

(2.12.18) en A.D.: 52.166 y 52.167 (plms) y 52.169 (Menr)

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. N°15: “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

DILIGENCIA:

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

4 ABR 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, 26 DIC. 2018

El Secretario General,

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
P.E.R.I. N° 15: “AVDA. LOBETE II”**

LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.

ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ

MD. ARQUITECTURA, URBANISMO Y SOCIOLOGÍA S.L.P.

NOVIEMBRE 2018

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **26 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

4 ABR. 2019

Secretaría General.



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

Equipo Rédactor:- Juan Carlos Merino Álvarez, Arquitecto
- Ana M^a Díaz Pérez, Socióloga

DILIGENCIA:

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

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15. "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR. 2019

Secretaría General.

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

26 DIC. 2018

ÍNDICE

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
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	7
2.2.4.- Estructura de propiedad del suelo	9
2.2.5.- Otras Afecciones.....	11
2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	11
2.4.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y NORMATIVA MUNICIPAL	16
2.5.- RESUMEN DE DETERMINACIONES	18
2.5.1.- Datos Generales	18
2.5.2.- Cálculo de Cesiones y Aprovechamientos.....	18
2.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	19
3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN	19
4.- ORDENANZA U.E. N.12.6: "Lobete II" (LOB)	19
5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	20
6.- PLAN DE ETAPAS.....	25
7.- ANEXOS	26
7.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN (Art. 95 L.O.T.U.R. Y DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA.2 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, R.D. 7/2015).....	26
7.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS (Art. 95 L.O.T.U.R.).....	26
7.3.- EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, COMPROMISOS, GARANTÍA Y MEDIOS ECONÓMICOS (ART. 95 L.O.T.U.R.) ..	31
7.4.- ACREDITACIÓN DE ACCESIBILIDAD (Art. 75.2 h) L.O.T.U.R.) Y NORMATIVA DE URBANIZACIONES	31
7.5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (Art. 75.2.g) LOTUR	32
7.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	34
7.6.1- OBJETO Y CONTENIDO	34
7.6.2 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	35
7.6.3- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	42
PLANOS:.....	45

DILIGENCIA:

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N.º15 "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

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

4 ABR. 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, 26 DIC 2018

4.º Ayuntamiento General,

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. N.º15 "Avda. Lobete II".

Se sitúa entre la Avenida de Lobete, las calles Nueva y prolongación de Obispo Blanco Nájera y la trinchera del ferrocarril, ámbito del P.E.R.I. N.º3: "Ferrocarril".

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 N.12.6 Lobete II.
5. Estudio Económico-Financiero.
6. Plan de Etapas.
7. Anexos.

DILIGENCIA:

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

Logroño, **26 DIC. 2018**
El Secretario General,

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.

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

4 ARR. 2019

Secretaría General.

- 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°15 “Avda. Lobete II” se delimitó en el Plan General de Logroño del año 1992 (20-06-1992).

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 1999 se aprobaron las Directrices “Cascajos-Pedregales-Avda. de Lobete” para el desarrollo de los P.E.R.I.S. de Reconversión Industrial en estas zonas.

Desde que se delimitó este P.E.R.I. en el año 1992 se han producido tres modificaciones detrayendo parte de su ámbito:

- En el año 1998 se aprobó una Modificación Puntual del Plan General, segregando un ámbito en su extremo oriental (Exp. 34/1998 – Signatura 20.652/5) (C.O.T.U.R: 7 – Diciembre - 1988). Esta zona ya está edificada.

- En el año 2001 se aprobó la segunda Modificación Puntual del Plan General dentro de este P.E.R.I, segregando un ámbito anexo al anterior, delimitado como U.E. N.12.3 (Exp. URB28-2001/0018 – signatura 23.274/6). (C.O.T.U.R: 15 - Mayo - 2002). También está ya edificado.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Municipal en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018 en Logroño, El Secretario General,

- En el año 2004 se aprobó la tercera Modificación Puntual del Plan General en este ámbito, segregando otra porción del mismo, continuación de los anteriores, que ya absorbe gran parte de la nueva calle Obispo Blanco Nájera Delimitada como U.E. N.12.4 “Muebles Lis” (Exp. URB 28 - 2004/0019 signatura 29/99/1). En el año 2006 se aprobó su Proyecto de Urbanización (8/Noviembre/2006), aún no ejecutado.

El Ayuntamiento de Logroño cuenta con estudios no vinculantes o directrices, como documento de trabajo, afectando a este ámbito las “Directrices para la zona de Cascajos Pedregales - Avda. de Lobete”, como criterios orientativos de ordenación urbanística.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 4 ABR 2019

4 ABR 2019

Secretaría General.

1.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

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

Uso:	Residencial genérico
Aprovechamiento:	A = 22.475 m ² t
Altura:	H ≤ 22 m.

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 convertir los usos industriales existentes al uso residencial genérico, a fin de integrarlos adecuadamente 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, con 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 Cascajos – Pedregales - Avda. de Lobete.

En estas se incluye la apertura de dos nuevas calles, en continuación de la calle Baltasar Gracián y la Calle Obispo Blanco Nájera, y la ejecución de una rotonda en el cruce de las calles Avda. de Lobete y Baltasar Gracián.

Actualmente la calle Baltasar Gracián ya está urbanizada hasta el margen sur del P.E.R.I. N°3 – Ferrocarril.

El límite occidental del ámbito está también urbanizado, con la denominada Calle Nueva, que lo separa del original P.E.R.I. N°14: “Lobete I”, cuya primera segregación, colindante al Oeste con esta calle ya está también urbanizada y edificada.

El aprovechamiento se fija en m²t 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”.

DILIGENCIA:

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

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. Nº15: “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

4 ARR. 2019

DILIGENCIA:

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

26 DIC. 2018

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Secretaría General.

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. nº15 “Avda. Lobete II” 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 de los procesos de gestión y urbanización.

Su redacción viene impuesta por el Plan General como planeamiento de desarrollo. Ya se ha cumplido el plazo fijado 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. con el objetivo de ordenar el ámbito compaginando el uso característico residencial fijado en las Directrices de Planeamiento con el uso comercial almacén-exposición, a fin de dotar a la zona de un complejo comercial y de servicios inexistente en el área de Lobete-Piqueras.

Para la redacción de este planeamiento se ha utilizado la cartografía en coordenadas UTM-RS-89 del Ayuntamiento de Logroño.

La Avda. de Lobete tiene una pendiente longitudinal en torno al 0,5% ascendente de Oeste a Este, desde la cota 384,18 a la 385,02.

La calle Nueva también tiene una pendiente en torno al 0,5 % descendente hacia la Avda. de Lobete desde la cota 384,45 a la cota 384,10.

Sin embargo la Calle Baltasar Gracián en el lado opuesto de la trinchera del ferrocarril tiene una cota de 387,60m. y la losa de cubrición de la trinchera del ferrocarril entre 387,82 y 387,94 m. por lo que la pendiente en la prolongación de dicha calle será en torno al 5%, desde la cota estimada de 388,10 m. a la cota estimada de 384,80 m. en nueva alineación de la Avda. de Lobete. Con un desnivel de unos 3,20 m. descendente hacia el Norte.

Los terrenos afectados son en general de propiedad particular a excepción de las parcelas C/ Nueva 9 y 11 y parte de la parcela Avda. de Lobete 40-42, propiedad del Ayuntamiento de Logroño. La superficie del ámbito es según esta cartografía municipal, de 12.928,34 m² (Coordenadas UTM-ETRS-89).

En el plano I-03 de Información se grafían las fincas afectadas y sus superficies.

En el Anexo 7.2 de esta Memoria se incluye la relación de las parcelas afectadas, sus referencias catastrales, propiedad y superficies estimadas en base a la citada cartografía municipal.

DILIGENCIA:

Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. N.º 3 "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

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

4 ABR. 2019

Secretaría General.

26 DIC. 2018

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.2.1.- Características Geomorfológicas

Se trata de una zona urbanizada en su perímetro con la red viaria principal: Avda. de Lobete y con la calle Nueva con la que limita al Oeste.

Es una manzana poligonal, alargada e irregular, con una topografía sensiblemente llana (Ver plano I-02). Al Este limita con la U.E. N.12.5 "Muebles Lis", aún no urbanizada, compartiendo con esta zona la cesión y urbanización de la prolongación de la calle Obispo Blanco Nájera.

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

Actualmente el ámbito se enclava dentro de un entorno urbano consolidado con edificaciones de tipología predominante industrial, compartida en algún caso con cuerpos delanteros de viviendas y/o oficinas, de tipología residencial.

En general tienen una única planta de altura, ocupando la totalidad de la parcela.

En los edificios de Calle Nueva 5 y Avda. de Lobete nº36, 38, 40-42, 50 y 52 existen edificaciones delanteras, con fondos variables, entre 10 y 12 ml., cuya altura varía de 2 a 4 plantas, predominando las de tres plantas.

Sólo existen tres parcelas libres de edificación: Avda. Lobete nº54 y calle Nueva nº9 y 11, aparte del callejón existente entre las edificaciones de C/ Nueva nº3 al 11 y la edificación de Avda. de Lobete nº 38.

Como uso con actividad singular existe una estación de servicio en Avda. Lobete 46-48 con gasolinera, un edificio de servicio y trenes de lavado.

2.2.3.- Estado actual: Infraestructuras existentes

El área ordenada comprende la manzana situada entre las calles Avda. de Lobete, Nueva y prolongación de Obispo Blanco Nájera, y la franja del ferrocarril (P.E.R.I. nº3: "Ferrocarril").

Queda segregada en dos manzanas por la apertura de la continuación de la calle Baltasar Gracián, desde el margen meridional del ámbito del P.E.R.I. N.º3 "Ferrocarril", hasta la Avda. de Lobete

Están urbanizadas la calle principal: Avda. de Lobete, al norte, y la calle Nueva al oeste. La calle Obispo Blanco Nájera al este y el espacio libre del P.E.R.I. N.º3 "Ferrocarril", al sur, están sin urbanizar.

En el caso de la prolongación de la calle Obispo Blanco Nájera, su urbanización afecta poco a este P.E.R.I., correspondiendo en su mayor parte a la U.E. N.12.4 "Muebles Lis". En el proyecto de urbanización de dicha unidad de ejecución (aún no ejecutado) se define el diseño de esta calle.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Logroño en la sesión celebrada el día 26 de Diciembre de 2018.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el día 26 de Diciembre de 2018.

Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" – Logroño (La Rioja)

4 ARR. 2019

26 DIC. 2018

El Plan General recoge la continuación de la Calle Baltasar Gracián, alineada al norte con la calle Obispo Rubio Montiel, la ampliación de aceras en la Avda. de Lobete, conforme a las nuevas alineaciones ya edificadas en la misma y una franja de espacio libre público paralela al P.E.R.I. N°3 "Ferrocarril".

Se contempla la ejecución, paralela a las obras de urbanización de este P.E.R.I., de la parte de la rotonda planeada en la intersección de la Avda. de Lobete con el eje transversal Baltasar Gracián-Obispo Rubio Montiel situada fuera de su ámbito, y la unión del nuevo tramo de esta calle con la existente en el Sector Piqueras, sobre el ámbito del P.E.R.I. N°3 "Ferrocarril".

La **red de abastecimiento de agua** discurre enterrada por las aceras de la Avda. de Lobete y Calle Nueva.

En la Avda. de Lobete también existe un colector principal en el eje y otra red en la acera opuesta.

La tubería en la acera colindante a este P.E.R.I. es de fibrocemento de Ø150mm. en la Avda. de Lobete y Ø100mm. en calle Nueva. Dispone de bocas de riego y acometidas domiciliarias.

Debido al material y edad se considera su estado como deficiente.

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

La **red de saneamiento** es unitaria, sin separación de aguas pluviales y fecales.

Existe un colector en la acera de Avda. de Lobete que comienza a la altura de Lobete N°54 y cruza la calle a la altura del n°34 vertiendo en el margen opuesto. Por su situación, trazado y pendientes no se considera aceptable.

También discurre un colector por el eje de la calle Nueva, para la recogida de aguas fecales, en estado aceptable.

Existen sumideros en ríogolas para evacuación de aguas pluviales del viario.

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 desde centros de transformación situados fuera de este ámbito. Atravesando la calle Nueva discurre, por la acera de esta y de Avda. de Lobete, una línea enterrada de Media Tensión, que atraviesa la Avda. de Lobete a la altura del N°54.

La línea de suministro en baja tensión, cruza también la calle Nueva pasando a línea aérea grapada a fachada, a la altura del n°5 de dicha calle. Desde ahí discurre grapada a toda la edificación hasta el final del ámbito (Avda. Lobete 54) donde también pasa a subterránea atravesando la calle junto a la línea de media tensión.

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 de báculo alto para iluminación de calzadas y aceras. Esta iluminación de los viales es suficiente y no requiere, a priori, su ampliación, planteándose su complemento con la iluminación de aceras y nuevos viales.

Secretaría General.

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

Las **Telecomunicaciones** están cubiertas por redes de Telefónica.

Las redes existentes discurren aéreas por las fachadas de las edificaciones. Existe un tramo de canalización enterrada en el frente de la parcela 46-48 (Gasolinera) que acomete desde el margen opuesto de Avda. de Lobete.

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

La red de **suministro de Gas Natural** discurre por la calzada de la Avda. de Lobete, fuera del ámbito de actuación, y no se ve afectada por las obras previstas de urbanización, sirviendo como red principal de suministro.

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, según cartografía del Plan General Municipal, es de 12.928,34 m².

En el plano I-02 se recoge la topografía del ámbito según dicha cartografía y en el plano I-03: "Ámbito y parcelas afectadas", los límites de las parcelas afectadas graficadas como P-1 a P-13.

En cada parcela se reflejan los datos estimados de superficie (según esta cartografía) y referencia catastral. Estas superficies se concretarán en el documento de Gestión.

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

Se incluye a continuación la relación de estas parcelas y sus superficies estimadas según esta cartografía del Plan General Municipal:

Parcela P1

Situación: Avda. de Lobete nº36 (y calle Nueva)

Superficie y porcentaje estimados: 633,10 m² 4,8970 %

Parcela P2

Situación: Avda. de Lobete nº38

Superficie estimada: 1.783,92 m² 13,7985 %

Parcela P3

Situación: Avda. de Lobete nº40-42

Superficie y porcentaje estimados: 2.152,01 m² 16,6456 %

DILIGENCIA:

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

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR. 2019

Secretaría General.

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

26 DIC. 2018

Parcela P4

Situación: Avda. de Lobete nº44

Superficie y porcentaje estimados:

499,85 m²

3,8663 %

Parcela P5

Situación: Avda. de Lobete nº46-48

Superficie y porcentaje estimados:

2.042,98 m²

15,8023 %

Parcela P6

Situación: Avda. de Lobete nº50

Superficie y porcentaje estimados:

1.013,50 m²

7,8394 %

Parcela P7

Situación: Avda. de Lobete nº52

Superficie y porcentaje estimados:

1.043,17 m²

8,0689 %

Parcela P8

Situación: Avda. de Lobete nº54

Superficie y porcentaje estimados:

1.425,71 m²

11,0278 %

Parcela P9

Situación: Calle Nueva nº3

Superficie y porcentaje estimados:

264,24 m²

2,0439 %

Parcela P10

Situación: Calle Nueva nº5

Superficie y porcentaje estimados:

585,30 m²

4,5273 %

Parcela P11

Situación: Calle Nueva nº7

Superficie y porcentaje estimados:

535,56 m²

4,1425 %

Parcela P12

Situación: Calle Nueva nº9

Superficie y porcentaje estimados:

842,59 m²

6,5174 %

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
P.E.R.I. N°15 "Avda. Lobete II"
Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión
celebrada el día

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15 "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

DILIGENCIA:

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

Parcela P13

4 ABR 2019

Situación: Calle Nueva nº11

Secretaría General.

Superficie y porcentaje estimados:

106,41 m²

0,8231 %

2.2.5.- Otras Afecciones

No existen otras afecciones aparentes que condicionen el desarrollo y ejecución de este planeamiento.

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. N°15 "Avda. Lobete II", según se describe y justifica en el apartado 2.1 de esta Memoria.

La ordenación viene determinada por las determinaciones del planeamiento, 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.

El objetivo principal en el desarrollo de la zona, aparte de la reconversión de los usos y actividades de carácter industrial, es la apertura de la calle transversal que, en continuación de la calle Obispo Rubio Montiel, al norte, y la calle Baltasar Gracián, al sur, completa la estructura orgánica de esta zona de la ciudad conectando el sector Piqueras con el suelo urbano consolidado del barrio de Lobete.

