoge en la normativa del PGM vigente y con la altura máxima permitida igual o inferior a 9m.

Finalmente cabe señalar que la ampliación de la actividad comercial existente potencia el desarrollo de locales comerciales en su entorno más próximo, permitiendo recuperar parte del empleo perdido en esta época de crisis en el sector de la construcción de viviendas, justificando el interés general de esta modificación puntual.

La presente modificación del Plan Parcial Fardachón es un ajuste interno de aprovechamiento entre dos parcelas internas del Plan Parcial manteniendo todos los parámetros globales del sector de Densidad Superficie de Zonas Verdes y Aprovechamiento.

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 12-01-2018..... Logroño,.....

7 MAR. 2019

Secretaría General.

El Secretario General,

3.1 Justificación del interés público de la Modificación Puntual

La presente modificación puntual del Plan General Municipal, encuentra su justificación en cuanto al interés público se refiere, en la posibilidad por parte de ambos copropietarios, de poder materializar el aprovechamiento urbanístico de la parcela, de manera más coherente con las necesidades del Sector. Esta modificación y los acuerdos alcanzados, permitirá no solo afianzar el uso comercial en la parcela 20.1 y con ello consolidar en ese ámbito la tipología de uso demanda por los ciudadanos, sino que además desde un punto de vista del interés público, permitirá que el Ayuntamiento de Logroño consolide en la parcela 9.2 el 100% de la propiedad, pudiendo licitar dicha parcela para construcción de viviendas libres



MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

febrero 2018

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 12 DIC. 2018.....
Logroño,.....

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

o sujetas a algún régimen de protección oficial, con el consiguiente beneficio social que ello supone.

Secretaria General.

3.2 Justificación de cumplimiento de normativa de PGM de Logroño

3.2.1 Plan Parcial Fardachón

Según se recoge en la ficha del plan parcial de Fardachón del Plan General Municipal de Logroño, la superficie del ámbito asciende a 239.239m², con un aprovechamiento de 144.931 m², y una densidad máxima de 1.350 viviendas en el sector

En cuanto a cesiones, se reserva una superficie de 51.173,34m² para uso público zona de recreo y expansión, y una parcela de 18.912,25m² para uso público dotacional polivalente. Según la ficha de dicho plan parcial esta cesión no está vinculada a la edificabilidad de uso comercial, por tanto la redistribución de aprovechamiento de la parcela 9.2 a la parcela 20.1 no supone un incremento en la cesión de espacios libres y zonas verdes, ni afecta en termino alguno a los mismos.

Con todo ello cabe afirmar que esta modificación puntual del plan parcial Fardachón no altera sus parámetros generales.

3.2.2 Artículo 3.9.2. Coeficientes de ponderación relativa

Según se establece en el artículo del PGM de Logroño, para poder calcular el aprovechamiento urbanístico de un ámbito del suelo urbano se establecen los siguientes coeficientes en función del uso y tipología de referencia:

USO	COEFICIENTE
Residencial	1
Residencial abierta	1,15
Residencial aislada	1,35
Usos complementarios de la vivienda	1
Comercial	1
Comercial (grandes superficies)	1,5
Industrial	0,8
Almacén-Exposición	0,85

Bodegas	0,8
Dotacional privado	0,8
Dotacional privado concertado	0,6
Dotacional residencial	1,15
Zona libre de uso y dominio privado	0,25

Según se establece en el capítulo 2 de esta memoria, como consecuencia de la reordenación se traslada un aprovechamiento residencial de 448,85m²t de la parcela 9.2 a un aprovechamiento comercial en la parcela 20.1. Aplicando los coeficientes de ponderación de la tabla superior se obtiene:

PARCELA	EDIFICABILIDAD	USO	COEFICIENTE	APROVECHAM
PARCELA 9.2	448,85m ² t	RESIDENCIAL	1	448,85m ² t
PARCELA 20.1	448,85m ² t	COMERCIAL	1	448,85m ² t

Por tanto se justifica que el aprovechamiento residencial de la parcela 9.2 es equivalente al aprovechamiento comercial de la parcela 20.1. no incrementándose el aprovechamiento medio del Sector ni del suelo urbanizable delimitado del PGM de Logroño.

3.2.3 Artículo 3.9.3. Cálculo del aprovechamiento urbanístico

Según se establece en el artículo del PGM de Logroño, en el cuarto párrafo, en caso de que se elaboren PERI, estudios de detalle u otros documentos que modifiquen o concreten los usos establecidos en el Plan, se deberá mantener el aprovechamiento global del ámbito aplicando el criterio de cálculo a los nuevos usos.

Según se recoge en la ficha del PP Fardachón, el aprovechamiento previo a la presente modificación puntual era de 144.931m²t de uso dominante.

El aprovechamiento residencial de la parcela residencial 9.2 que se redistribuye asciende a 448,85m²t. El aprovechamiento que se asigna a la parcela comercial 20.1 es 448,85m²t, exactamente el mismo tanto que con el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

Para hacer constar que este documento es exactamente el mismo tanto que con el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

7 MAR. 2018

PlayArquitectura
Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 1.2. DTC. 2018
Logroño,.....

El Secretario General,

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 DIC. 2018 en Logroño. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día febrero 2018 en LA RIOJA.

global del Plan Parcial de Fardachón. Por tanto no hay modificación en el aprovechamiento global y se cumple este artículo.

3.3 Justificación del artículo 104 de la L.O.T.U.R.

3.3.1 Artículo 104.2

Cuando la modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de 5 metros cuadrados por habitante.

SE CUMPLE: El aumento de edificabilidad en la parcela comercial 20.1 no supone un incremento en la densidad de esta parcela, ya que el uso de esta parcela es Comercial y la por tanto no se destina a vivienda con el consiguiente aumento poblacional. A su vez la parcela 9.2. mantiene el número de viviendas no suponiendo tampoco un aumento.

3.3.2 Artículo 104.3

Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

SE CUMPLE: Esta modificación puntual no supone una nueva clasificación de suelo urbano, ya que afecta a dos manzanas del plan parcial Fardachón que se encuentra completamente desarrollado y urbanizado, y por tanto tienen la clasificación de parcelas urbanas con todos los servicios correspondientes.

3.3.3 Artículo 104.4

Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y usos públicos existentes y previstos en el plan, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad.