Este nuevo vial parte el ámbito del P.E.R.I. en dos manzanas de edificación:

Al Este, la delimitada por la Avda. de Lobete al norte, la prolongación de la calle Baltasar Gracián desde el Sector Piqueras al oeste, la prolongación de la calle Obispo Blanco Nájera al este, y el espacio libre público del P.E.R.I. N°3: "Ferrocarril" al sur.

Al Oeste la delimitada por la Avda. de Lobete, al norte la prolongación de la calle Baltasar Gracián, al este, la calle Nueva al oeste y el espacio libre público del P.E.R.I. N°3: "Ferrocarril" al sur.

El objetivo de ordenar el crecimiento residencial y dotar a la zona de un área comercial de entidad media, se materializa en la ordenación propuesta, separando estos usos en ambas zonas de forma que la manzana situada al Este se destina a uso comercial y almacén-exposición (de manera que se pueda mantener la actual estación de servicio), y la situada al Oeste al uso residencial y complementario de la vivienda.

Esta ordenación mantiene el criterio de las Directrices Cascajos-Pedregales y Avda. de Lobete en cuanto a la estructura general viaria y el uso residencial genérico y, con el uso comercial y de almacén-exposición planteado, complementa no sólo este ámbito sino toda esta zona de la ciudad.

Se crean los espacios libres de uso público, que exige la normativa del Plan General y la Ley 5/2006 - L.O.T.U.R.

4 ABR 2019

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. Nº15: “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento l
gubernado o instrumentalizado por la Junta
Gobierno Local, en sesión celebrada

día..... 26 DIC. 2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,

La edificación se alinea con las calles que estructuran el ámbito. En la Avda. de Lobete con el retranqueo ya fijado en Directrices y en las edificaciones ya ejecutadas en las unidades de ejecución colindantes. En la Calle Baltasar Gracián con las fijadas en su tramo ya ejecutado al sur del ferrocarril, con una anchura total del vial de 30 ml. En la calle Obispo Blanco Nájera por la prolongación de esta al sur de la Avda. de Lobete. En la calle Nueva con la alineación de la edificación existente, ya fijada en el Plan General, pero creando retranqueos que amplían el espacio libre público.

El uso privado se materializa en varios ámbitos. La manzana de uso residencial se resuelve con un bloque en L alineado con las calles Avda. de Lobete y Baltasar Gracián, que mantiene el criterio de las Directrices (ordenación en L y en U), creando alineaciones continuas con el viario principal con grandes chaflanes en las esquinas; y con una torre aislada en la línea interior junto al P.E.R.I. Nº3 “Ferrocarril”, que también recoge esta tipología marcada en las directrices y el P.E.R.I. Nº14. El resto se destina a uso complementario de la vivienda.

La manzana de usos comercial y almacén-exposición se conforma con dos parcelas. Una parcela de uso comercial de unos 3.856,37 m² de superficie, y una parcela de uso almacén-exposición, de unos 1.302,26 m². El establecimiento de parcela única asegura en el caso comercial la implantación de una superficie de entidad media, en autoservicio, entre 1.500 y 2.000 m² de superficie útil de venta, de la que carece esta zona de la ciudad. En el caso del uso de almacén-exposición, el objetivo es el mantenimiento de la actual estación de servicio como uso permitido dentro de esta categoría de suelo, a fin de no eliminar este servicio de esta zona de la ciudad y darle mas sentido dentro de un ámbito exento, separado del suelo residencial.

Las zonas de recreo y expansión se sitúan linealmente, paralelas a lo que serán los espacios libres públicos del P.E.R.I Nº3 “Ferrocarril”. Coinciden con la alineación ya fijada en el Plan General en estos retranqueos en la Unidad de Ejecución N.12.5 “Residencial Lobete 2005” y en el extremo oriental en la primera segregación del P.E.R.I. Nº15.

El diseño de espacios libres públicos se basa en el criterio de directrices y el marcado en los ámbitos ya desarrollados de los P.E.R.I.S. 14 y 15, de ampliar considerablemente el espacio de aceras en la Avenida de Lobete, continuar el viario transversal existente al norte de la misma, hasta el P.E.R.I. Ferrocarril y ubicar las zonas de recreo y expansión junto a las ordenadas y en parte urbanizadas en el P.E.R.I. nº3 – Ferrocarril, de forma que cobren relevancia en el conjunto de los espacios libres de ese corredor ferroviario y tengan continuidad con las existentes al sur del mismo en el Sector Piqueras.

La manzana de uso comercial y almacén-exposición es una manzana compacta, que mantiene el mismo criterio de alineaciones, y de retranqueos mediante espacios libres públicos, del P.E.R.I. Nº3 “Ferrocarril”.

El objetivo del Promotor de calificación de parte del ámbito como uso comercial y de almacén-exposición responde a un criterio de idoneidad en la diversificación de usos en una zona con un tejido básicamente residencial, creando equipamientos compatibles con el 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 los desplazamientos y la segregación de usos en la ciudad, y permite el mantenimiento en el ámbito de esa manzana de la actual estación de servicio, que también tiene un carácter de equipamiento local para esta parte de la ciudad.

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. Nº15: “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Secretaría General

Se propone un diseño del viario o espacio libre público, grafiando la nueva rotonda y la continuación de la Calle Baltasar Gracián en el ámbito del P.E.R.I. Nº3 “Ferrocarril”, a ejecutar paralelamente con el desarrollo de este P.E.R.I. Nº15.

Se plantea la solución de aparcamientos y pasos peatonales, no proponiendo a priori ningún tratamiento como zona verde en las aceras. En cualquier caso, éstas se definirán en el Proyecto de Urbanización.

En la calle Nueva se retranquea la alineación de forma escalonada, creando una ampliación del espacio libre público que permite dar coherencia al tratamiento actual de la calle.

Los espacios libres de recreo y expansión se ubican en el retranqueo lineal del espacio privado respecto al P.E.R.I. Nº3 “Ferrocarril”, que ya determina el Plan General. Como el resto de estos retranqueos existentes en la zona deberán urbanizarse coordinadamente con el ámbito del P.E.R.I. Nº3 “Ferrocarril”, que plantea este mismo tratamiento lineal de espacios libres.

El diseño definitivo de estos espacios libres públicos se propondrá, de acuerdo con el Ayuntamiento de Logroño, en el Proyecto de Urbanización.

Resulta la siguiente distribución de superficies de suelo según su calificación:

- Suelo residencial:

- Edificación en Bloque L	1.229,14 m ²
- Edificación tipo Torre	529,00 m ²
<u>Total Residencial</u>	<u>1.758,14 m²</u>

- Complementario de la vivienda	1.063,47 m ²
- Comercial	3.856,37 m ²
- Almacén-Exposición	1.302,26 m ²
- Espacios Libre Públicos:	

- Zonas de recreo y expansión (523,51+294,86)	818,37 m ²
- <u>Viario o espacio libre público</u>	<u>4.129,73 m²</u>
<u>Total Espacio Libre Público</u>	<u>4.948,10 m²</u>

TOTAL ÁMBITO

12.928,34 m²

Estas superficies se grafían en el Plano P.02 de la propuesta.

Según el planeamiento vigente se debe ceder una superficie mínima destinada a espacios libres de uso y dominio públicos, de 20 m² por cada 100 m² de techo de edificación privado. Para el aprovechamiento de 22.475 m²t, resulta una superficie de techo edificable de St = 22.580,88 m²t, 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 pero el de almacén-exposición es de 0,85.

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

$$ELP \geq 22.580,88 \times 20/100 = 4.516,18 \text{ m}^2$$

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N° 15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

Secretaría General.

Se cumple esta determinación, pues se destina un total de 4.948,10 m² a espacios libres públicos (>4.516,18 m²), de los que 818,37 m² corresponden a zonas de recreo y expansión y 4.129,73 m² a viario o espacio libre público (Ver Plano P.02).

El aprovechamiento medio viene determinado por el Plan General Municipal en 1,729258 m²/m²s, según el fijado en las anteriores segregaciones de este ámbito.

El aprovechamiento total se determina gráficamente en A=22.475 m²t.

El aprovechamiento medio del P.E.R.I. resulta de dividir este aprovechamiento total entre su superficie, ascendiendo a: $\frac{22.475 \text{ m}^2\text{t}}{12.928,34 \text{ m}^2} = 1,738429 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Por lo tanto resulta un aprovechamiento medio del P.E.R.I. de 1,738429 m²/m²s superior al aprovechamiento medio aplicable según Plan General de 1,729258 m²/m²s.

El aprovechamiento objetivo será de 22.475 m²t y el aprovechamiento subjetivo del 90% del Aprovechamiento Medio:

$$AS = 0,9 \times 1,729258 \times 12.928,34 = 20.120,79 \text{ m}^2\text{t}$$

La diferencia entre este aprovechamiento subjetivo y el fijado en el Plan General corresponderá a la cesión al Ayuntamiento de Logroño:

$$\text{Cesión} = 22.475 - 20.120,79 = 2.354,21 \text{ m}^2\text{t}$$

En este caso esta cesión supera el 10% del aprovechamiento objetivo (10% x 22.475 m²t = 2.247,50 m²t).

En cualquier caso estos parámetros se calcularán y definirán concretamente en el documento de Gestión.

Resulta el siguiente reparto de superficie techo edificable y aprovechamiento:

	<u>Superficie techo edificable</u>	<u>Aprovechamiento</u>
- Uso residencial	14.811,53 m ² t	14.811,53 m ² t
- Uso complementario de la vivienda	1.063,47 m ² t	1.063,47 m ² t
- Uso comercial	6.000,00 m ² t	6.000,00 m ² t
- Uso almacén-exposición	705,88 m ² t	600,00 m ² t
Total Superficie Techo	22.580,88 m ² t	22.475,00 m ² t

Se establecen definiciones volumétricas con alineaciones y alturas. Se fija una altura máxima de B+7 plantas para el bloque en L de uso residencial, estableciendo un retranqueo de 2 ml., para la séptima planta respecto a las alineaciones de fachadas y de B+9 plantas en la torre de uso residencial. Para la manzana de usos comercial y almacén-exposición se fija una altura máxima de 12 ml. No se definen condiciones especiales sobre vuelos, siendo de aplicación la regulación genérica al respecto.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este document
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 definitivamente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada e
el día
Logroño, 26 DIC. 2018

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. Nº15. “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Secretaría General

Dadas las características de la ordenación propuesta y con la prioridad de la apertura de la calle Baltasar Gracián y la ejecución de la nueva rotonda con la Avda. Lobete, se plantea una única unidad de ejecución, la U.E. N.12.6 “Lobete II”, de forma que pueda repartirse adecuadamente el aprovechamiento entre las dos zonas ordenadas y ejecutarse este viario cuyo carácter supera lo local, al completar los accesos y comunicaciones de las dos zonas de ciudad separadas por el P.E.R.I. Nº3: “Ferrocarriil”.

Se define una Ordenanza especial para este P.E.R.I., incluida en el Apartado 4 de esta Memoria, la Ordenanza Especial U.E. N.12.6: “Lobete II” (LOB).

La existencia de un déficit de establecimiento comercial en la zona que nos ocupa y sus proximidades (plan parcial Piqueras), junto a la demanda actual de un modelo comercial de autoservicio de tamaño medio que haga viable su funcionamiento independiente de la edificación residencial, hacen que se ordené una parcela comercial única (la ordenanza establece el carácter indivisible), en la modalidad de autoservicio de tamaño medio, entre 2.000 y 5.000 m², con una superficie útil de venta inferior a 2.000 m². En el caso del uso de almacén-exposición, la posibilidad de mantenimiento de la estación de servicio actual se garantiza al ordenarla en una parcela que se complementa con la comercial, situadas ambas en una misma manzana, independiente de las parcelas residenciales próximas. Asimismo, se establecen limitaciones en su implantación por las propias características de este uso como estación de servicio y su proximidad a las zonas residenciales. Con este objeto se establecen limitaciones en la ordenanza, que se concretan en limitar la ocupación de sus instalaciones (ámbito de implantación de instalaciones de almacenamiento y distribución de combustible limitado a una anchura de 30 ml. desde el límite oriental de la parcela) y en el carácter indivisible de la parcela.

A fin de conseguir el objetivo de equipamiento previsto para uso comercial y almacén-exposición en el P.E.R.I. Nº15, se establece única parcela indivisible para cada una de las parcelas que abarcan estos usos.

Se establecen condiciones estéticas a fin de integrar el volumen edificable en un tratamiento uniforme a lo largo del ámbito de los P.E.R.I.S. en esta Avda. de Lobete.

En el ámbito residencial, dado que la última planta se retranquea de fachada en el bloque en L, se obliga a la ejecución de cubiertas planas. Se fijan como materiales de fachadas para este uso residencial el ladrillo caravista rojo y la piedra natural en color claro, similares a los de los edificios ya construidos en este margen de la Avda. de Lobete.

Respecto a la edificación en las parcelas comercial y almacén-exposición, se incluye la exigencia de un tratamiento uniforme en todos sus cerramientos perimetrales, tanto de fachada como de linderos entre parcelas, con el mismo tipo de materiales y acabados. En cualquier caso, si se utiliza ladrillo o piedra serán de aplicación los colores y modelos fijados para el uso residencial, y si son otros materiales una calidad de acabado y color acordes con ese entorno.

Respecto al uso comercial, la sección importante del cruce en Lobete con el nuevo vial peatonal (prolongación Obispo Blanco Nájera), junto a las características tipológicas, volumétricas y constructivas de este tipo de establecimientos comerciales permiten las alineaciones propuestas no definiendo chaflanes en esquinas.

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

Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" – Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

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 documento anexo, independiente a este Memoria, se incluye la documentación Registral y Catastral.

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

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. Estos viales se componen de calzada y aceras. Las aceras que colindan con el ámbito están pavimentadas.

En la ordenación del P.E.R.I. se proyecta la ejecución de un nuevo vial principal, la calle Baltasar Gracián, y de parte de la nueva calle prolongación de Obispo Blanco Nájera al sur de la Avda. de Lobete.

A su vez las nuevas alineaciones con la Avda. de Lobete y calle Nueva generan la ejecución de nuevas actuaciones de urbanización, lo que implica la reurbanización de estas aceras perimetrales existentes aún estando fuera del ámbito de este P.E.R.I.

La urbanización de la calle Obispo Blanco Nájera se incluye y define en el Proyecto de Urbanización de la U.E. N.12.4 "Muebles Lis". Tan sólo un ámbito reducido de esta calle corresponde al P.E.R.I. nº15, con un tratamiento de acera, conforme a los criterios marcados en dicho Proyecto de Urbanización.

Se plantea como condición para el desarrollo de este ámbito, la ejecución simultánea de la urbanización de la nueva rotonda con la Avda. de Lobete y la conexión de la calle Baltasar Gracián, al Sur, con su prolongación a través del ámbito del P.E.R.I. nº3 "Ferrocarril".

Estas obras de urbanización exterior corresponderán a las administraciones actuantes, pudiendo establecerse la ejecución conjunta mediante los convenios, o compensaciones que en su momento se determinen.

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. N°15: “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

4 ABR. 2015

Secretaría General

La urbanización de las franjas de espacios libres de recreo, planeadas junto al corredor verde del ferrocarril, exige una coordinación y simultaneidad de ejecución con la urbanización del P.E.R.I. N°3 “Ferrocarril” en esa zona.

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 100m² de edificación y situarse al aire libre, anejas a la red, menos del 50% de las plazas resultantes.

Siendo la superficie de techo de 22.580,88 m² es exigible un mínimo de 226 plazas.

Según la propuesta de definición de red viaria se plantean tres zonas de aparcamiento en batería: dos en la calle Baltasar Gracián y una en la Avda. de Lobete, capaces para la siguiente dotación mínima de plazas en la red viaria, (descontando la estimación de vados de accesos a edificios):

C/ Baltasar Gracián = 2 x 36 ml. en batería:

Margen Residencial: 14 plazas en batería de 2,20 x 5,00 ml. y un vado.

Margen Comercial: 10 plazas en batería de 2,20 x 5,00 ml., 2 plazas accesibles en batería de 2,20 x 5,00 ml. con espacio de acceso compartido de 1,50 ml. y un vado.

C/ Avda. de Lobete = 1x47 ml. en batería:

15 plazas en batería de 2,20 x 5,00 ml., 2 plazas accesibles en batería de 2,20 x 5,00 ml. con espacio de acceso compartido de 1,50 ml. y un vado.

En total se proyectan 43 plazas de aparcamiento en batería de las cuales 4 serán accesibles.

Se cumple el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, y el artículo 5 del Real Decreto 1056/2014, por los que se exige la previsión de un mínimo de 1 de cada 40 plazas para personas con movilidad reducida. Resulta un mínimo de $43:40 = 1,08$ plazas, que se cumple al destinarse 4 plazas, 2 en cada calle. Estas se colocarán en los extremos de las zonas de aparcamiento para facilitar el acceso por las aceras.

En total se pueden ubicar en el exterior un total de 43 plazas, computables al ser su número inferior al 50% de las exigibles, según el Reglamento de Planeamiento.

En el interior de la edificación se ubicará un mínimo de plazas estimadas en base a 1 plaza por cada 100 m² de edificación o 1,2 plazas por vivienda en el uso residencial (Art. 3.3.5 Plan General), 1 plaza cada 250 m² de parcela en el uso almacén-exposición (Art. 3.3.12 y 3.3.11 Plan General) y 1 plaza/100 m² y/o 1 plaza/25 m² de superficie útil de la actividad (Art. 3.3.5 y 2.2.27 Plan General) para uso comercial.

Se estima las siguientes dotaciones:

Uso Residencial =	14.811,53/100 ≥148 plazas
Uso Complementario de la vivienda =	1.063,47/100 ≥11 plazas
Uso Comercial =	6.000,00/100 ≥60 plazas
	1.900,00 m ² útil/25 ≥76 plazas
Uso Almacén-Exposición =	1.302,26 m ² /250 parcela ≥6 plazas
TOTAL	≥241 Plazas

Luego con la previsión de 43 plazas en la red viaria y 241 plazas mínimo en el interior, se alcanza una previsión de 284 plazas superior a la exigible de 226 plazas.

~~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 de la Junta de Logroño en sesión celebrada el día...

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. N°15: “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

4 ARR 2019

Logroño, 26 DIC 2018

El Secretario General,

La urbanización de las franjas de espacios libres de recreo, planeadas junto al corredor verde del ferrocarril, exige una coordinación y simultaneidad de ejecución con la urbanización del P.E.R.I. N°3 “Ferrocarril” en esa zona.

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 100m² de edificación y situarse al aire libre, anejas a la red, menos del 50% de las plazas resultantes.

Siendo la superficie de techo de 22.580,88 m² es exigible un mínimo de 226 plazas.

Según la propuesta de definición de red viaria se plantean tres zonas de aparcamiento en batería: dos en la calle Baltasar Gracián y una en la Avda. de Lobete, capaces para la siguiente dotación mínima de plazas en la red viaria, (descontando la estimación de vados de accesos a edificios):

C/ Baltasar Gracián = 2 x 36 ml. en batería:

Margen Residencial: 14 plazas en batería de 2,20 x 5,00 ml. y un vado.

Margen Comercial: 10 plazas en batería de 2,20 x 5,00 ml., 2 plazas accesibles en batería de 2,20 x 5,00 ml. con espacio de acceso compartido de 1,50 ml. y un vado.

C/ Avda. de Lobete = 1x47 ml. en batería:

15 plazas en batería de 2,20 x 5,00 ml., 2 plazas accesibles en batería de 2,20 x 5,00 ml. con espacio de acceso compartido de 1,50 ml. y un vado.

En total se proyectan 43 plazas de aparcamiento en batería de las cuales 4 serán accesibles.

Se cumple la previsión de un mínimo del 2% de las plazas para personas con movilidad reducida: 43 x 0,02 = 0,86 plazas, al destinarse 4 plazas, 2 en cada calle. Estas se colocarán en los extremos de las zonas de aparcamiento para facilitar el acceso por las aceras.

En total se pueden ubicar en el exterior un total de 43 plazas, computables al ser su número inferior al 50% de las exigibles, según el Reglamento de Planeamiento.

En el interior de la edificación se ubicará un mínimo de plazas estimadas en base a 1 plaza por cada 100 m² de edificación o 1,2 plazas por vivienda en el uso residencial (Art. 3.3.5 Plan General), 1 plaza cada 250 m² de parcela en el uso almacén-exposición (Art. 3.3.12 y 3.3.11 Plan General) y 1 plaza/100 m² y/o 1 plaza/25 m² de superficie útil de la actividad (Art. 3.3.5 y 2.2.27 Plan General) para uso comercial.

Se estima las siguientes dotaciones:

Uso Residencial =	14.811,53/100 ≥148 plazas
Uso Complementario de la vivienda =	1.063,47/100 ≥11 plazas
Uso Comercial =	6.000,00/100 ≥60 plazas
	1.900,00 m ² útil/25 ≥76 plazas
Uso Almacén-Exposición =	1.302,26 m ² /250 parcela ≥6 plazas
TOTAL	≥241 Plazas

Luego con la previsión de 43 plazas en la red viaria y 241 plazas mínimo en el interior, se alcanza una previsión de 284 plazas superior a la exigible de 226 plazas.

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Municipal en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018 Logroño, El Secretario General,

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

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 2/5 de la anchura de la calle con un mínimo de 3,75 ml. hasta 30 ml., y de 1/3 de la anchura con un mínimo de 5 ml. para 30 o más metros lineales de anchura.
- En la Avda. de Lobete, la acera proyectada tiene una anchura mínima de 5,5 ml. Siendo la anchura de la calle de 30 ml. la anchura mínima de acera es de $30 \times 1/3 \times 1/2 = 5$ ml. Cumple.
- En la calle Baltasar Gracián, la acera proyectada tiene una anchura de 5,5 ml. Siendo la anchura de la calle de 30 ml. la anchura mínima de acera es de $30 \times 1/3 \times 1/2 = 5$ ml. Cumple.
- En la calle Obispo Blanco Nájera, en la U.E. N.12.4. la acera proyectada tiene una anchura de 6 ml. Siendo la anchura de la calle de 22 ml. la anchura mínima de acera es de $22 \times 2/5 \times 1/2 = 4,40$ ml. Cumple.

2.5.- RESUMEN DE DETERMINACIONES

2.5.1.- Datos Generales

- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 12.928,34 m²
- USOS: Residencial, complementario de la vivienda, comercial, almacén-exposición, espacio libre viario y espacio libre zona de recreo y expansión.
- APROVECHAMIENTO: 22.475 m²t.
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,729258 m²t/ m²s.
- ALTURA MÁXIMA: B+7 y B+9 para el uso residencial y 12 ml. para los usos comercial y almacén-exposición.
- ORDENANZA ESPECIAL U.E-N.12.6 (LOB), (Apartado 4 de esta Memoria).
- UNIDAD DE EJECUCIÓN: Unidad de Ejecución N.12.6:"Lobete II" (Apartado 3 de esta Memoria).

2.5.2.- Cálculo de Cesiones y Aprovechamientos

- Aprovechamiento medio	1,729258 m ² t/ m ² s
- Aprovechamiento objetivo	22.475 m ² t
- Superficie techo edificable:	
- Uso Residencial = 14.811,53 m ² t x 1	14.811,53 m ² t
- Uso Complementario de la vivienda = 1.063,47 m ² t x 1	1.063,47 m ² t
- Uso Comercial = 6.000,00 m ² t x 1	6.000,00 m 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...

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. N.º15: “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

- Uso Almacén-exposición = 600 m ² t x 1/0,85	705,88 m ² t
TOTAL	22.580,88 m²t
- Cesión espacios libres públicos:	
- Viario o espacio libre público	4.129,73 m ²
- Zonas de recreo y expansión	818,37 m ² t
- Total espacio libre público	4.948,10 m ² t

2.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

En base a la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental y el Decreto 29/2018, de 20 de Septiembre, Reglamento de Desarrollo del Título I: "Intervención administrativa", de la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, este documento se ha sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada contando con el "Informe Ambiental Estratégico" correspondiente.

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. N.12.6: "Lobete II".

En el apartado 2.5 se han incluido las características y superficies para esta unidad de ejecución, en el apartado 4 una Ordenanza Especial (LOB) para su ámbito y en apartado 6 el Plan de Etapas para su desarrollo. Resultan las siguientes determinaciones:

UNIDAD DE EJECUCIÓN N.12.6: "LOBETE II"

- Categoría: Suelo Urbano no consolidado
- Superficie: Según Cartografía Plan General 12.928,34 m²
- Aprovechamiento: 22.475 m²t
- Aprovechamiento medio: 1,729258 m²t/ m²s
- Aprovechamiento medio del P.E.R.I.: 1,738429 m²t/ m²s
- Superficie máxima de techo Edificable: 22.580,88 m²t
- Sistema de actuación: Compensación
- Plazo: 4 meses desde la Aprobación Definitiva del P.E.R.I.

4.- ORDENANZA U.E. N.12.6: "Lobete II" (LOB)

El presente P.E.R.I. completa la ordenación en un tramo de Avda. de Lobete que se encuentra afectado por las ordenanzas de integración unidad de ejecución N.12.3 "Avda. de Lobete 64" y las ordenanzas de integración unidad de ejecución N.12.4 "Muebles Lis", incluidas en el artículo 3.4.16. Ordenanzas especiales en otras zonas, de las NNUU del PGM. Por el carácter de continuidad en este tramo de Avda. de Lobete en las condiciones de materiales de fachada, se plantea incluir la ordenanza especial del presente PERI en el citado artículo 3.4.16, a continuación de las ordenanzas anteriormente citadas.

Se redacta esta ordenanza, que afecta al presente PERI, con el siguiente detalle y cuyo ámbito se grafía como Ordenanza Especial LOB en la documentación gráfica del P.G.M.

Ordenanza especial U.E. N.12.6. "Lobete II"

- La urbanización se ejecutará en una única fase, previa o simultánea con la edificación.
- Las plazas de aparcamiento exigibles se resolverán dentro de la edificación, pudiendo dedicarse a este uso las plantas elevadas en los usos comercial y almacén-exposición. En

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

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

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N.º 15 de "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Logroño, 26 DIC 2018

- Uso Almacén-exposición = 600 m ² x 170,85		7.705,88 m ²
TOTAL	Secretaría General.	22.580,88 m ²
- Cesión espacios libres públicos:		
- Viario o espacio libre público		4.129,73 m ²
- Zonas de recreo y expansión		818,37 m ²
- Total espacio libre público		4.948,10 m ²

2.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

Según la Ley 6/2017 de 8 de Mayo de Protección el Medio Ambiente de La Rioja no es necesario realizar la Evaluación Ambiental Estratégica para un Plan Especial de Reforma Interior.

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. N.12.6: "Lobete II".

En el apartado 2.5 se han incluido las características y superficies para esta unidad de ejecución, en el apartado 4 una Ordenanza Especial (LOB) para su ámbito y en apartado 6 el Plan de Etapas para su desarrollo. Resultan las siguientes determinaciones:

UNIDAD DE EJECUCIÓN N.12.6: "LOBETE II"

- Categoría: Suelo Urbano no consolidado
- Superficie: Según Cartografía Plan General 12.928,34 m²
- Aprovechamiento: 22.475 m²t
- Aprovechamiento medio: 1,729258 m²t/ m²s
- Aprovechamiento medio del P.E.R.I.: 1,738429 m²t/ m²s
- Superficie máxima de techo Edificable: 22.580,88 m²t
- Sistema de actuación: ~~Compensación o Convenio de Gestión~~
- Plazo: 4 meses desde la Aprobación Definitiva del P.E.R.I.

4.- ORDENANZA U.E. N.12.6: "Lobete II" (LOB)

El presente P.E.R.I. completa la ordenación en un tramo de Avda. de Lobete que se encuentra afectado por las ordenanzas de integración unidad de ejecución N.12.3 "Avda. de Lobete 64" y las ordenanzas de integración unidad de ejecución N.12.4 "Muebles Lis", incluidas en el artículo 3.4.16. Ordenanzas especiales en otras zonas, de las NNUU del PGM. Por el carácter de continuidad en este tramo de Avda. de Lobete en las condiciones de materiales de fachada, se plantea incluir la ordenanza especial del presente PERI en el citado artículo 3.4.16, a continuación de las ordenanzas anteriormente citadas.

Se redacta esta ordenanza, que afecta al presente PERI, con el siguiente detalle y cuyo ámbito se grafía como Ordenanza Especial LOB en la documentación gráfica del P.G.M.

Ordenanza especial U.E. N.12.6. "Lobete II" (en plan "den" "LOB")

- La urbanización se ejecutará en una única fase, previa o simultánea con la edificación.
- Las plazas de aparcamiento exigibles se resolverán dentro de la edificación, pudiendo dedicarse a este uso las plantas elevadas en los usos comercial y almacén-exposición. En

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 26 DIC. 2018 Logroño,...

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

caso de ubicación en plantas elevadas se dispondrán petos opacos en fachadas de altura mínima 110 cm., a fin de evitar la visión y deslumbramiento de los vehículos.

- Se determina que todo el ámbito comercial se incluya en una única parcela indivisible, al igual que el de almacén-exposición.

- En el uso residencial las cubiertas serán planas en su totalidad.

- Se establecen para el uso residencial como materiales de fachada el ladrillo caravista en color rojo y la piedra natural en colores claros, similares a los de los edificios existentes en el ámbito original de los P.E.R.I.S. nº14 y 15.

En el trámite de solicitud de Licencia se presentarán muestras de estos materiales, vinculando su uso al informe favorable de los servicios técnicos municipales, que figurará en la concesión de Licencia, y será vinculante para el resto de edificaciones del ámbito.

- En el bloque en L de uso residencial las alturas de planta baja y coronación de petos en cubiertas se mantendrán uniformes en toda la edificación. En la calle Baltasar Gracián dada la pendiente de su rasante, esta altura podrá modificarse e ir modulándose en base a la rasante media de cada parcela.

- Las edificaciones en las parcelas de uso comercial y almacén-exposición deberán mantener en todos sus cerramientos, fachadas y linderos entre parcelas, el mismo tratamiento en cuanto a diseño y materiales. Si se utiliza piedra o ladrillo, serán similares en tono y textura a los de las edificaciones de las parcelas colindantes. Si son otros materiales, deberán tener una adecuada calidad de acabado y color para ser vistos y adecuarse al entorno.

- En el Proyecto de Urbanización deberán fijarse rasantes de referencia para los ámbitos de espacios libres, de recreo y expansión, colindantes con el P.E.R.I nº3: "Ferrocarril", coincidentes con las de la plataforma actual del soterramiento y la previsión de tratamiento taluzado de sus márgenes.

- Las instalaciones de almacenamiento y distribución de combustible en el uso de estación de servicio de la parcela de uso almacén-exposición, se ubicarán dentro del ámbito delimitado por una línea paralela al límite oriental de la parcela (lindero Este con zona comercial), de 30 ml. de anchura.

- En las zonas colindantes con la línea ferroviaria las actuaciones sujetas a control urbanístico requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, conforme a la legislación del Sector Ferroviario.

- La línea límite de la edificación, en el margen aún no soterrado con la infraestructura ferroviaria, queda vinculada al cumplimiento de la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento. En concreto esta línea de edificación se situará a 20 m. de la arista exterior de la plataforma, siempre que no se obtenga la autorización de reducción de la misma hasta la alineación exterior de parcela fijada en este Plan Especial.

- Conforme a la legislación de ruido, ligado a las infraestructuras ferroviarias, con carácter previo a la obtención de las licencias edificatorias en las posibles zonas afectadas, los proyectos constructivos de las edificaciones colindantes con el Sistema General Ferroviario deben incluir una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidas por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Las obras a realizar que tengan como fin limitar este ruido, deberán estar autorizadas por el administrador de infraestructuras ferroviarias y ser costeadas por su promotor.

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 de "Gastos de Urbanización" se determina en el Art. 134 de la L.O.T.U.R, dentro del Capítulo III: "Sistemas de Actuación", como contenido de los documentos de desarrollo del planeamiento, incluyendo los siguientes conceptos:

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

- Secretaría General
- 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.
 - Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, exigidas por la ejecución de los planes.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
- Red de suministro de agua potable para distribución, riego e incendios. Tubería de fundición, sistema mallado conectado a la red existente. Se colocarán llaves de corte en cruces y entronques, bocas de riego e hidrante de incendio.
- 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, sumideros. Conexión con las redes existentes.
- Red de distribución subterránea de energía eléctrica, bajo aceras, con suministro a las redes de alumbrado y riego.
- Red de alumbrado público, subterránea con luminarias en aceras y zonas verdes.
- Red de telecomunicaciones, subterránea bajo aceras.
- 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 la Unidad 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 a demoler en exigencia de la ejecución del Plan, no valoradas en este apartado.