SE CUMPLE: Esta modificación no supone un cambio de zonificación en las manzanas afectadas, que como se ha comentado anteriormente afecta a las parcelas 9.2 de uso Vivienda Residencial y 20.1 de Uso Comercial, no calificadas como zonas verdes y espacios libres de dominio público y por tanto no es necesario prever un incremento equivalente en la superficie de tales parcelas.

DILIGENCIA:

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

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

febrero 2018

LA RIOJA.

7 MAR. 2019

Secretaría General.

3.3.4 Artículo 104.5

Deberá justificarse necesariamente que con la modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta Ley, haya previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

SE CUMPLE: La presente modificación puntual afecta a la manzana 9 (parcela 9.2) de uso Vivienda Residencial y la manzana 20 (parcela 20.1) de Uso Comercial, y en concreto para la parcela residencial se trata de un régimen libre y por tanto no reduce la reserva de viviendas sujetas a ningún régimen de protección pública.

3.3.5 Artículo 104.6

Cuando la modificación de planeamiento tenga por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, deberá garantizarse el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b) de la ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

SE CUMPLE: La presente modificación puntual no delimita un nuevo sector suelo urbanizable no delimitado ni clasifica suelo no urbanizable como urbanizable no delimitado, ya que afecta a dos manzanas urbanas ubicadas en el sector Fardachón en Logroño.

DILIGENCIA:

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

7 MAR. 2019

Secretaría General.

4 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Según se recoge en el Plan General Municipal de Logroño, las parcelas afectadas por esta modificación puntual tienen las siguientes características como se muestra a continuación:

4.1 Parcela nº9.2

M.9 USO RESIDENCIAL	M.9.2	M.9.4
APROVECHAMIENTO	1.886,43m ² t	
EDIFICABILIDAD	1.744,71m ² t	
SUPERFICIE DE PARCELA	730m ²	1.080m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	400m ² t	
APROVECHAMIENTO S.E.	1.744,71m ² t	
SUPERFICIE Z.V.P.	330m ²	
APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.	82,5m ² t	
APROVECHAMIENTO Z.V.C.	59,23m ² t	
CUOTA MANTENIMIENTO Z.V.	-	
ALTURA	B+4	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	19	

Siendo:

- APROVECHAMIENTO S.E.: Aprovechamiento superficie edificable
- SUPERFICIE Z.V.P.: Superficie zona verde privada
- APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.: Aprovechamiento superficie zona verde privada
- APROVECHAMIENTO Z.V.C.: Aprovechamiento zona verde común

4.2 Parcela nº20.1

M.20 USO DOTACIONAL PRIVADO COMERCIAL	M.20.1	
APROVECHAMIENTO	1563,00m ² t	
EDIFICABILIDAD	1563,00m ² t	
SUPERFICIE DE PARCELA	5.000,00m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.563,00m ² t	
APROVECHAMIENTO S.E.	1.563,00m ² t	
SUPERFICIE Z.V.P.	-	
APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.	-	
APROVECHAMIENTO Z.V.C.	-	
CUOTA MANTENIMIENTO Z.V.	-	
ALTURA	<9m	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	

Siendo:

- APROVECHAMIENTO S.E.: Aprovechamiento superficie edificable
- SUPERFICIE Z.V.P.: Superficie zona verde privada
- APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.: Aprovechamiento superficie zona verde privada
- APROVECHAMIENTO Z.V.C.: Aprovechamiento zona verde común

En el punto 6 se aportan las fichas correspondientes de estado actual de las parcelas aportadas nº 2 y nº 20.1

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

7 MAR. 2019

Secretaría General

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 018 2018
Logroño,

El Secretario General,



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

12 DIC. 2018

MEMORIA

Logroño,

El Secretario General

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día..... 2018

LA RIOJA.

Secretaria General.

5 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO MODIFICADO

Con el traslado de aprovechamiento como consecuencia de la reordenación propuesta en la presente modificación puntual se obtienen las características de las parcelas en las siguientes tablas:

5.1 Parcela nº9.2

M.9 USO RESIDENCIAL	M.9.2	M.9.4
APROVECHAMIENTO	1.437,58m ² t	
EDIFICABILIDAD	1.295,86m ² t	
SUPERFICIE DE PARCELA	730m ²	1.080m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	400m ² t	
APROVECHAMIENTO S.E.	1.295,86m ² t	
SUPERFICIE Z.V.P.	330m ²	
APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.	82,5m ² t	
APROVECHAMIENTO Z.V.C.	59,23m ² t	
CUOTA MANTENIMIENTO Z.V.	-	
ALTURA	B+4	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	19	

Siendo:

- APROVECHAMIENTO S.E.: Aprovechamiento superficie edificable
- SUPERFICIE Z.V.P.: Superficie zona verde privada
- APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.: Aprovechamiento superficie zona verde privada
- APROVECHAMIENTO Z.V.C.: Aprovechamiento zona verde común

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACION

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente en sesión Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 7 de febrero de 2018

LA RIOJA.

7 MAR. 2018

Secretaría General.

5.2 Parcela nº20.1

M.20 USO DOTACIONAL PRIVADO COMERCIAL	M.20.1	
APROVECHAMIENTO	2.011,85m ²	
EDIFICABILIDAD	2.011,85m ²	
SUPERFICIE DE PARCELA	5.000,00m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.011,85m ²	
APROVECHAMIENTO S.E.	2.011,85m ²	
SUPERFICIE Z.V.P.	-	
APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.	-	
APROVECHAMIENTO Z.V.C.	-	
CUOTA MANTENIMIENTO Z.V.	-	
ALTURA	<9m	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	

Siendo:

- APROVECHAMIENTO S.E.: Aprovechamiento superficie edificable
- SUPERFICIE Z.V.P.: Superficie zona verde privada
- APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.: Aprovechamiento superficie zona verde privada
- APROVECHAMIENTO Z.V.C.: Aprovechamiento zona verde común

En el punto 7 se aportan las fichas correspondientes de estado modificado de las parcelas aportadas nº 9.2 y nº20.1.

Con lo anteriormente expuesto, el Plano N03 de ordenación propuesta y la propuesta de fichas de parcelas afectadas y su distribución de propiedad iniciales y propuestas (que se adjuntan como anexo) se describe el alcance de la modificación.

Logroño febrero 2017

El arquitecto:



Esteban Pardo Calderón

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de febrero de 2018

El Secretario General,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada

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

MEMORIA día 12 DIC 2018
Logroño

febrero 2018

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHÓN

LA RIOJA.




Secretaría General.

6 ESTUDIO ECONÓMICO

Conforme al 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 (en adelante TRLSRU), los instrumentos de planeamiento en actuaciones de transformación urbanística, deben contener un estudio económico que se desglosa en dos apartados independientes como se muestra a continuación:

6.1 Memoria de viabilidad económica (Art. 22.5 TRLSRU)

En referencia a la exigencia del artículo 22.5 relativo a la necesaria memoria justificativa de viabilidad económica de las actuaciones en el medio urbano, en el presente documento se constata cuanto sigue:

6.1.1 Determinaciones económicas básicas

Se trata de las parcelas número 9.2 y 20.1 del Plan Parcial Fardachón en suelo urbano consolidado y completamente urbanizadas en todo su perímetro. Cuentan con todos los servicios urbanísticos incluidas las acometidas correspondientes, por tanto se trata solamente del traspaso de edificabilidad de una parcela residencial a otra parcela comercial.

El desarrollo de la construcción en las parcelas 9.2 y 20.1 se llevará a cabo de acuerdo con las exigencias, en su construcción, de la legislación vigente y concretamente del Código Técnico de la Edificación, garantizando una construcción eficiente y de bajo consumo energético.

La ausencia de inversión en obras de urbanización, indemnizaciones, demoliciones, etc. garantiza su rentabilidad y la no superación del "deber de conservación".

Los números principales de la inversión y viabilidad se resumen en el siguiente cuadro:

ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS				
PARCELA 9.2.				
INGRESOS				
	nº	superficie edificable	€/m²	TOTAL

viviendas	19	1.295,86 m ²	2.100 €/m ²	2.721.306 €
Garajes	30		14.000 €/Ud	450.000 €
Trasteros	30		3.500 €/Ud	105.000 €
TOTAL INGRESOS				3.276.306 €
GASTOS				
coste solar				1.269.200 €
Coste Construcción, incluidos GG y BI				1.345.000 €
Costes indirectos				78.426 €
TOTAL GASTOS				2.692.626 €
UTILIDAD				583.680 €

ANALISIS DE INGRESOS Y GASTOS PARCELA 20.1.				
INGRESOS				
	nº	superficie edificable	€/m ²	TOTAL
Sup. Comercial	19	2.011,85 m ²	2.000 €/m ²	4.023.700 €
TOTAL INGRESOS				4.023.700 €
GASTOS				
coste solar				1.810.665 €
Coste Construcción, incluidos GG y BI				1.207.110 €
Costes indirectos				241.422 €

DILIGENCIA:

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

7 MAR. 2018
PlayArquitectura
 Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 1-2-2018.....
 Logroño,.....
 El Secretario General

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

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

MEMORIA

12 DIC. 2018

febrero 2018

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL FARDACHON

LA RIOJA.

TOTAL GASTOS	3.259.197 €
UTILIDAD	764.503 €

6.1.2 Análisis de la inversión

La ausencia de gastos de infraestructuras futuras garantiza el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares. Por innecesario tampoco existen agentes externos de los que se dependa para la gestión de esta promoción inmobiliaria.

6.1.3 Horizonte temporal estimado

Las previsiones de este proceso se estiman en 4 años con finalización de la promoción en 2021 para la parcela 9.2 y de la construcción en la parcela 20.1 para el año 2021.

6.1.4 La capacidad de las instituciones públicas

La capacidad de las instituciones públicas para el aseguramiento del mantenimiento de las redes públicas y su financiación e impacto en las haciendas públicas. Como se ha indicado anteriormente el objeto de esta modificación no afecta a ningún servicio público tal y como están configurado en la actualidad. La no alteración del espacio público no afecta al viario, al tráfico y por tanto tampoco a las líneas de transporte urbano. No afecta a la recogida de basuras ni a la organización sanitaria ni del sistema educativo de la ciudad.

El impacto de esta iniciativa en la Hacienda Pública sólo es generadora de ingresos y asimilable desde este punto de vista a cualquier promoción de vivienda nueva y de centro comercial realizada en suelo urbano consolidado. Genera unos ingresos a las arcas públicas proporcionales a una inversión privada con un valor en venta de 7.300.006€.

La Hacienda local verá incrementado sus ingresos con las licencias de las obras de ambas parcelas, así como el impuesto de bienes inmuebles y demás tasas correspondientes a recogidas de basuras, agua, etc. sin necesidad de ejecutar nuevas inversiones en infraestructuras ni modificar su actual oferta de servicios públicos.

6.2 Informe de Sostenibilidad Económica (Art. 22.4 TRLSRU)**6.2.1 Impacto de la actuación en las haciendas públicas**

Tal y como se ha comentado anteriormente en la memoria de la modificación puntual y en la memoria de viabilidad económica, se trata de una modificación puntual para el traspaso de edificabilidad de la parcela 9.2 a la parcela 20.1 del Plan Parcial Fardachón, limitada por tanto al ámbito privado de la propiedad sin que se quede afectado ningún aspecto del suelo correspondiente al dominio público. Tampoco se hacen necesarias nuevas inversiones de mejora o incremento de las infraestructuras y servicios públicos (gastos en urbanización, seguridad y vigilancia, redes de instalaciones urbanas, sistema de recogida de basuras, líneas de transporte urbano o la red pública de salud o escolar....).

En consecuencia, el impacto en las haciendas públicas está directamente relacionado, solamente con el capítulo de ingresos vinculados a la inversión descrita, por los impuestos de ella derivados (IVA, Sociedades, IRPF relacionado con la actividad constructiva de las personas implicadas, AJD). En cuanto a la hacienda local, los impuestos y tasas relacionadas con la actividad constructiva (ICIO) y, una vez terminadas las obras, los impuestos y tasas relacionados con la propiedad y uso de cada vivienda o local de negocio como es el IBI, además de las diferentes tasas por agua, basuras, vados, etc. que garantizan dichos servicios.

De manera resumida, las magnitudes económicas de los principales impuestos podemos aproximarlos a:

IMPUESTOS GENERADOS			
IVA	nº pisos	BASE	TOTAL
10%			
pisos	19	2.721.306€	272.130€
garajes adscritos a pisos	20	280.000€	28.000€
21%			
garajes	11	165.000€	34.650€
Superficie comercial	1	4.023.700 €	844.977€
			1.179.757€

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

7 MAR 2018
PlayArquitectura
Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 FEBRERO 2018
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado provisionalmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día **12 DIC. 2018**
 Logroño, ...