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018 Logroño, El Secretario General,

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Secretaría General

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 ² DESBROCE Y LIMPIEZA TERRENO A MÁQUINA UNA VEZ EJECUTADA LA DEMOLICIÓN	5.000,00	0,55	2.750,00
01.02	m ² PICADO PAVIMENTOS Y SOLERAS EXISTENTES	5.000,00 800,00	5,50 5,50	27.500,00 4.400,00
01.03	m ³ ZAHORRA ARTIFICIAL TIPO Z-1	5.000,00x0,3	14,00	21.000,00
01.04	m ³ ZAHORRA NATURAL TIPO S-1	5.000,00x0,5 1.800,00X1,6 820,00X3,2 800,00X0,5	10,00 10,00 10,00 10,00	25.000,00 28.800,00 26.240,00 4.000,00
TOTAL CAPÍTULO 1				139.690,00

CAPÍTULO 2 PAVIMENTACIÓN

02.01	m ² SOLERA HM-25, ACERAS	2.430,00	14,50	35.235,00
02.02	m. BORDILLO HORMIGÓN BICAPA GRIS	405,00	21,00	8.505,00
02.03	m. RÍGOLA IN SITU 35x20.	370,00	24,00	8.880,00
02.04	m ² PAVIMENTO BALDOSA. ACERA.	2.430,00	21,00	51.030,00
02.05	m ² PAVIMENTO ASFÁLTICO. CALZADAS.	1.070,00	19,00	20.330,00
02.06	m ² PAVIMENTO HORMIGÓN APARCAMIENTOS.	630,00	19,00	11.970,00
02.07	ud. ALCORQUE HORMIGÓN 1,2x1,2 m	30,00	80,00	2.400,00
TOTAL CAPÍTULO 2				138.350,00

CAPÍTULO 3 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

03.01	m T.ENTERRADO PVC COMP.J.ELAS SN4 C.TEJA 400mm	550,00	40,00	22.000,00
03.02	m T.ENTERRADO PVC COMP.J.ELAS SN4 C.TEJA 315mm	150,00	26,00	3.900,00
03.03	ud. POZO PREFABRICADO HM M-H D=100cm. h=2,00m.	16,00	400,00	6.400,00
03.04	ud.SUMIDERO IMBORNAL	15,00	124,00	1.860,00
03.05	ud.ADAPTACIÓN DE TAPAS Y SUMIDEROS	10,00	50,00	500,00
03.06	m ³ EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	700,00	10,00	7.000,00
03.07	m ³ RELLENO ZANJAS	700,00	8,00	5600,00
03.08	m ³ PICADO PAVIMENTOS EXISTENTES	320,00	5,50	1.760,00
03.09	m ³ REPARACIÓN PAVIMENTOS EXISTENTES	320,00	19,00	6.080,00
TOTAL CAPÍTULO 3				55.100,00

4 ARR. 2019

Secretaría General

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

26 DIC. 2018

CAPÍTULO 4 INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO

04.01	m. CONDUCCIÓN FUNDICIÓN D=150	500,00	60,00	30.000,00
04.02	Ud. VÁLVULA Ø150	13,00	500,00	4.500,00
04.03	Ud. VÁLVULA Ø100	4,00	350,00	1.400,00
04.04	Ud. BOCA DE RIEGO	14,00	350,00	4.900,00
04.05	Ud. HIDRANTE	1,00	800,00	800,00
04.06	Ud. UNIONES Y DERIVACIONES	30,00	250,00	7.500,00
04.07	Ud. FUENTE FUNDICIÓN CON PILETA 1 GRIFO	1,00	450,00	450,00
04.08	m ³ EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	500,00	10,00	5.000,00
04.09	m ³ RELLENO EN ZANJAS	500,00	8,00	4.000,00
04.10	ml. EXTRACCIÓN TUBERÍAS FIBROCEMENTO	230,00	20,00	4.600,00

TOTAL CAPÍTULO 4

63.150,00

CAPÍTULO 5 INSTALACIÓN DE RIEGO

05.01	ud. PROGRAMADOR	2,00	2.000,00	4.000,00
05.02	m. CONduc.POLIET.PE 32 PN 10 D=40mm	180,00	4,00	720,00
05.03	ud. ELECTROVÁLVULA	2,00	114,00	228,00
05.04	ud. ASPERSOR	20,00	32,00	640,00
05.05	ud. CANALIZACIÓN Y CONEXIONADO RED ELECTRICA	1,00	354,00	354,00
05.06	ud. ARQUETA	2,00	125,00	250,00

TOTAL CAPÍTULO 5

6.192,00

CAPÍTULO 6 RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

06.01	ud. PREVISIÓN CENTRO TRANSFORMACIÓN	2,00	30.000,00	60.000,00
06.02	ud. CANALIZACIÓN ELÉCTRICA	350,00	24,00	8.400,00
06.03	ud. ARQUETA REGISTRO	12,00	110,00	1.320,00
06.04	m ³ EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	400,00	10,00	4.000,00
06.05	m ³ RELLENO EN ZANJAS	400,00	8,00	3.200,00

TOTAL CAPÍTULO 6

76.920,00

CAPÍTULO 7 ALUMBRADO PÚBLICO

07.01	ud. BASAMENTO ARMARIO ALUMBRADO	1,00	280,00	280,00
07.02	m CANALIZACIÓN 2 T 110 mm.+1T63 m.	380,00	25,00	9.500,00
07.03	ud. ARQUETA 60x60x80 PASO/ILUMINACION	30,00	90,00	2.700,00

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño, celebrado el día N°15: "Avda. Lobete II" – Logroño (La Rioja)

DILIGENCIA:

Este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018 en Logroño, El Secretario General,

Plan Especial de Reforma Interior, P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" – Logroño (La Rioja)

4 ABR. 2019

Secretaría General.

07.04	ud. CIMENTACIÓN PARA COLUMNA 8m	18,00	120,00	2.160,00
07.05	ud. CIMENTACIÓN PARA COLUMNA 3,5m	7,00	80,00	560,00
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 LED COLUMNA 8 m.	18,00	800,00	14.400,00
07.09	ud. LUMINARIA DE LED COLUMNA 3,5 m.	7,00	500,00	3.500,00
07.10	ud. COFRES CON CARTUCHOS FUSIBLES	25,00	8,00	1.000,00
07.11	ud. TOMA TIERRA C/ PICAS PARA LUMINARIAS	25,00	30,00	750,00
07.12	m. LÍNEA ELÉCTR. 4(1x6 mm ²)+Tx16mm ² . LUMINARIAS CANAL.	500,00	6,00	3.000,00
07.13	m. LÍNEA ELÉCTR. 2(1x6 mm ²)+Tx16mm ² . DERIV. LUMINARIAS	360,00	4,00	1.440,00
07.14	m ³ . EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	460,00	10,00	4.600,00
07.15	m ³ RELLENO EN ZANJAS	460,00	8,00	3.680,00
07.16	ud. PROYECTO Y LEGALIZACIÓN ILUMINACIÓN	1,00	1.100,00	1.100,00

TOTAL CAPÍTULO 7

49.450,00

CAPÍTULO 8 RED DE TELECOMUNICACIONES

08.01	ML. CANALIZACIÓN	350,00	15,00	5.250,00
08.02	ud. ARQUETA REGISTRO	10,00	330,00	3.300,00
08.03	m ³ EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	350,00	10,00	3.500,00
08.04	m ³ RELLENO EN ZANJAS	350,00	8,00	2.800,00

TOTAL CAPÍTULO 8

14.850,00

CAPÍTULO 9 SUMINISTRO DE GAS

09.01	m ³ EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TODO TIPO DE TERRENOS	250,00	10,00	2.500,00
09.02	m ³ RELLENO EN ZANJAS	250,00	8,00	2.000,00

TOTAL CAPÍTULO 9

4.500,00

CAPÍTULO 10 JARDINERÍA

10.01	ud. ÁRBOL TIPO, PINO, ENCINA, ACER, TILO, ETC...12-14 CEP	30,00	120,00	3.600,00
10.02	m ² PREPARACIÓN DE TERRENO VEGETAL	800,00	6,00	2.400,00
10.03	m ² MALLA ANTIHIERBAS	800,00	1,60	1.280,00
10.04	m ² TRATAMIENTO, AROMÁTICAS, ARBUSTOS, SETO	100,00	12,00	1.200,00

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

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

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR. 2019

Secretaría General.

26 DIC. 2018

10.05	m ² CÉSPED RÚSTICO	600,00	2,00	1.200,00
10.06	ud. EXCAVACIÓN Y PLANTACIÓN ÁRBOL	30,00	25,00	750,00
TOTAL CAPÍTULO 10				10.430,00

CAPÍTULO 11 VARIOS

11.01	ud. PAPELERA CIRCULAR MALLA ACERO INOX 60 I	14,00	120,00	1.680,00
11.02	ud. BANCO FUNDICIÓN ADAPTADO	12,00	200,00	2.400,00
11.03	ud. SEÑAL CIRCULAR NORMAL D=60 cm.	15,00	100,00	1.500,00
11.04	m. M. VIAL DISCONTINUO ACRÍLICA ACUOSA 10 cm	500,00	0,80	400,00
11.05	m ² PINTURA ACRÍLICA B.ACUOSA EN SÍMBOLOS	20,00	6,50	130,00
11.06	m ² PINTURA ACRÍLICA B.ACUOSA EN CEBREADOS	150,00	6,50	975,00
11.07	ud. SUPRESIÓN PASO ELEVADO	1,00	2.000,00	2.000,00
11.08	ML.PICADO Y REPARACIÓN DE BORDILLOS Y VADOS PASOS PEATONES	80,00	75,00	6.000,00
TOTAL CAPÍTULO 11				14.485,00

CAPÍTULO 12 GESTIÓN DE RESIDUOS

12.01	ud. A1 RCDs Nivel I	1,00	3.250,00	3.250,00
12.02	ud. A2 RCDs Nivel II	1,00	2.100,00	2.100,00
12.03	ud. B.- RESTO DE COSTES DE GESTIÓN	1,00	1.500,00	1.500,00
TOTAL CAPÍTULO 12				6.850,00

CAPÍTULO 13 SEGURIDAD Y SALUD

TOTAL CAPÍTULO 13 5.690,00

CAPÍTULO 14 CONTROL DE CALIDAD

TOTAL CAPÍTULO 14 2.400,00

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	588.057,00
22,00% GG + BI	129.372,54
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA SIN IVA	717.429,54
21,00% I.V.A.	150.660,20
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	868.089,74 €

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

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

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

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Logroño, 26 DIC 2018

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 N.12.6: "LOBETE II".

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 serán:

- Se fija un plazo máximo de CUATRO MESES para la presentación del Proyecto de Compensación o Convenio de Gestión, desde la fecha de aprobación definitiva de este Plan Especial, conteniendo las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Logroño.
- 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 OCHO MESES 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 DOS AÑOS 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. Y DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA.2 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, R.D. 7/2015)

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 parcelas que conforman el ámbito de actuación. Respecto a las superficies se consideran estimadas, y se calculan en base a la cartografía del Plan General Municipal de Logroño debiendo concretarse en el documento de Gestión que desarrolle este P.E.R.I.

En el Anexo 7.7: "Documentación Registral" se incluye copia de la información registral sobre las fincas afectadas y en el Anexo 7.8: "Documentación Catastral" copia de los datos catastrales de las mismas.

DILIGENCIA:

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

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR. 2019

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 26 DIC. 2018.....
Logroño.....
El Secretario General,

PARCELA P-1:

Situación: Avda. de Lobete nº36 (y calle Nueva)

Superficie Estimada: 633,10 m² 4,8970 %

Propiedad: Isabel Consuelo Aldama Jiménez, José Adolfo Ribera Barriobero, Rosa María Castroviejo Santolaya y Juan Antonio García Guerra.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910301WN4061S0001JP

Superficie Suelo: 635,00 m²

Superficie Construida: 1.023,00 m²

PARCELA P-2:

Situación: Avda. de Lobete nº38

Superficie estimada: 1.783,92 m² 13,7985 %

Propiedad: Florencio Hernández Moreno, Antonia Calvo Peñalva; José Hernández Moreno, Ángela Angulo Flores; Arturo Bravo Lacalle y María Luz Hernández Moreno.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910302WN4061S0001EP

Superficie Suelo: 1.717,00 m²

Superficie Construida: 2.008,00 m²

PARCELA P-3:

Situación: Avda. de Lobete nº40-42

Superficie estimada: 2.152,01 m² 16,6456 %

Propiedad: Construcciones MR S.A., Ayuntamiento de Logroño y Arteclío S.L.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910303WN4061S0001SP

Superficie Suelo: 2.150,00 m²

Superficie Construida: 2.447,00 m²

PARCELA P-4:

Situación: Avda. de Lobete nº44

Superficie estimada: 499,85 m² 3,8663 %

DILIGENCIA:

DILIGENCIA:

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

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

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **26 DIC. 2018**
El Secretario General,

4 ABR. 2019

Propiedad: María Dolores Sáez Gil, Mhnserrat Torres Soles, Virginia Nájera Torres y Eduardo Nájera Torres.

Secretaría General.



Datos Catastrales:

Referencia: 6910304WN4061S0001ZP

Superficie Suelo: 501,00 m²

Superficie Construida: 584,00 m²

PARCELA P-5:

Situación: Avda. de Lobete nº46-48

Superficie estimada: 2.042,98 m² 15,8023 %

Propiedad: María Magdalena Bericochea Galiana, Rosa María Bericochea Sarabia y José María López Araquistain

Datos Catastrales:

Referencia: 6910305WN4061S0001UP

Superficie Suelo: 2.042,00 m²

Superficie Construida: 699,00 m²

PARCELA P-6:

Situación: Avda. de Lobete nº50

Superficie estimada: 1.013,50 m² 7,8394 %

Propiedad: José Hernández Moreno, María Ángeles Angulo Flores, Florencio Hernández Moreno, María Antonia Calvo Peñalva, Arturo Bravo Lacalle y María Luz Hernández Moreno.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910307WN4061S0001WP

Superficie Suelo: 1.014,00 m²

Superficie Construida: 1.399,00 m²

PARCELA P-7:

Situación: Avda. de Lobete nº52

Superficie estimada: 1.043,17 m² 8,0689 %

Propiedad: GM Servicios Inmobiliarios S.L. Sociedad Unipersonal.

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. Nº15 “Avda. Lobete II” – Logroño (La Rioja)

DILIGENCIA:

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

4 ABR. 2019

Secretaría General

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018 Logroño,...

El Secretario General,

Datos Catastrales:

Referencia: 6910308WN4061S0001AP

Superficie Suelo: 1.045,00 m²

Superficie Construida: 1.372,00 m²

PARCELA P-8:

Situación: Avda. de Lobete nº54

Superficie estimada: 1.425,71 m² 11,0278 %

Propiedad: José Antonio Garrido Pérez, María Pilar Carmen Gamarra Cabañas, Vicente Garrido Pérez, María Blanca Garrido Roa, Pablo Garrido Roa.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910309WN4061S0001BP

Superficie Suelo: 1.421,00 m²

Superficie Construida: 0,00 m²

PARCELA P-9:

Situación: Calle Nueva nº3

Superficie estimada: 264,24 m² 2,0439 %

Propiedad: María Rosario Mangado Sierra.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910319WN4061S0001FP

Superficie Suelo: 264,00 m²

Superficie Construida: 275,00 m²

PARCELA P-10:

Situación: Calle Nueva nº5

Superficie estimada: 585,30 m² 4,5273 %

Propiedad: Jimil Inversiones S.L.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910318WN4061S0001TP

Superficie Suelo: 585,00 m²

Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) N°15: "Avda. Lobete II" – Logroño (La Rioja)

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.....**26 DIC. 2018**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

Superficie Construida: 873,00 m²

4 ABR. 2019

PARCELA P-11:

Secretaría General

Situación: Calle Nueva nº7

Superficie estimada: 535,56 m²

4,1425 %

Propiedad: Antonio Gil Cando y María Rosario Mangado Sierra.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910317WN4061S0001LP

Superficie Suelo: 536,00 m²

Superficie Construida: 652,00 m²

PARCELA P-12:

Situación: Calle Nueva nº9

Superficie estimada: 842,59 m²

6,5174 %

Propiedad: Ayuntamiento de Logroño.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910316WN4061S0001PP

Superficie Suelo: 845,00 m²

Superficie Construida: 0,00 m²

PARCELA P-13:

Situación: Calle Nueva nº11

Superficie estimada: 106,41 m²

0,8231 %

Propiedad: Ayuntamiento de Logroño.

Datos Catastrales:

Referencia: 6910320WN4061S0001LP

Superficie Suelo: 108,00 m²

Superficie Construida: 0,00 m²

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 por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día... Logroño, 26 DIC. 2018

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

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.

Conforme a los criterios consensuados con la Dirección General de Movilidad Urbana y Proyectos, el Proyecto de Urbanización contemplará todo el ámbito afectado en la Avda. de Lobete por la nueva rotonda y las conexiones de infraestructuras fuera del ámbito de este P.E.R.I., con separatas en su presupuesto de las obras exteriores no necesarias para la conexión de infraestructuras, dado que la entidad de la actuación no permite proyectos ni ejecución de obras independientes para el ámbito afectado exterior a este P.E.R.I.