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 ha sido aprobado definitivamente por el
 Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión
 celebrada el día **12 DIC. 2018**

MEMORIA

MODIFICACION PUNTALES DE PLAN PARCIAL FARDACHÓN

febrero 2018

LA RIOJA.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 2018
 Secretario General

LICENCIA OBRAS	3,07%	2.144.630€	65.840,15€
----------------	-------	------------	------------

TOTAL IMPUESTOS ESTATALES	1.245.597,15€		
----------------------------------	----------------------	--	--

IBI GENERADO ANUALMENTE			
-------------------------	--	--	--

Viviendas valor catastral medio			65.000€
Total V. Catastral			1.235.000€
Tipo			0,6%
Cuotas totales año			7.410€

Sup Comercial Total valor catastral			300.000€
Tipo			0,6%
Cuotas totales año			1.800€

Garajes valor catastral medio			6.500 €/garaje
Total V. Catastral			195.000€
Tipo			0,6%
Cuotas totales año			1.170€

TOTAL IBI ANUAL	10.380€		
------------------------	----------------	--	--

CUOTA BASURAS GENERADA ANUALMENTE			
-----------------------------------	--	--	--

hipótesis cobrar cuota obligatoria	nº pisos	coste	
	19	25 €/viv	475€
TOTAL IMPUESTOS MUNICIPALES CON PERIODICIDAD ANUAL			10.855€

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 ha sido aprobado definitivamente por el
 Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión
 celebrada el día **12 DIC. 2018**

[Handwritten signature]
 7 MAR 2019
 Secretario General

Como resumen de los cuadros expuestos podemos decir que ésta promoción inmobiliaria supondrá para la Hacienda Pública Estatal unos ingresos que totalizarán unos 1.245.597,15€ una vez que la misma esté entregada. A su vez contribuirá con aproximadamente 10.855€ anuales a las arcas del Ayuntamiento de Logroño durante la vida del edificio. Cabe señalar por tanto que la actuación de referencia no sólo supone un impacto positivo para las arcas municipales sino que además mediante la enajenación de la parcela, aun cuando se destine a VPO podría generar para el Ayuntamiento de Logroño unos ingresos superiores a los 500.000,00 €, si atendemos a un valor aproximado de 400 € m²t de edificabilidad.

6.3 Conclusión

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

Logroño febrero 2018

El Arquitecto:



Esteban Pardo Calderón

03126267S
ALFONSO
MARTINEZ (R:
B86122207)

Digitally signed by 03126267S ALFONSO MARTINEZ (R: B86122207)
DN: 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/54239/05032018090922, serialNumber=IDCES-03126267S, givenName=ALFONSO, sn=MARTINEZ PEREZ, cn=03126267S ALFONSO MARTINEZ (R: B86122207), 2.5.4.97=VATES-B86122207, o=PERSEA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Date: 2018.08.08 16:59:04 +02'00'

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....12.02.2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

7 MAR. 2019

Secretaría General.

7 ANEXO FICHAS INFORMATIVAS ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO

DILIGENCIA:

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

Logroño,..... **12 DIC. 2018**.....

El Secretario General,

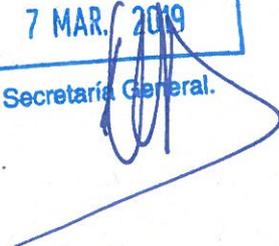


DILIGENCIA:

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

7 MAR. 2019

Secretaría General.