Respeto a las obras de conexión de la calle Baltasar Gracián, sobre el ámbito del P.E.R.I. N°3 "Ferrocarril" podrán establecerse acuerdos o convenios para su ejecución simultánea o paralela con la Sociedad Logroño Integración del Ferrocarril 2002 S.A., a fin de completar con estas obras todo el viario definido en este P.E.R.I.

Los plazos quedan fijados en el apartado 6 "Plan de Etapas" de este documento, para cada Unidad de Ejecución, comprometiéndose 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 presupuesto de contrata 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.). Esta asciende a la cantidad de 21.522,87 € (3% de 717.429,54 €).

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 n°61/2010).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en su sesión celebrada el día 26 de Diciembre de 2018.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018.

Plan Especial de Reforma Interior e P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" – Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Secretaría General.

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 de movilidad reducida 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 VIV/561/2010).
- La pendiente transversal máxima será del 2% (Orden VIV/561/2010).
- La pendiente longitudinal máxima será del 6% (Orden VIV/561/2010).
- Se cumplirán las determinaciones para áreas de estancia, parques, jardines, sectores de juego, elementos de urbanización y mobiliario urbano de la Orden VIV/561/2010.
- Se cumplen y se cumplirán las determinaciones sobre cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares de la Orden VIV/561/2010, fundamentalmente respecto a vados y pasos peatonales.
- Se proyectan plazas de aparcamiento accesibles en el perímetro de aceras. Cumplen las exigencias para considerarse como plazas de movilidad reducida de dimensiones 2,20 x 5 ml. y espacio compartido de acceso de 1,50 x 5 ml.
- Los pavimentos previstos cumplen las exigencias de la Orden VIV/561/2010.
- 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 el ámbito delimitado como P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete".

Se ubica dentro de un entorno urbanizado con accesos e infraestructuras, la Avda. de Lobete al frente, y la calle Nueva al Oeste.

La actuación contempla la apertura de la prolongación de la calle Baltasar Gracián desde el límite norte del Sector Piqueras hasta la Avda. de Lobete, y parte de la prolongación de la calle Obispo Blanco Nájera.

Como actuaciones complementarias se define la ejecución de la rotonda, planeada en las Directrices, y la unión de los dos tramos de la calle Baltasar Gracián a través del ámbito del P.E.R.I. nº3: "Ferrocarril".

El P.E.R.I. propone una ordenación compuesta por dos manzanas de edificación, residencial y comercial-almacén-exposición. Las alineaciones amplían las aceras perimetrales de su área ordenada, y afectan parcialmente a viales rodados e infraestructuras existentes.

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

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 mismo, por lo que no se requiere, conforme a esta estimación, modificación en ellos. Por lo tanto la dotación de infraestructuras se centra en los servicios necesarios para los nuevos viales y edificación proyectados.

El desarrollo de este planteamiento y las actuaciones de urbanización quedan condicionados a la ejecución simultánea de las obras de la rotonda en el cruce de las calles Avda. de Lobete y Baltasar Gracián, y del tramo de esta última calle afectado por el P.E.R.I. Nº3: "Ferrocarril" exteriores a este ámbito. Estas obras deberán ejecutarse de manera conjunta y/o coordinada con las administraciones afectadas, mediante las fórmulas, de convenio, compensación económica u otras, que estas determinen.

Red de abastecimiento de agua: La red existente de abastecimiento de aguas discurre por las aceras de las calles Avda. de Lobete y Nueva, en tubería de fibrocemento de diámetro 150 y 100 mm., respectivamente. Se proyecta la sustitución de estas redes con tubería de fundición de sección 150 mm. y la dotación de una red en aceras de las nuevas calles Baltasar Gracián y Obispo Blanco Nájera con la misma sección.

Estas actuaciones que se indican esquemáticamente, se recogerán en el Proyecto de Urbanización, según se determine con el Ayuntamiento de Logroño.

Red de saneamiento: La red existente de alcantarillado, tiene un carácter parcial para dotación de la edificación existente. Existe un colector en la acera de Avda. de Lobete que recoge únicamente parte de ese ámbito, vertiendo en el existente en el margen opuesto, a la altura de la calle Obispo Rubio Montiel, al que también vierte otro colector existente en la acera de la calle Nueva.

Ambos son mixtos para aguas fecales y pluviales, teniendo el de la Avda. de Lobete problemas de ubicación (aceras) y escasa pendiente.

Se proyecta el mantenimiento del colector existente en calle Nueva para aguas fecales, proyectando un nuevo colector en dicha calle para aguas pluviales; la renovación de la red existente en Avda. de Lobete con un sistema separativo: fecales y pluviales; y la dotación con el mismo sistema al nuevo tramo de la calle Baltasar Gracián.

Estas actuaciones que se indican esquemáticamente, se recogerán en el Proyecto de Urbanización, según se determine con el Ayuntamiento de Logroño.

Suministro de energía eléctrica: Se realiza por la compañía Iberdrola y dispone de redes que discurren por el perímetro del ámbito del P.E.R.I. En la calle Nueva y Avda. de Lobete discurren actualmente dos líneas. Una línea de media tensión enterrada y una línea de baja tensión aérea, grapada a las fachadas de la edificación.

Se proyecta el mantenimiento de la línea de media tensión, y la ejecución de nuevas canalizaciones para distribución en baja tensión en todas las aceras proyectadas. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la carta de condiciones solicitada a la empresa suministradora.

Estas actuaciones que se indican esquemáticamente, se recogerán en el Proyecto de Urbanización, según se determine con el Ayuntamiento de Logroño.

Alumbrado público: Cubre actualmente las necesidades del perímetro del ámbito y sus viales, mediante farolas alternadas de báculo alto para iluminación de calzadas y aceras.

Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" – Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Logroño, 26 DIC 2018

Secretaría General

Se proyecta el mantenimiento de esta iluminación en la acera de Avda. de Lobete, adaptada en el espacio de la nueva rotonda, la dotación de una nueva red en la ampliación de esta acera hasta los 10,50 ml. de anchura proyectada, y en las aceras de la calle Nueva y la calle Baltasar Gracián, y la iluminación de la nueva rotonda.

Estas actuaciones que se indican esquemáticamente, se recogerán en el Proyecto de Urbanización, según se determine con el Ayuntamiento de Logroño.

Telecomunicaciones: La red existente se reduce a la línea aérea de Telefónica que discurre gapada en las fachadas de la edificación.

Se proyecta la canalización subterránea de este servicio en todas las aceras proyectadas.

Estas actuaciones que se indican esquemáticamente, se recogerán en el Proyecto de Urbanización, según se determine con el Ayuntamiento de Logroño.

Suministro de Gas Natural: La red existente discurre enterrada por la calzada de la Avda. de Lobete.

Se proyecta la canalización subterránea de este servicio en todas las aceras proyectadas, según indicaciones de la Compañía Distribuidora.

Estas actuaciones que se indican esquemáticamente, se recogerán en el Proyecto de Urbanización, según se determine con el Ayuntamiento de Logroño.

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 (TRLRS 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 TRLRS 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

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 (Pleno) celebrada el
día.....
Logroño, 26 DIC. 2018
El Secretario General

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR. 2019

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. nº15 "Lobete II" del Plan General vigente. La superficie delimitada asciende a 12.928,34 m².

Se trata de un ámbito, ubicado dentro de un entorno ya urbanizado y edificado, y ocupado actualmente por edificaciones de uso 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 m²t 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= 22.475,00 m²t.

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 las parcelas resultantes y diseñando el ámbito de cesión de espacios libres públicos.

Se ordena el ámbito afectado, manteniendo la red viaria perimetral, ya urbanizada, ampliando aceras y urbanizando la nuevas calles planeadas.

Resultan las siguientes superficies:

- Espacios libres: Red viaria	4.129,73 m ²
- Zonas libres públicas de recreo y expansión	818,37 m ²
- Uso Residencial	1.758,14 m ²
- Uso Complementario de la vivienda	1.063,47 m ²
- Uso Comercial	3.856,37 m ²
- Uso Almacén-exposición	1.302,26 m ²
TOTAL ÁMBITO	12.928,34 m²

No se afectan las redes públicas existentes, y las cesiones se ajustan sensiblemente 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:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en su sesión celebrada el día 4 de ABRIL de 2019.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de DIC. 2018 en Logroño.

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Secretaría General.

El Secretario General,

ESTADO ACTUAL

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Superficie afectada	12.928,34 m ²	12.928,34 m ²
Suelo público afectado	0,00 m ²	0,00 m ²
Uso característico del suelo	Residencial	Residencial, complementario de la vivienda comercial y almacén-exposición
Altura reguladora máxima	H≤22ml	B+7- B+9 - H≤12ml
Aprovechamiento	22.475,00 m ²	22.475,00 m ²
Aprovechamiento medio	1,729258 m ² t	1,729258 m ² t
Superficie de Techo Edificable	-	22.580,88 m ² t

En conclusión, la ordenación propuesta mantiene los parámetros fijados respecto a ámbito y aprovechamiento, definiendo los usos residencial, complementario de la vivienda, comercial y de almacén-exposición para el ámbito privado resultante, y fijando la altura máxima de la edificación a la lógica para la tipología edificatoria asociada a cada uso.

La propuesta respecto a los usos comercial y almacén-exposición 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.

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 de los solares libres de edificación.

Se prevé la demolición de las construcciones existentes disconformes con el Plan.

El objeto de la ordenación es la creación de suelo residencial, complementario de la vivienda, comercial y de almacén-exposición para construcción de las edificaciones destinadas a estos usos.

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

Producto Inmobiliario

Resulta una estimación de los siguientes elementos:

1.- Bloque Residencial en Esquina L:

- Superficie: 1.229 m²
- Superficie Construida Planta Baja: 1.229 m²
- Superficie Locales Planta Baja: 979 m²
- Superficie Viviendas y Zonas Comunes: 8.578 m²
- Número de Viviendas: 75
- Número de Trasteros Vinculados: 75
- Número de Plazas Aparcamiento: 110

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

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

Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 26 DIC. 2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,



2.- Bloque en Torre:

4 ABR 2019

Superficie: 529 m²
Superficie Construida Planta Baja: 529 m²
Superficie Locales Planta Baja: 470 m²
Superficie Viviendas y Zonas Comunes: 4.580 m²
Número de Viviendas: 42
Número de Trasteros Vinculados: 42
Número de Plazas Aparcamiento: 60

3.- Zona de Uso Complementario de la Vivienda:

Superficie: 1.063,47 m²
Superficie construible: 1.063,47 m²t

4.- Parcela Comercial:

Superficie: 3.856,37 m²
Superficie construible: 6.000,00 m²t

5.- Parcela Almacén-exposición:

Superficie: 1.302,26 m²
Superficie construible: 705,88 m²t

Valores de repercusión

Considerando un valor de repercusión de suelo por m² de aprovechamiento de 400 € resulta, descontando los gastos estimados de gestión, urbanización, demolición e indemnizaciones, un valor de repercusión de suelo no desarrollado de 330,97 € por metro cuadrado, y un valor total de suelo de aprovechamiento privado:

$$VS = A \times 330,97 \quad (400 - 1.551.430 / 22.475) \text{ €/m}^2\text{t} = 22.475,00 \times 330,97 = 7.438.551,00 \text{ €}$$

Importe de la Inversión privada

Se estima en los siguientes costes:

- Suelo	7.438.551,00 €
- Gestión	275.000,00 €
- Urbanización	717.430,00 €
- Demolición	379.000,00 €
- Indemnizaciones	180.000,00 €
Total G+U+D+I =	1.551.430,00 €
- Gasto monetarización aprovechamiento* = 2.354,21x400 =	941.684,00 €
- Edificación	19.896.845,00 €
TOTAL	29.828.510,00 €

(*Se introduce la monetarización del aprovechamiento dado que como hipótesis, en los ingresos se estima el valor en venta de todo el producto, incluido el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento).

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Este documento fue aprobado definitivamente en el Pleno de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC 2018 Logroño, El Secretario General.

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N.º 15 "Ayuda Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Ayudas públicas directas o indirectas

Secretaría General.

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 demolición y sujeto responsable de costear la misma

Las actuaciones de gestión, urbanización y demolición consisten en la ampliación de aceras perimetrales, la apertura y urbanización del nuevo viario, la urbanización de los espacios libres propuestos y la demolición de la edificación existente.

El coste de gestión y de ejecución por contrata de estas obras de urbanización y demolición se estima en 1.371.430,00 €.

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.

b) Análisis de la inversión

Análisis de Ingresos y Gastos

Se consideran los siguientes ingresos de venta del producto inmobiliario construible:

- Viviendas: 13.158 m ² – 117 viv. x 1.800 €/m ² =	23.684.400,00 €
- Locales: 1.449 m ² x 1.400 €/m ² =	2.028.600,00 €
- Locales uso complementario: 1.063,47 m ² x 600 €/m ² =	630.082,00 €
- Aparcamientos: 170 Ud. x 19.000 €/Ud. =	3.230.000,00 €
- Trasteros: 117 Ud. x 3.000 €/Ud. =	351.000,00 €
- Comercio: 6.000 m ² x 1.500 €/ m ² =	9.000.000,00 €
- Almacén-exposición: 705,88 m ² x 1.500 €/ m ² =	1.058.820,00 €
TOTAL INGRESOS	39.982.902,00 €
- Coste de inversión =	29.828.510,00 €
- Gastos indirectos – 20% / 29.828.510,00 =	5.965.702,00 €
- TOTAL GASTOS =	35.794.212,00 €
- BENEFICIOS ESTIMADOS = Ingresos - Gastos =	4.188.690,00 €

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.

c) 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 tres años en el caso de construcción y venta y de 25 años en el caso de construcción y alquiler.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente Pleno del Ayuntamiento de Logroño e

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018 Logroño.

Plan Especial de Reforma Interior de P.E.R.I. Nº15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

d) 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 €/m² anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento, aplicando el valor anterior al dato de la superficie calificada como red viaria estimada en 4.129,73 m², asciende a: 4.129,73€/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 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento, aplicando el valor anterior al dato de la superficie calificada como zonas verdes estimado en 818,37 m², asciende a 818,37€/año.

4 ABR 2019

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño, 26 DIC, 2018
El Secretario General,

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 les 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	4.129,73 €/año
- Mantenimiento zonas verdes públicas	818,37 €/año
TOTAL	4.948,10 €/año

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 vehículos (IVTM).
- Impuesto de vados.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018

Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I. Nº 15 "Avda. Lobete II" – Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Secretaría General.

Se estima considerando unos valores catastrales de suelo y edificación de 19.991.451,00 € (50% 39.982.902). Aplicando un tipo del 0,59 % resulta: IBI = 19.991.451,00 x 0,59 % = 117.949,56 €.

El Secretario General,

Impuesto de actividades económicas (IAE)

Si la actividad comercial y almacén-exposición 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 10.000,00 €/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 16.423.434 € (sobre un presupuesto de contrata de 20.275.845 €).

ICIO = 16.423.434 € x 3,07 % = 504.199,42 €

Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Se estima un total de 241 plazas mínimas de aparcamiento en el interior de las edificaciones, resultando

IVTM = 241 € x 100 = 24.100,00 €

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 14 ml. para el uso comercial, de 30 ml. para el uso datacional-servicios y de 16 ml. para el uso residencial, con un total de 60 ml.

Considerando un coste de 40 €/año x ml. x año, los ingresos obtenidos a través de ese servicio ascienden a 2.400 €/año.

RESUMEN DE INGRESOS:

- IBI suelo y edificación	117.949,56 €/año
- IAE actividad	10.000,00 €/año
- ICIO	504.199,42 € - Único
- IVTM	24.100,00 €/año
- Vados	2.400,00 €/año
TOTAL ANUAL	154.449,56 €/año
TOTAL (INCLUIDO ICIO)	658.648,98 €

INGRESOS – GASTOS = 658.648,98 – 4.948,10 = 653.700,88 €

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018 Logroño, El Secretario General,

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15: "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ARR. 2019

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 653.700,88 €, correspondiente a un saldo anual de 154.449,56 €/año y un ingreso único de 504.199,42 € por ICIO, SIENDO 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).
- IVTM – circulación de vehículos.
- 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

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de Logroño en la sesión celebrada el día

Plan Especial de Reforma Interior "P.E.R.I. Nº 15 de Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

4 ABR 2019

Logroño, 26 DIC 2018

como los correspondientes a la Hacienda General (Estado y Comunidad Autónoma) y la Hacienda Local (Ayuntamiento de Logroño).