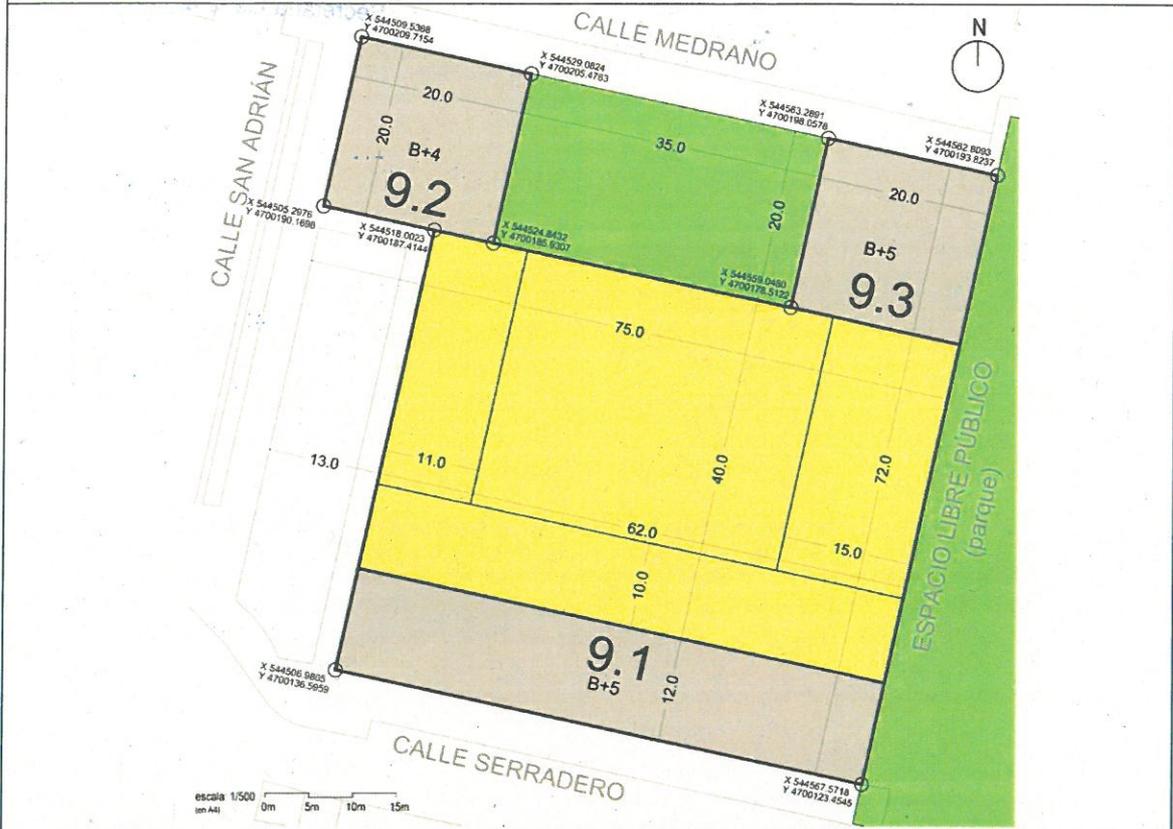


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

7 MAR. 2019

Secretaría General

ANEXO FICHA INFORMATIVA DE ORDENACIÓN. ESTADO ACTUAL



M.9 – USO RESIDENCIAL	M 9.3			M 9.4
	M 9.1	M 9.2	M 9.3	
PROPIETARIO		74,27%		COMÚN
APROVECHAMIENTO	4347,83m ² t	1886,43m ² t	2367,74m ² t	
EDIFICABILIDAD	4056,43m ² t	1744,71m ² t	2180,86m ² t	
SUPERFICIE DE PARCELA	1364,00m ²	730m ²	850m ²	1080m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	744,00m ²	400m ² t	400m ² t	
APROVECHAMIENTO S.E.	4056,43m ² t	1744,71m ² t	2180,86m ² t	
SUPERFICIE Z.V.P.	620,00m ²	330m ² t	450m ² t	
APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.	155,00m ² t	82,5m ² t	112,50m ² t	
APROVECHAMIENTO Z.V.C.	136,47m ² t	59,23m ² t	74,37m ² t	
CUOTA MANTENIMIENTO Z.V.	-	-	-	
ALTURA	B+5	B+4	B+5	
Nº MAX. DE VIVIENDAS	44	19	24	
APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (74,2734%)		1401,12m ² t		
EDIFICABILIDAD AYUNTAMIENTO (74,2734%)		1295,86m ² t		
APROVECHAMIENTO PROP. PART. (25,7266%)		485,31m ² t		
EDIFICABILIDAD PROP. PART. (25,7266%)		448,85m ² t		

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de marzo de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 7 de marzo de 2019.

7 MAR 2019

Secretaría General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2019.

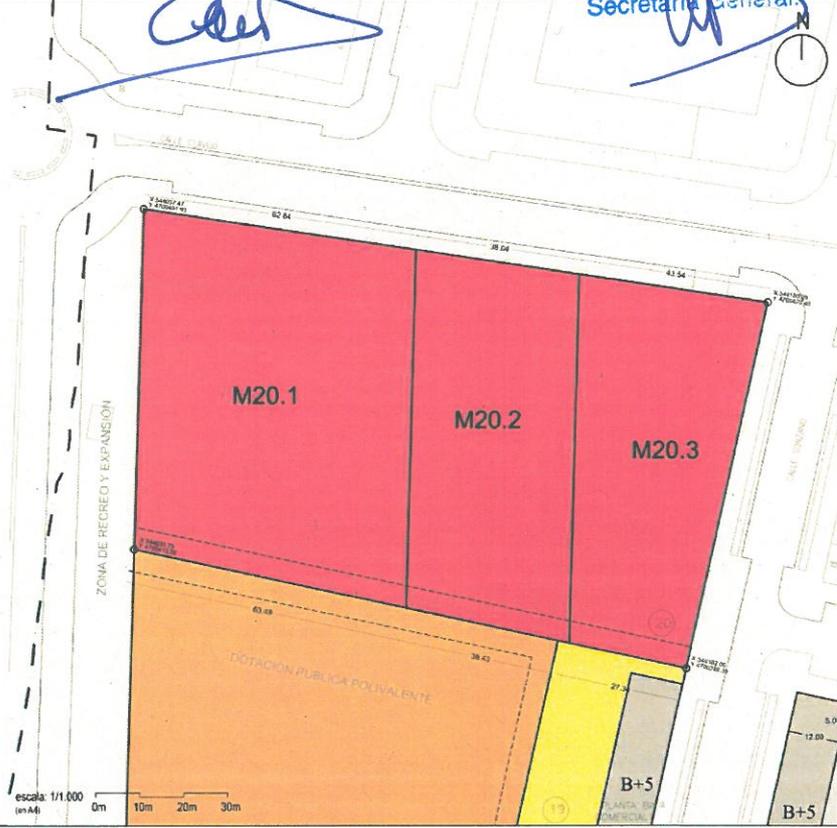
El Secretario General.

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **12 DIC. 2018** en 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