INGRESOS - I

PUNTUAL

ANUAL

HACIENDA GENERAL

IVA construcción, demolición y urbanización	21% de 20.993.275 =	4.408.587,00 €	0,00 €
IVA venta	10% de 39.982.902 =	3.998.290,20 €	0,00 €
AJDS	1% de 39.982.902 =	399.829,02 €	0,00 €
TOTAL HACIENDA GENERAL		8.806.706,22 €	0,00 €

HACIENDA LOCAL

IBI	0,59 %/19.991.451=	0,00 €	117.949,56 €
IAE		0,00 €	10.000,00 €
ICIO	3,07 %/16.423.434 =	504.199,42 €	0,00 €
IVTM		0,00 €	24.100,00 €
VADOS		0,00 €	2.400,00 €
TOTAL HACIENDA LOCAL		504.199,42 €	154.449,56 €

TOTAL INGRESOS

9.310.905,64 € 154.449,56 €

GASTOS - G

PUNTUAL

ANUAL

HACIENDA LOCAL

Mantenimiento Infraestructuras Viarias		4.129,73 €
Mantenimiento Zonas Verdes Públicas		818,37 €
TOTAL HACIENDA LOCAL		4.948,10 €

BALANCE (I-G)

Hacienda General (Puntual)	8.806.706,22 €
Hacienda Local (Puntual)	504.199,42 €
TOTAL	9.310.905,64 €
Hacienda Local (Anual)	149.501,46 €/año

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 el uso comercial y los usos comercial y dotacional privado, compatibles con el residencial genérico del ámbito que completa la dotación de esta zona de la ciudad.

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N°15 "Avda. Lobete II" - Logroño (La Rioja)

DILIGENCIA:

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 DIC. 2018 Logroño, El Secretario General

4 ARR. 2019

Secretaría General

CONCLUSIÓN

El Informe sobre sostenibilidad económica del P.E.R.I. N°15 "Avda. Lobete II" 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 8.806.706,22 €.

En el caso de la hacienda local del Ayuntamiento de Logroño, se estiman unos ingresos puntuales extraordinarios del impuesto ICIO de 504.199,42 € y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener vía impuestos y tasas, y los gastos, de 149.501,46 €/año.

Por lo tanto se estima que la actuación generará unos ingresos extraordinarios puntuales vía impuestos de 9.310.905,64 €, de los cuales 504.199,42 € serán para la hacienda local, y unos ingresos netos anuales de 154.449,56 € 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.

Logroño, Noviembre de 2018

Fdo: Juan Carlos Merino Álvarez
Arquitecto

DILIGENCIA:

Plan Especial de Reforma Interior - P.E.R.I. N.º 15: "Avda Lobete II" - Logroño (La Rioja)

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018 Logroño, El Secretario General,

PLANOS:

4 ARR. 2019

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.

B: PROPUESTA: ORDENACIÓN

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

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.

Logroño, Noviembre de 2018



Fdo. Juan Carlos Merino Álvarez

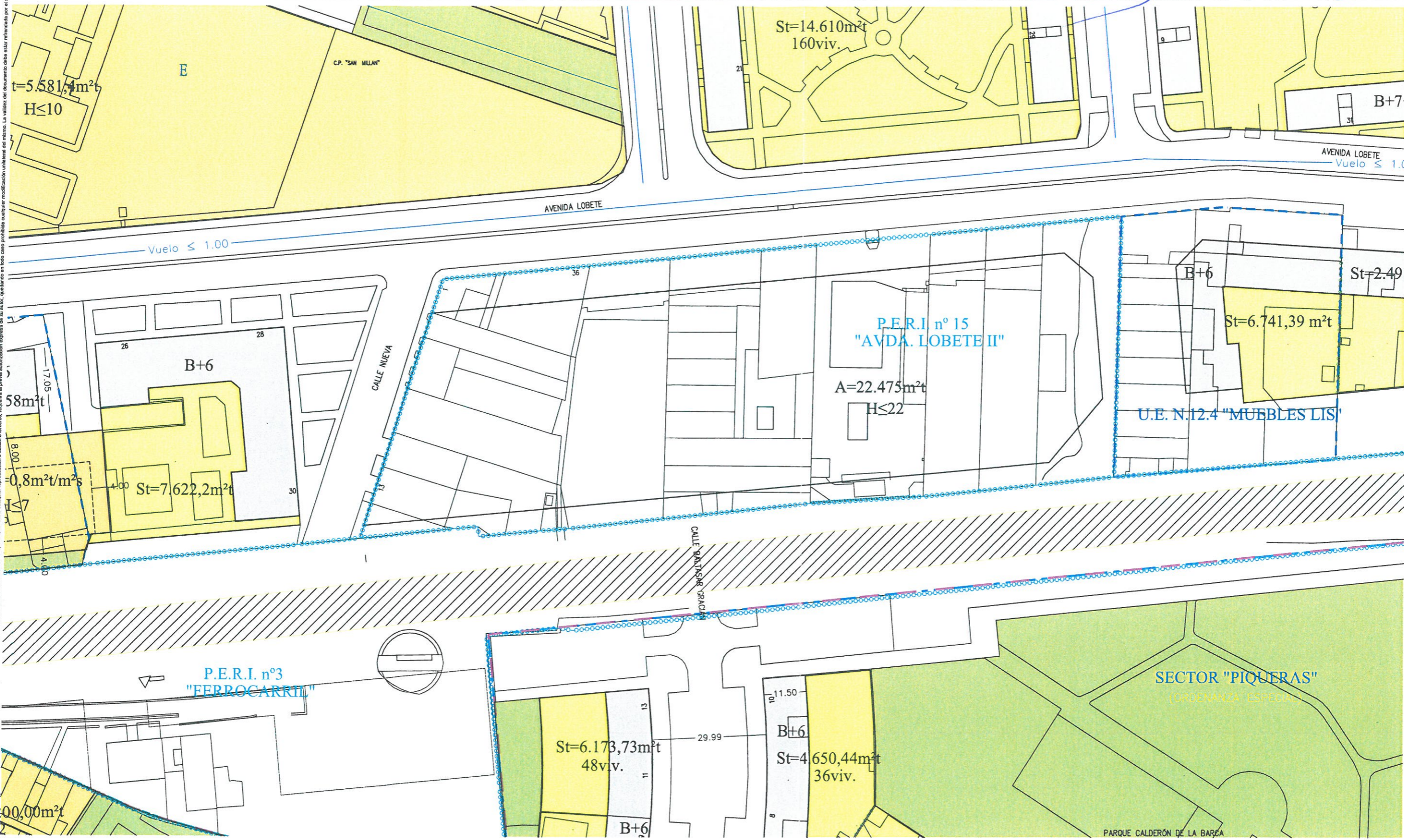
USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Polivalente
Residencial aislada	Cultural	Bajo rasante	Cultural
Residencial abierta	Escolar	Espacios libres	Escolar
Asociados a Vivienda	Sanitario asistencial	Parque	Sanitario asistencial
Zona libre privada	Deportivo	Zonas de recreo y expansión	Deportivo
Complementario de la vivienda	Servicios	Vario o espacio libre público	Servicios
Industria y Otros	Dotación polígono industrial		Dotación polígono industrial
Industrial			
Almacén exposición			
Bodegas			
Industria-parque			
Industrial extensivo			
Guardería infantil			
Religioso			
Comunidad religiosa			
Espectáculos públicos			
Estación transformadora			
Plaza toros			
Servicios públicos y administrativos			
Dotación polígono industrial			
Cementerio			
Guardería infantil			
Ferrocarril			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4,00
Divisoria de altura	At Ático
Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤ Altura máxima de cornisa
Ocupación	E Entrepunta St = Superficie máxima edificable en mt.
Vuelo máximo	(E) Entrepunta diáfana I ≤ Superficie máxima edificable en m ² /m s
Retranqueo mínimo obligatorio	SS Semisótano 56 viv. Numero máximo de viviendas
Soportal obligatorio	
Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Acciones Específicas
Suelo urbano	Plan especial de reforma interior
Sector	Actividades intensivas
Unidad de ejecución	Dotaciones Públicas
	Sistemas generales
	Construcciones de primer orden
	Construcciones de segundo orden
	Construcciones de tercer orden
	Edificios de Interés
	Edificios de Interés
	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
	Edificios de nueva construcción
	Construcción inadecuada en Casco Histórico

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día **4 ABR. 2019**.
 Secretaria General

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **26 DIC. 2018**.
 Secretario General



P.E.R.I. n°15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
 ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ

INFORMACIÓN:
 SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE

Coordenadas UTM-ETRS89
 Noviembre 2.018
 E: 1/1000

1.01



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de validez del COAR que autoriza la firma digital del autor.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.

USOS DE LA EDIFICACIÓN

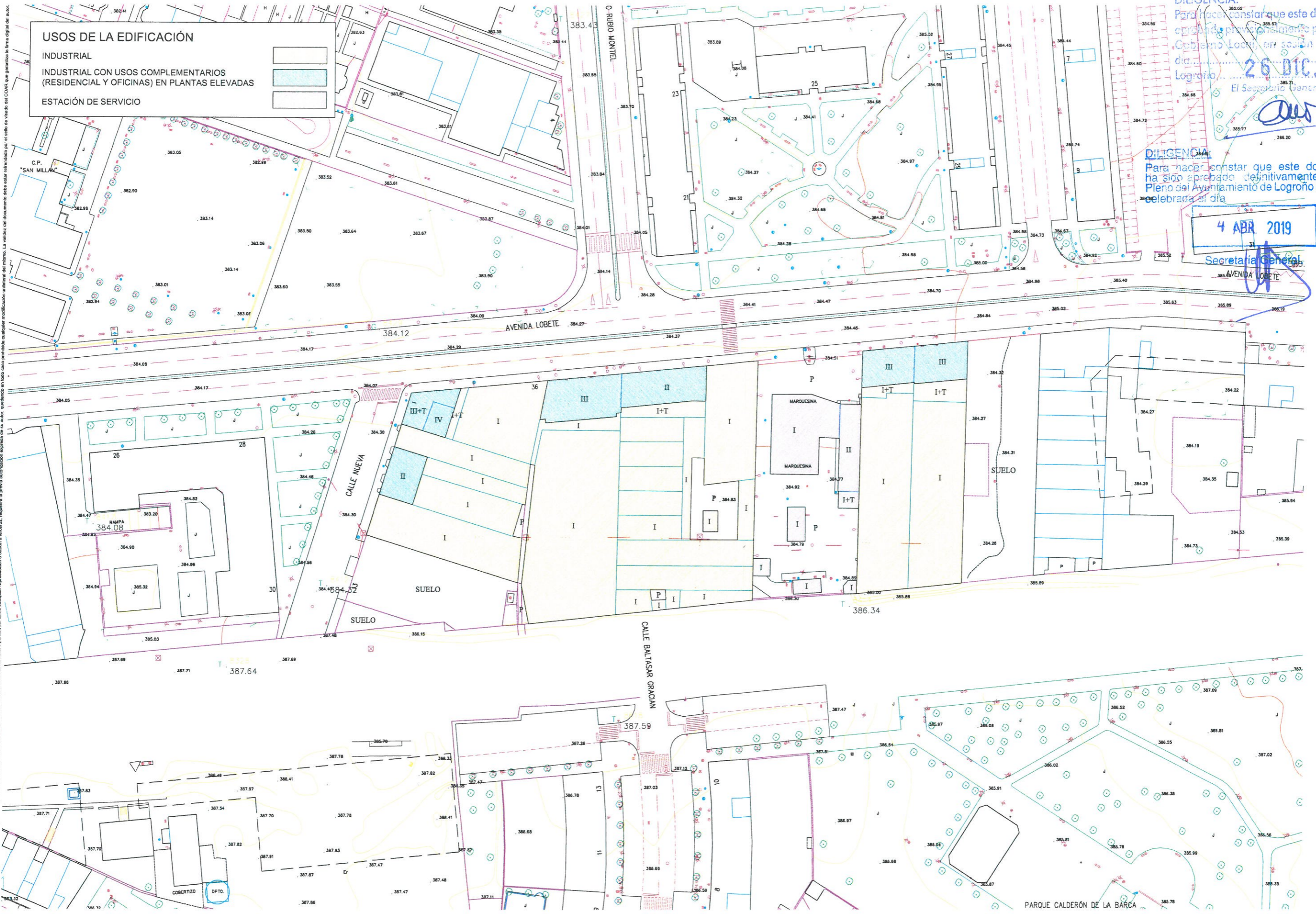
- INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL CON USOS COMPLEMENTARIOS (RESIDENCIAL Y OFICINAS) EN PLANTAS ELEVADAS
- ESTACIÓN DE SERVICIO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 26 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

4 ABR 2019

Secretaría General



P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

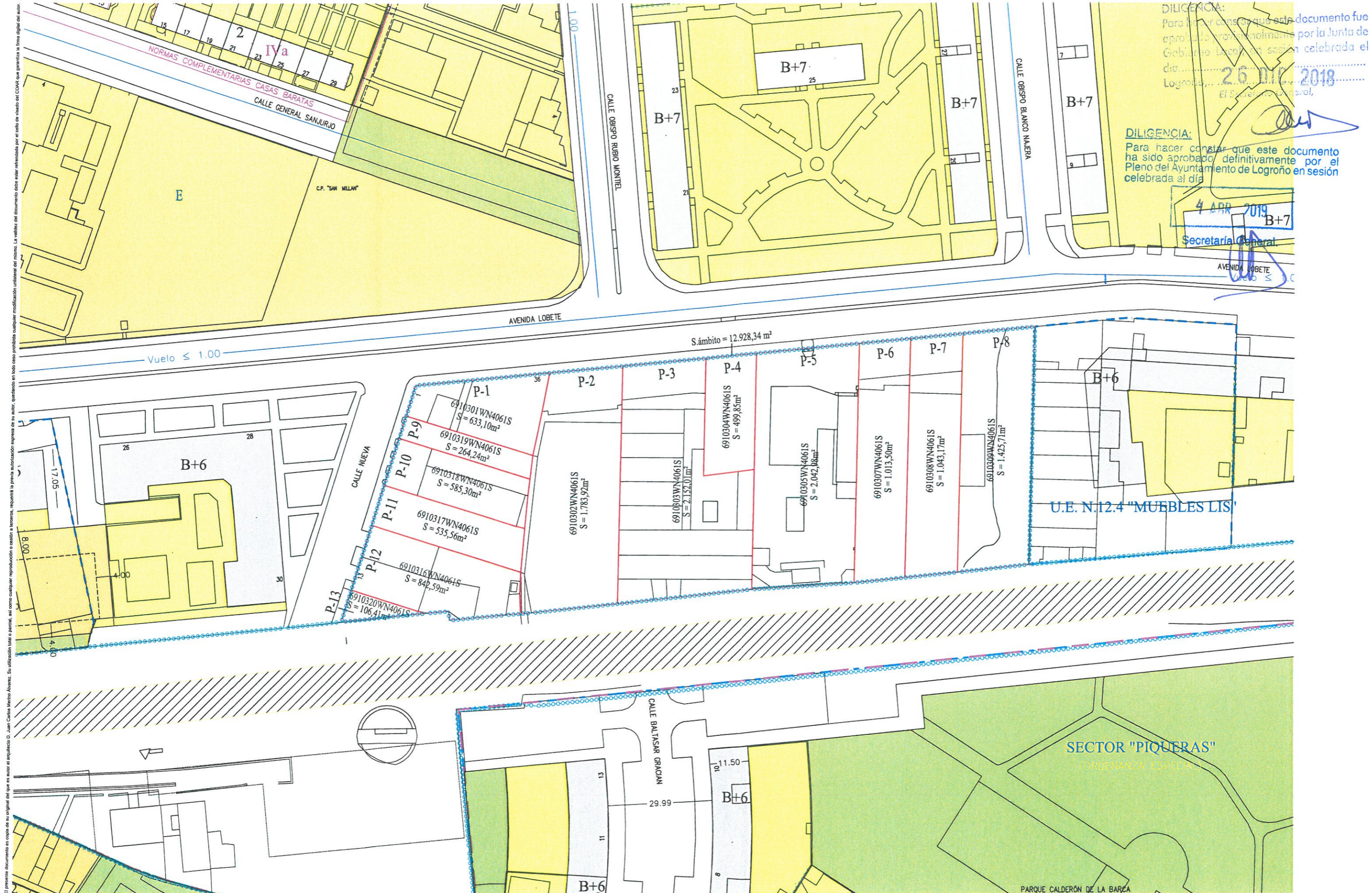
PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



INFORMACIÓN:
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.
USOS Y ALTURAS, ESTADO ACTUAL.