7 MAR 2019
 Secretaría General

ANEXO FICHA INFORMATIVA DE ORDENACIÓN. ESTADO ACTUAL

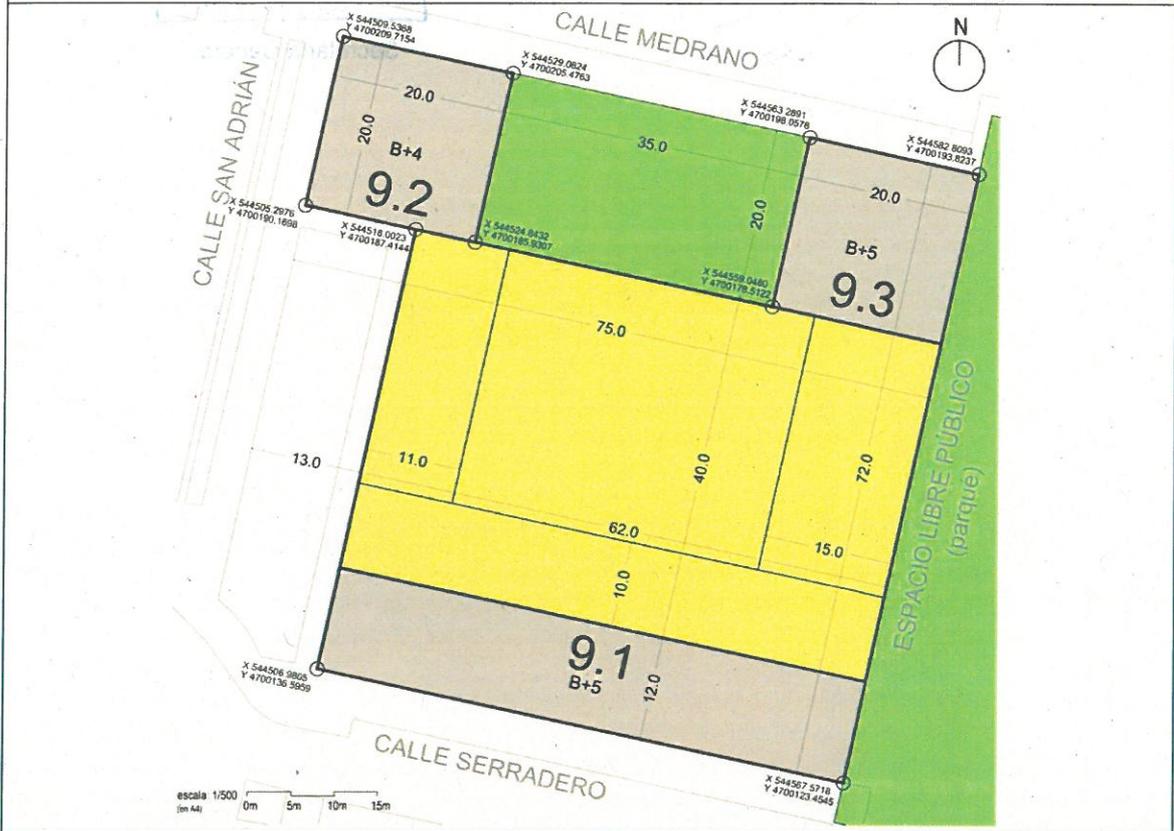


M.20 –DOTACIÓN PRIVADA COMERCIAL	M 20.1	M 20.2	M 20.3
PROPIETARIO	P.U.V.R.	P.U.V.R.	P.U.V.R.
APROVECHAMIENTO	1.563,00m ² t	628,58m ² t	808,42m ² t
EDIFICABILIDAD	1.563,00m ² t	628,58m ² t	808,42m ² t
SUPERFICIE DE PARCELA	5.000,00m ²	3.147,24m ²	3005,42m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.563,00m ² t	628,58m ² t	808,42m ² t
APROVECHAMIENTO S.E.	1.563,00m ² t	628,58m ² t	808,42m ² t
SUPERFICIE Z.V.P.	-	-	-
APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.	-	-	-
APROVECHAMIENTO Z.V.C.	-	-	-
CUOTA MANTENIMIENTO Z.V.	-	-	-
ALTURA	<9m	<9m	<9m
Nº MAX. DE VIVIENDAS	-	-	-

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

7 MAR 2019
 Secretaría General

ANEXO FICHA INFORMATIVA DE ORDENACIÓN. ESTADO PROPUESTO



M.9 – USO RESIDENCIAL	M 9.1	M 9.3		M 9.4
		M 9.2		
PROPIETARIO		97,46%		COMÚN
APROVECHAMIENTO	4347,83m ² t	2,54%	2367,74m ² t	
EDIFICABILIDAD	4056,43m ² t	1295,86m ² t	2180,86m ² t	
SUPERFICIE DE PARCELA	1364,00m ²	730m ²	850m ²	1080m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	744,00m ²	400m ² t	400m ² t	
APROVECHAMIENTO S.E.	4056,43m ² t	1295,86m ² t	2180,86m ² t	
SUPERFICIE Z.V.P.	620,00m ²	330m ² t	450m ² t	
APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.	155,00m ² t	82,5m ² t	112,50m ² t	
APROVECHAMIENTO Z.V.C.	136,47m ² t	59,23m ² t	74,37m ² t	
CUOTA MANTENIMIENTO Z.V.	-	-	-	
ALTURA	B+5	B+4	B+5	
Nº MAX. DE VIVIENDAS	44	19	24	
APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (97,4631%)		1401,11m ² t		
EDIFICABILIDAD AYUNTAMIENTO (100,00%)		1295,86m ² t		
CESION APROVECHAMIENTO (2,5369%)		36,47m ² t		

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

7 MAR. 2019

Secretaría General.

DILIGENCIA:

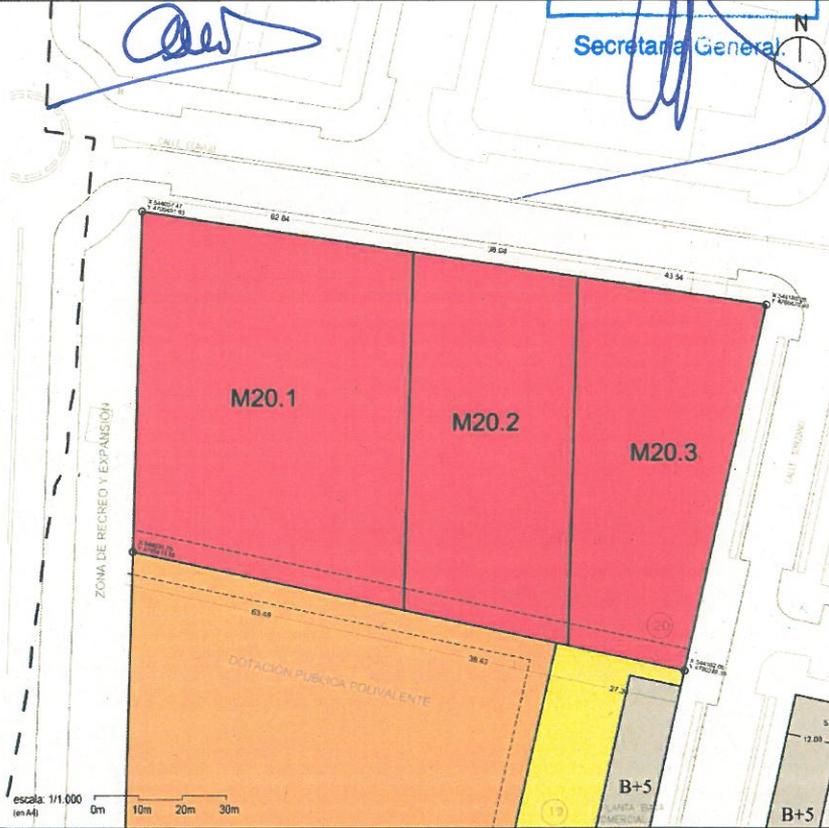
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 MAR. 2019 Logroño,

El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **12 DIC. 2018**.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