Coordenadas UTM-ETRS89
Noviembre 2.018
E: 1/1000

1.02



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 26 DIC 2018
 Logroño, 26 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 4 ABR 2019
 Logroño, 4 ABR 2019
 El Secretario General,

4 ABR 2019
 B+7
 Secretaría General

AVENIDA LOBETE

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
 ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



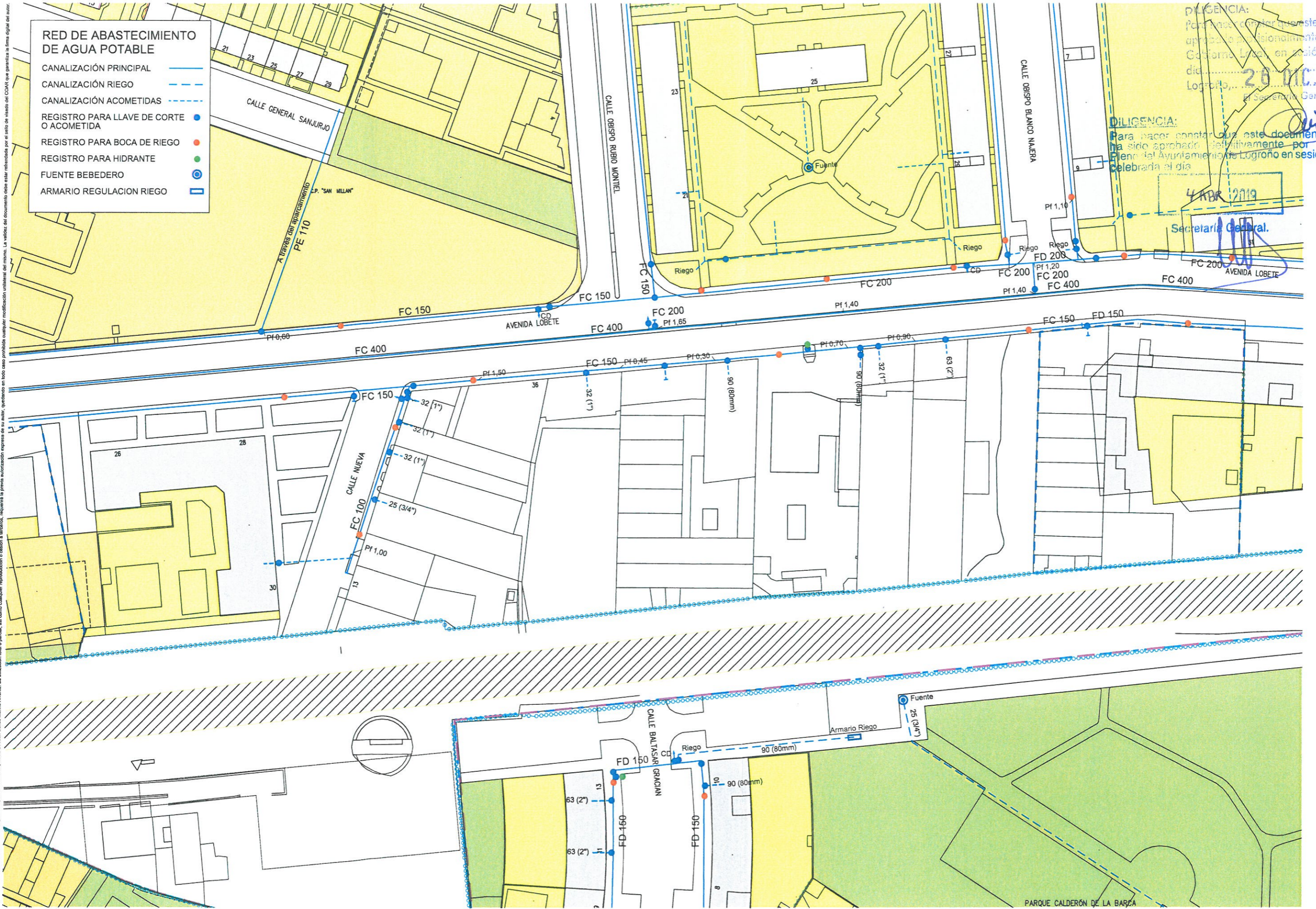
INFORMACIÓN:
 ÁMBITO Y PARCELAS AFECTADAS

Coordenadas UTM-ETRS89
 Noviembre 2.018
 E: 1/1000

1.03

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o alteración del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAC que garantiza la firma digital del autor.

- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**
- CANALIZACIÓN PRINCIPAL —
 - CANALIZACIÓN RIEGO ---
 - CANALIZACIÓN ACOMETIDAS ---
 - REGISTRO PARA LLAVE DE CORTE O ACOMETIDA ●
 - REGISTRO PARA BOCA DE RIEGO ●
 - REGISTRO PARA HIDRANTE ●
 - FUENTE BEBEDERO ⊙
 - ARMARIO REGULACION RIEGO



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de Mayo de 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 4 de Abril de 2019.
El Secretario General,

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



INFORMACIÓN. SERVICIOS URBANOS:
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Coordenadas UTM-ETRS89
Noviembre 2.018
E: 1/1000

1.04

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o castigo a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAC que garantiza la firma digital del autor.

REDES DE SANEAMIENTO

RED DE AGUAS FECALES

CANALIZACIÓN ———

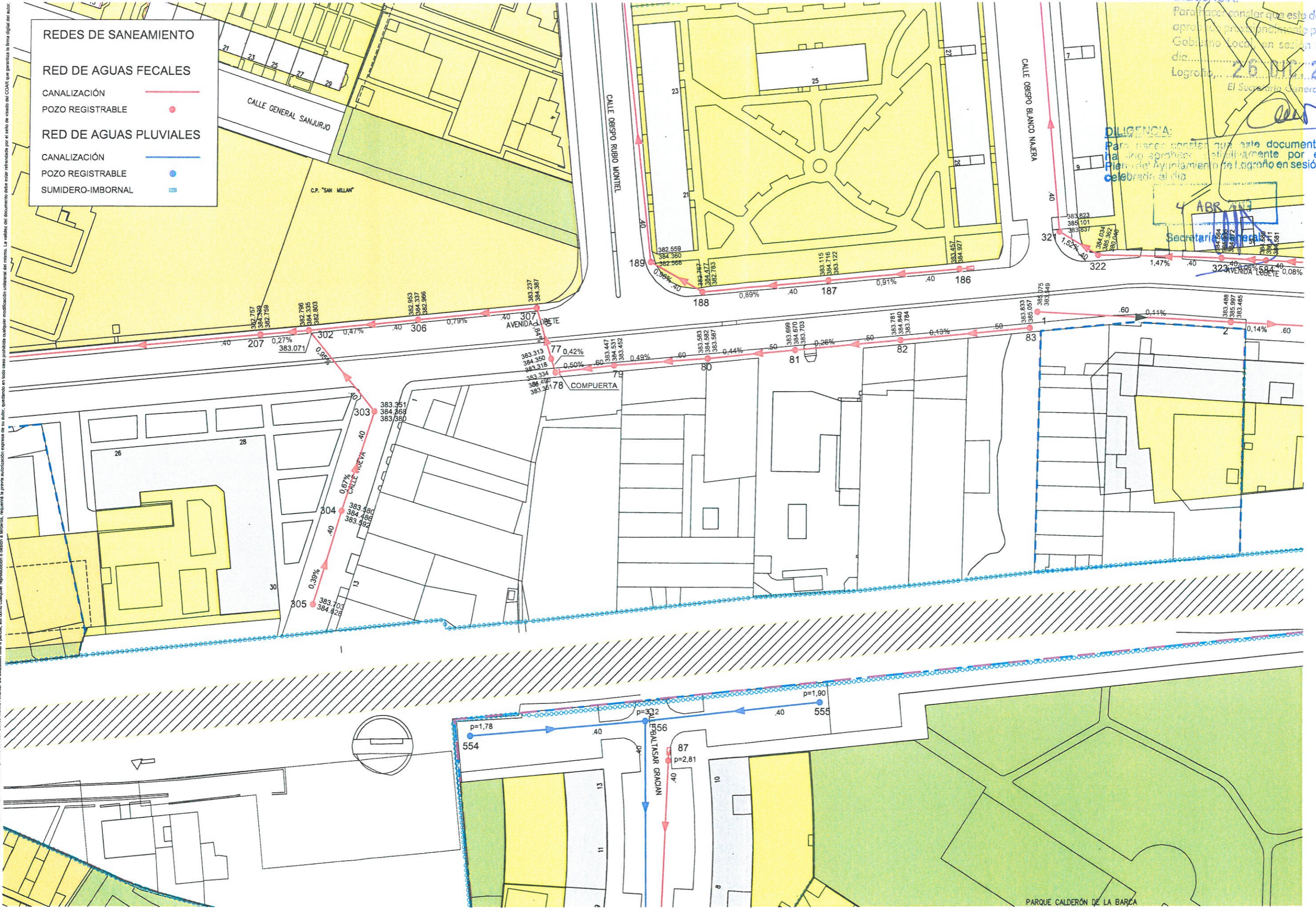
POZO REGISTRABLE ●

RED DE AGUAS PLUVIALES

CANALIZACIÓN ———

POZO REGISTRABLE ●

SUMIDERO-IMBORNAL □



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 26 de Julio de 2018
 Logroño, 26 de Julio de 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 26 de Julio de 2018
 Logroño, 26 de Julio de 2018
 El Secretario General,

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
 ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ

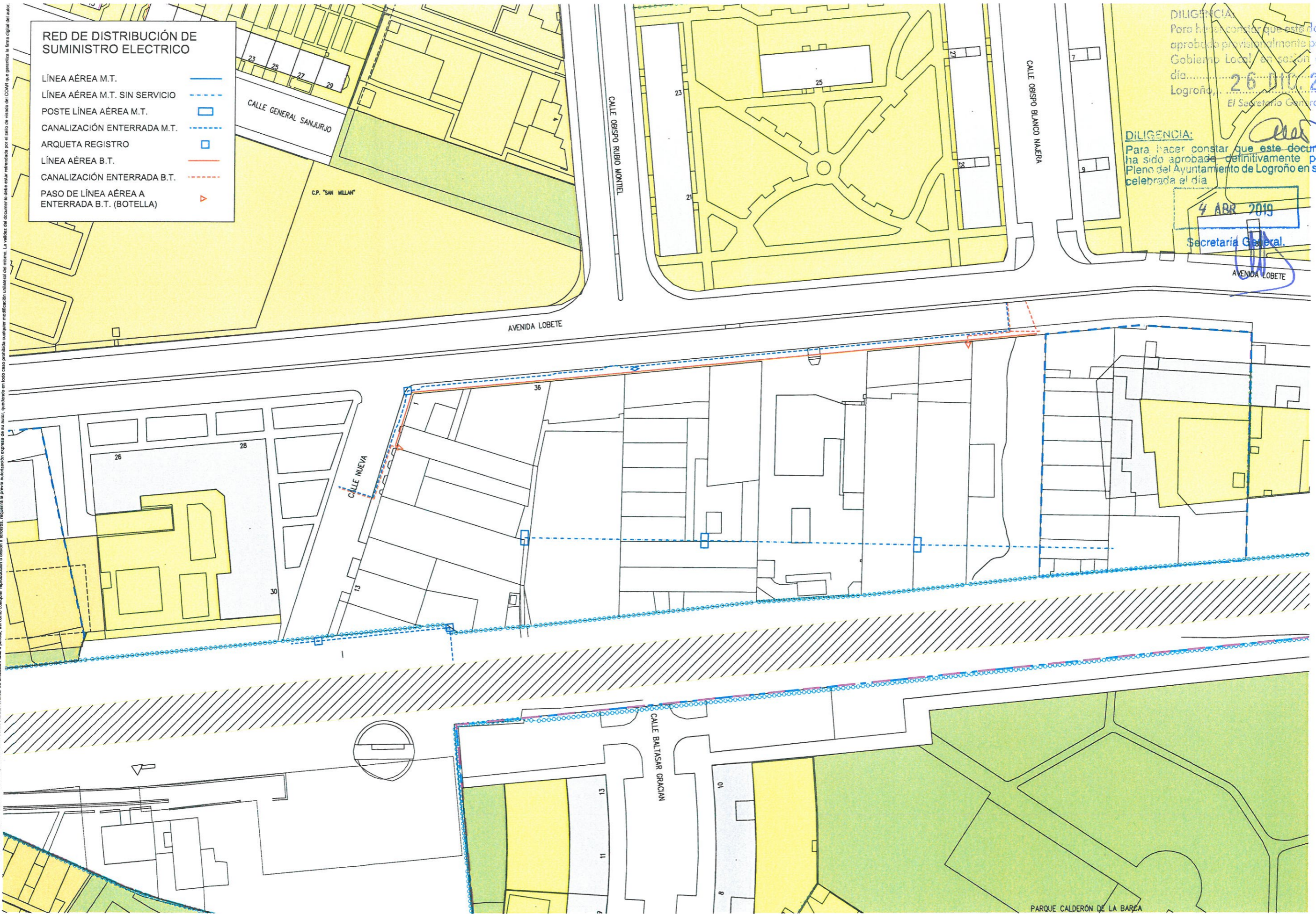
Coordinadas UTM-ETRS89
 INFORMACIÓN. SERVICIOS URBANOS: Noviembre 2.018
 SANEAMIENTO E: 1/1000

I.05

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La veracidad del documento debe estar referenciada por el sitio de visita del COAC que garantiza la firma digital del autor.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE SUMINISTRO ELECTRICO

- LÍNEA AÉREA M.T.
- LÍNEA AÉREA M.T. SIN SERVICIO
- POSTE LÍNEA AÉREA M.T.
- CANALIZACIÓN ENTERRADA M.T.
- ARQUETA REGISTRO
- LÍNEA AÉREA B.T.
- CANALIZACIÓN ENTERRADA B.T.
- PASO DE LÍNEA AÉREA A ENTERRADA B.T. (BOTELLA)



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día... **26 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...
4 ABR 2019
Secretaría General.

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



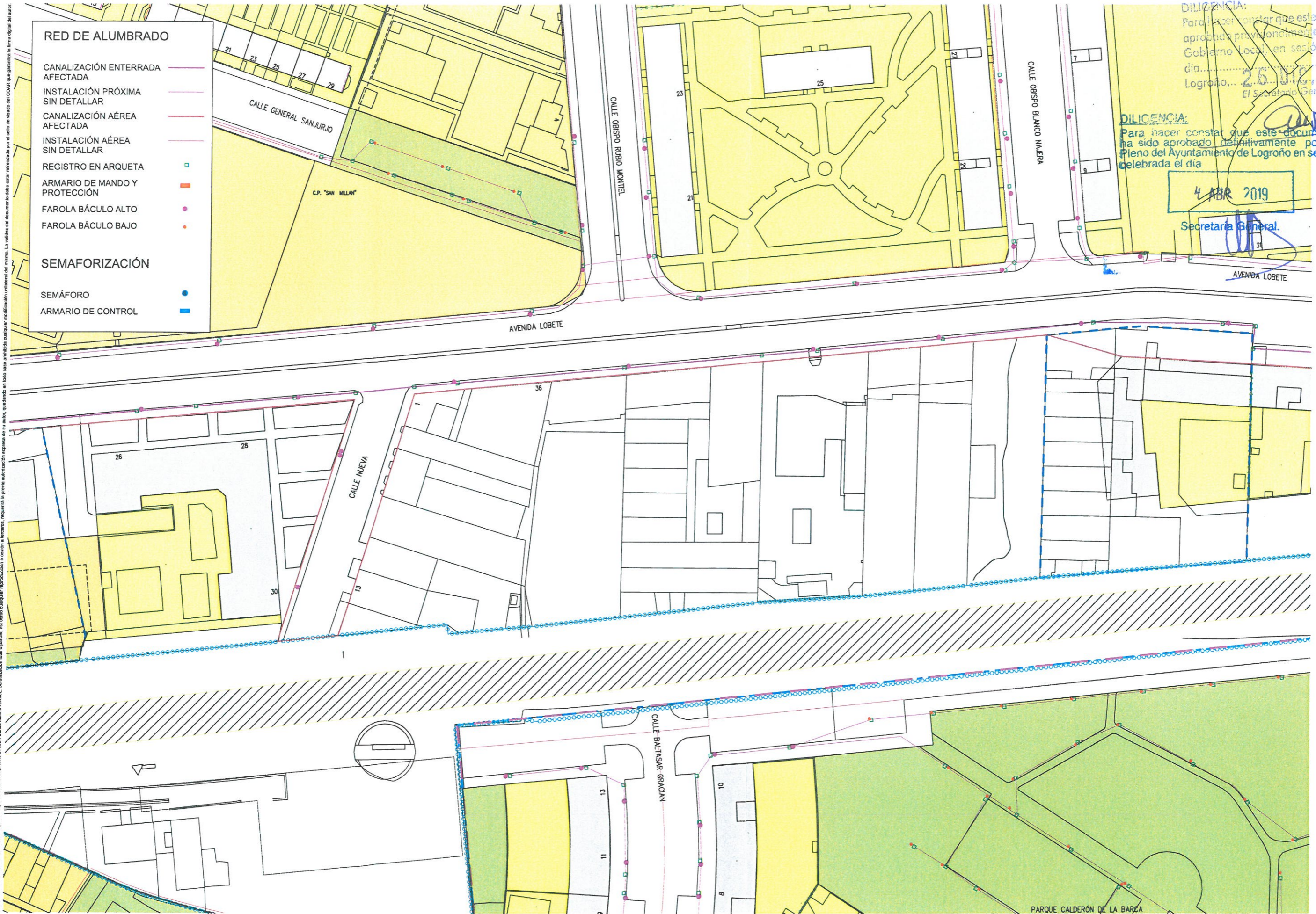
INFORMACIÓN. SERVICIOS URBANOS: **Noviembre 2.018**
SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA
Coordenadas UTM-ETRS89
E: 1/1000

1.06

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requieren la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial realizada por el autor. La validez del documento sólo estará referida por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.