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

ANEXO FICHA INFORMATIVA DE ORDENACIÓN. ESTADO MODIFICADO



M.20 –DOTACIÓN PRIVADA COMERCIAL	M 20.1	M 20.2	M 20.3
PROPIETARIO	P.U.V.R.	P.U.V.R.	P.U.V.R.
APROVECHAMIENTO	2.011,85m ² t	628,58m ² t	808,42m ² t
EDIFICABILIDAD	2.011,85m ² t	628,58m ² t	808,42m ² t
SUPERFICIE DE PARCELA	5.000,00m ²	3.147,24m ²	3005,42m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.011,85m ² t	628,58m ² t	808,42m ² t
APROVECHAMIENTO S.E.	2.011,85m ² t	628,58m ² t	808,42m ² t
SUPERFICIE Z.V.P.	-	-	-
APROVECHAMIENTO S.Z.V.P.	-	-	-
APROVECHAMIENTO Z.V.C.	-	-	-
CUOTA MANTENIMIENTO Z.V.	-	-	-
ALTURA	<9m	<9m	<9m
Nº MAX. DE VIVIENDAS	-	-	-

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

SECRETARÍA GENERAL

Secretaría General

8 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- P00 - SITUACIÓN
- P01 - PLANO PARCELAS CATASTRALES SECTOR FARDACHÓN
- P02 - ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- P03 - ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ESTADO ACTUAL
- P04 - ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ESTADO MODIFICADO

DILIGENCIA:

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

7 MAR. 2019

Secretaría General.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 12 DIB. 2018

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**12 DIC. 2018**.....
Logroño, El Secretario General,

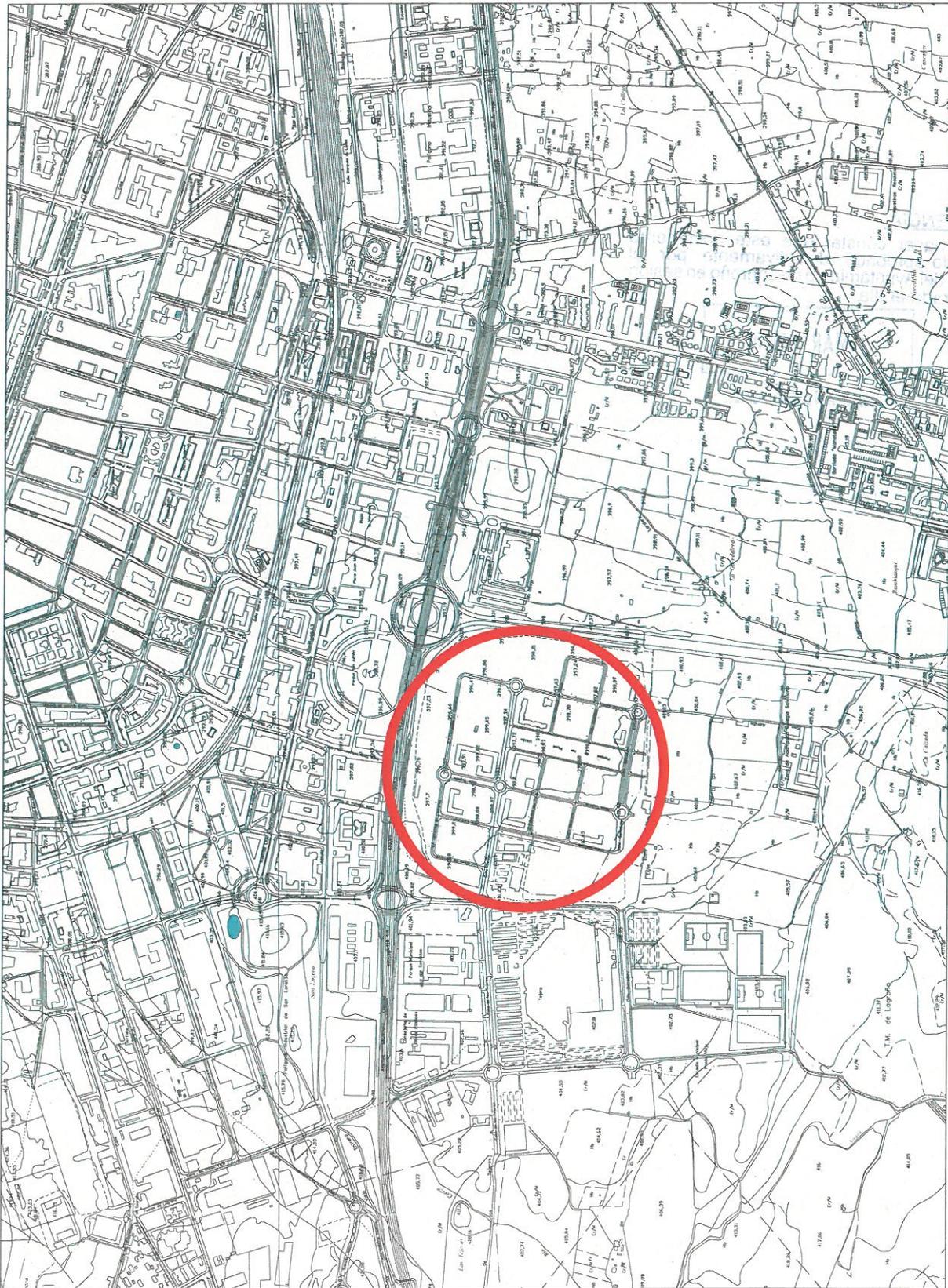


DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día.....**2019**.....



Secretaria General



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7 PLAN PARCIAL FABRILACION PARA LA REDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO ENTRE LAS MANZANAS S.P. 52 Y 26 (P.26.1) LOGROÑO. LA RIOJA

SITUACIÓN



1:10000
Escala gráfica
FOLIO 10000-1
FOLIO 10000-2
FOLIO 10000-3
FOLIO 10000-4
FOLIO 10000-5
FOLIO 10000-6
FOLIO 10000-7
FOLIO 10000-8
FOLIO 10000-9
FOLIO 10000-10
FOLIO 10000-11
FOLIO 10000-12
FOLIO 10000-13
FOLIO 10000-14
FOLIO 10000-15
FOLIO 10000-16
FOLIO 10000-17
FOLIO 10000-18
FOLIO 10000-19
FOLIO 10000-20
FOLIO 10000-21
FOLIO 10000-22
FOLIO 10000-23
FOLIO 10000-24
FOLIO 10000-25
FOLIO 10000-26
FOLIO 10000-27
FOLIO 10000-28
FOLIO 10000-29
FOLIO 10000-30
FOLIO 10000-31
FOLIO 10000-32
FOLIO 10000-33
FOLIO 10000-34
FOLIO 10000-35
FOLIO 10000-36
FOLIO 10000-37
FOLIO 10000-38
FOLIO 10000-39
FOLIO 10000-40
FOLIO 10000-41
FOLIO 10000-42
FOLIO 10000-43
FOLIO 10000-44
FOLIO 10000-45
FOLIO 10000-46
FOLIO 10000-47
FOLIO 10000-48
FOLIO 10000-49
FOLIO 10000-50
FOLIO 10000-51
FOLIO 10000-52
FOLIO 10000-53
FOLIO 10000-54
FOLIO 10000-55
FOLIO 10000-56
FOLIO 10000-57
FOLIO 10000-58
FOLIO 10000-59
FOLIO 10000-60
FOLIO 10000-61
FOLIO 10000-62
FOLIO 10000-63
FOLIO 10000-64
FOLIO 10000-65
FOLIO 10000-66
FOLIO 10000-67
FOLIO 10000-68
FOLIO 10000-69
FOLIO 10000-70
FOLIO 10000-71
FOLIO 10000-72
FOLIO 10000-73
FOLIO 10000-74
FOLIO 10000-75
FOLIO 10000-76
FOLIO 10000-77
FOLIO 10000-78
FOLIO 10000-79
FOLIO 10000-80
FOLIO 10000-81
FOLIO 10000-82
FOLIO 10000-83
FOLIO 10000-84
FOLIO 10000-85
FOLIO 10000-86
FOLIO 10000-87
FOLIO 10000-88
FOLIO 10000-89
FOLIO 10000-90
FOLIO 10000-91
FOLIO 10000-92
FOLIO 10000-93
FOLIO 10000-94
FOLIO 10000-95
FOLIO 10000-96
FOLIO 10000-97
FOLIO 10000-98
FOLIO 10000-99
FOLIO 10000-100

DILIGENCIA:

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

7 MAR 2019

Secretaría General.

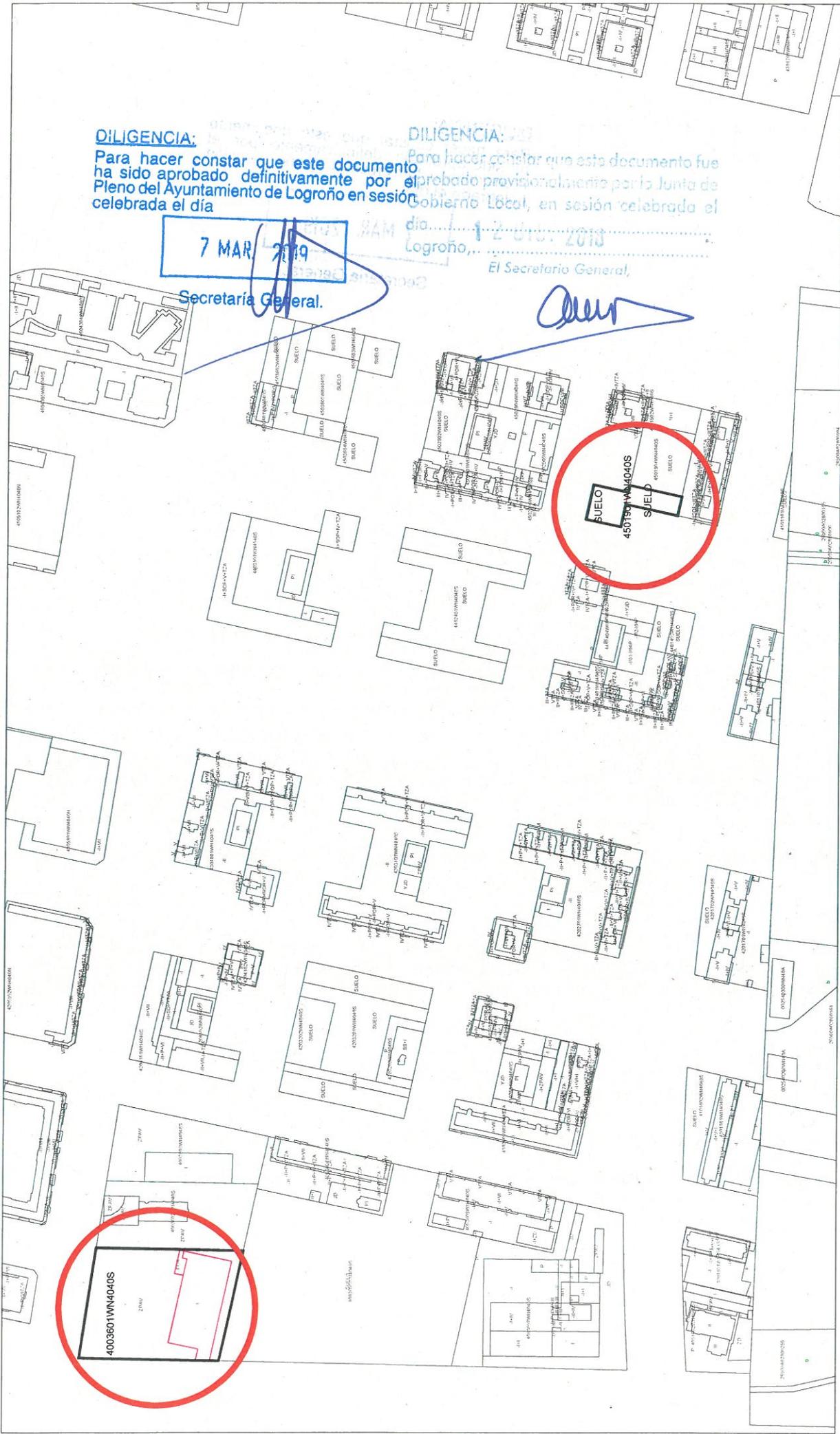
DILIGENCIA:

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

12 MAR 2018

El Secretario General,

[Signature]



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado provisionalmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día 12 DIC. 2018
 Logroño, *[Signature]*
 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 7 MAR. 2019
[Signature]
 Secretaria General