RED DE ALUMBRADO

- CANALIZACIÓN ENTERRADA AFECTADA —
- INSTALACIÓN PRÓXIMA SIN DETALLAR —
- CANALIZACIÓN AÉREA AFECTADA —
- INSTALACIÓN AÉREA SIN DETALLAR —
- REGISTRO EN ARQUETA □
- ARMARIO DE MANDO Y PROTECCIÓN ■
- FAROLA BÁCULO ALTO ●
- FAROLA BÁCULO BAJO ●
- SEMAFORIZACIÓN**
- SEMÁFORO ●
- ARMARIO DE CONTROL ■



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

4 ABR 2019

Secretaría General.

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



INFORMACIÓN. SERVICIOS URBANOS: ALUMBRADO PÚBLICO
Coordenadas UTM-ETRS89
Noviembre 2.018
E: 1/1000

1.07

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo. La verificación del documento debe estar referenciada por el sello de visado de COAR que garantiza la firma digital del autor.

REDES DE COMPAÑÍAS DE TELECOMUNICACIONES

COMPAÑÍA TELEFÓNICA

CANALIZACIÓN AÉREA ———

CANALIZACIÓN ENTERRADA - - - - -

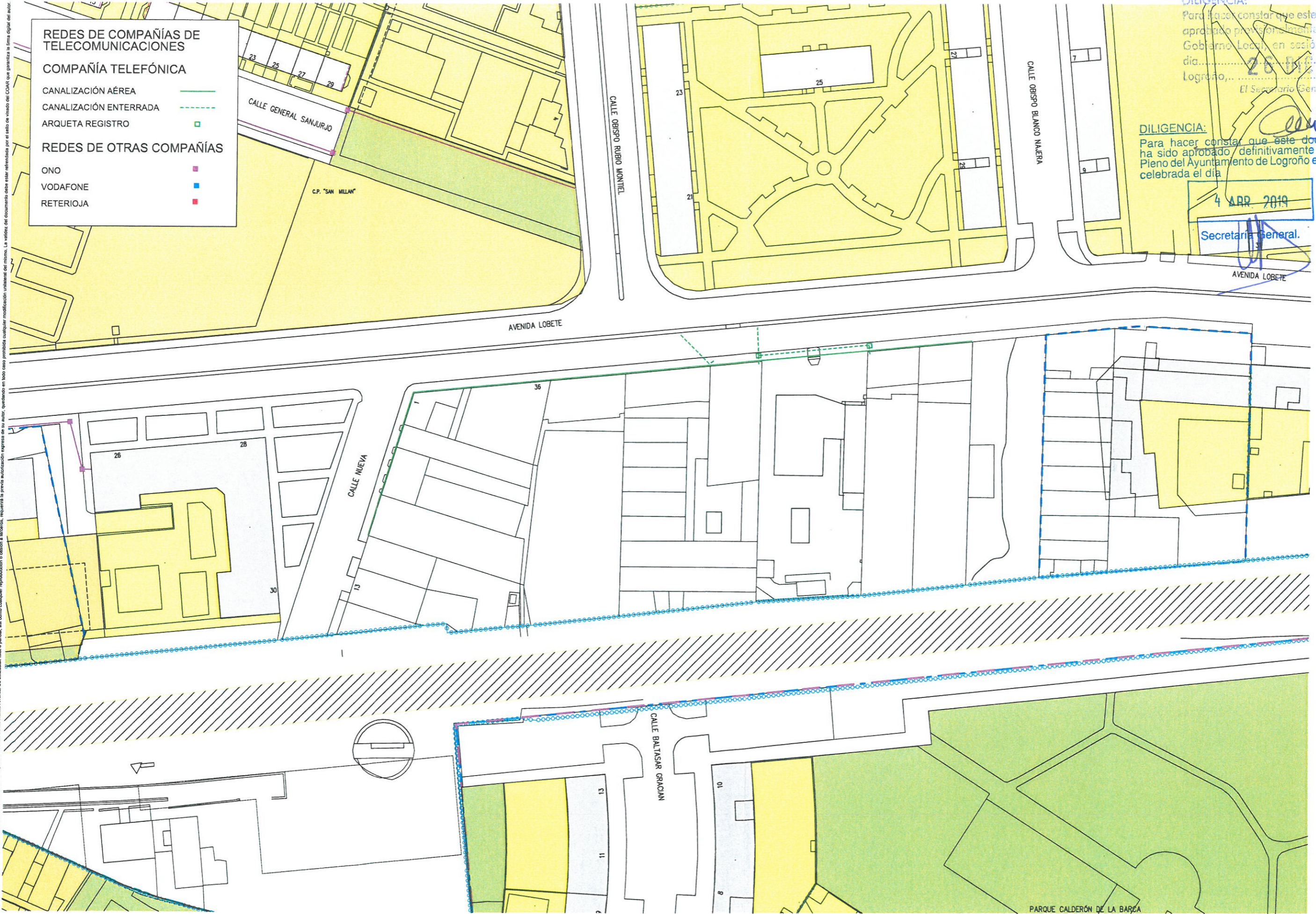
ARQUETA REGISTRO □

REDES DE OTRAS COMPAÑÍAS

ONO ■

VODAFONE ■

RETERIOJA ■



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

4 ABR. 2019
 Secretaria General.
 AVENIDA LOBETE

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
 ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ

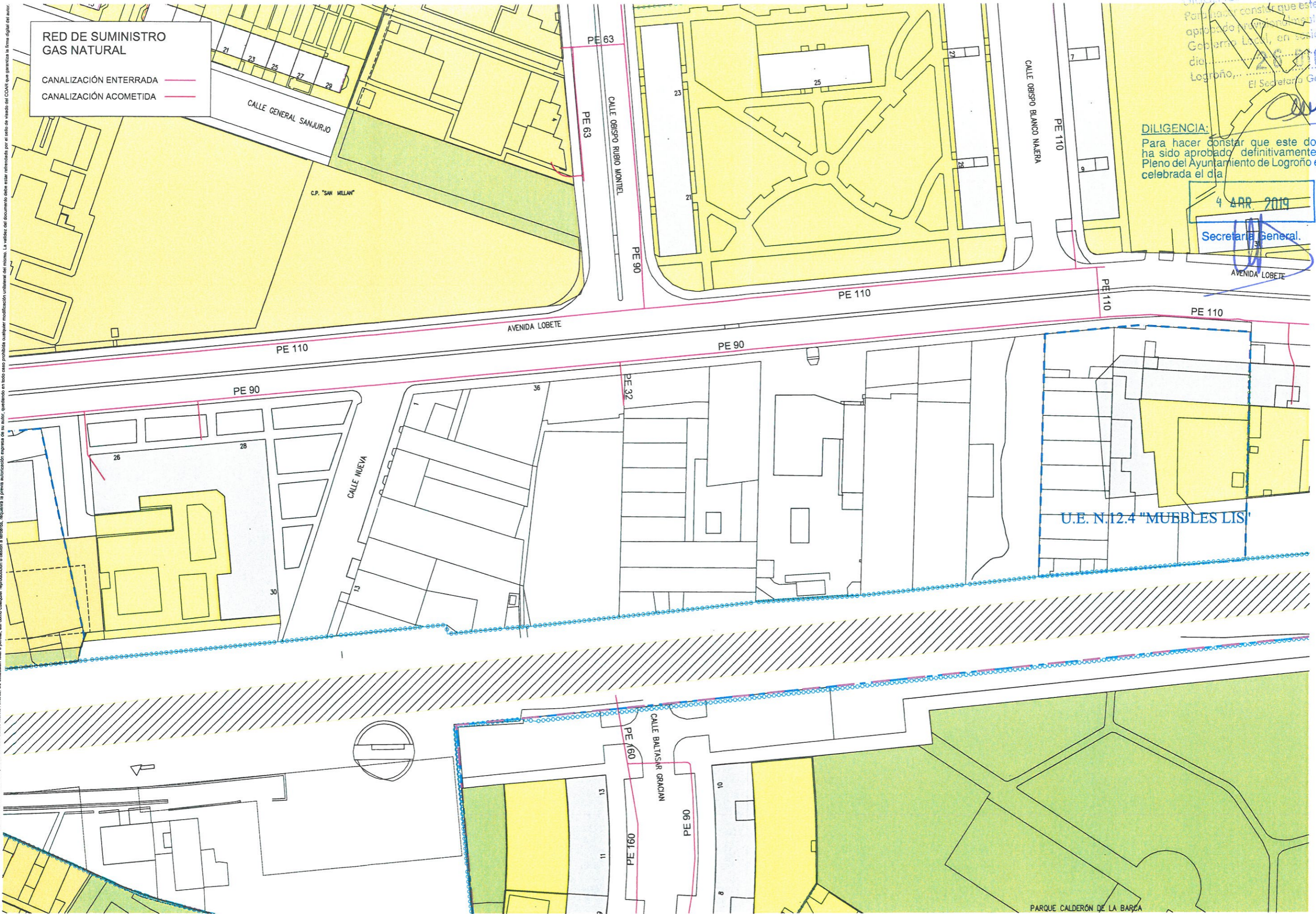


INFORMACIÓN. SERVICIOS URBANOS: TELECOMUNICACIONES
 Coordinadas UTM-ETRS89
 Noviembre 2.018
 E: 1/1000

1.08

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAC que garantiza la firma digital del autor.

RED DE SUMINISTRO GAS NATURAL
CANALIZACIÓN ENTERRADA
CANALIZACIÓN ACOMETIDA



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado y promovido por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de OCTUBRE de 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

4 ABR 2019
Secretaría General.
AVENIDA LOBETE

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

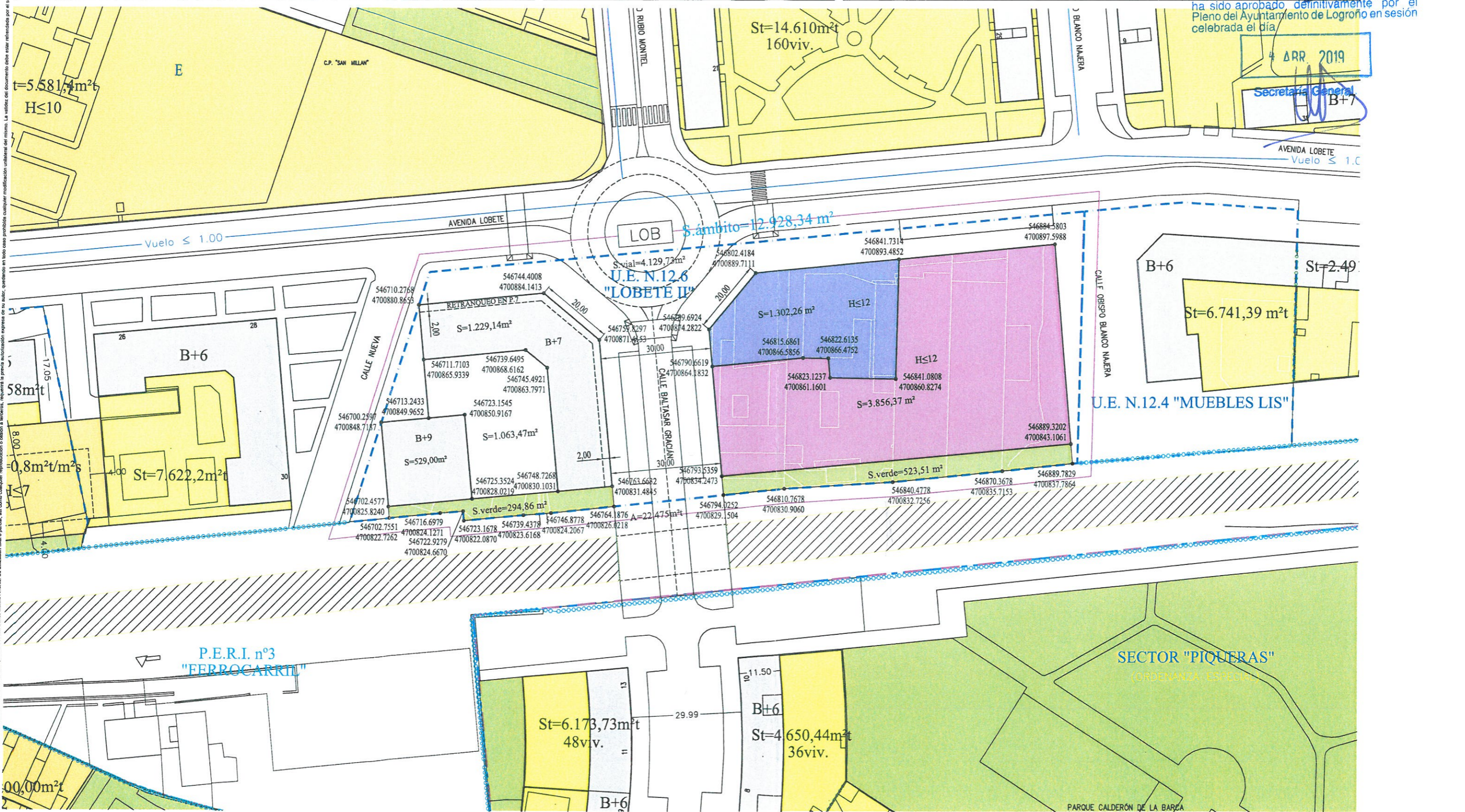
PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



Coordenadas UTM-ETRS89
INFORMACIÓN. SERVICIOS URBANOS: Noviembre 2018
GAS NATURAL E: 1/1000

1.09

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	Residencial abierta	Residencial dotacional	Residencial dotacional	Polivalente	Cultural	Escolar	Sanitario asistencial	Guardería infantil	Religioso	Comunidad religiosa	Espectáculos públicos	Estación transformadora	Plaza toros	En superficie	Bajo rasante	Polivalente	Cultural	Escolar	Sanitario asistencial	Guardería infantil	Ferrocarril	Servicios públicos y administrativos	Dotación polígono industrial	Cementerio	Guardería infantil	Suelo urbano	Sector	Unidad de ejecución	Acciones Específicas	Plan especial de reforma interior	Actividades intensivas	Dotaciones Públicas	Sistemas generales	Edificios Situados en Áreas o Zonas de Interés	Edificios de Interés	Salas o edificios en un tramo o área de interés	Edificios de nueva construcción	Construcción inadecuada en Casco Histórico
Asociados a Vivienda	Zona libre privada	Complementario de la vivienda	Industria y Otros	Comercial	Comercial (Grandes superficies)	Industria	Almacén exposición	Bodegas	Industria-parque	Industrial extensivo	Planta baja H=4.00	Planta baja diáfana	Entrepanta	Entrepanta diáfana	Semisótano	Atico	Altura máxima de cornisa	Altura máxima edificable en mt.	Superficie máxima edificable en mt.	Superficie máxima edificable en m ² /m ²	Número máximo de viviendas	Suelo urbano	Sector	Unidad de ejecución	Plan especial de reforma interior	Actividades intensivas	Sistemas generales	Edificios Situados en Áreas o Zonas de Interés	Edificios de Interés	Salas o edificios en un tramo o área de interés	Edificios de nueva construcción	Construcción inadecuada en Casco Histórico						



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 26 DIC. 2018.
 Secretario General
 ARR 2019
 B+7

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia, sin el consentimiento escrito de su autor, quedan expresamente prohibidas. La responsabilidad de cualquier modificación o error de este documento es de su autor.

P.E.R.I. n°15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
 ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ

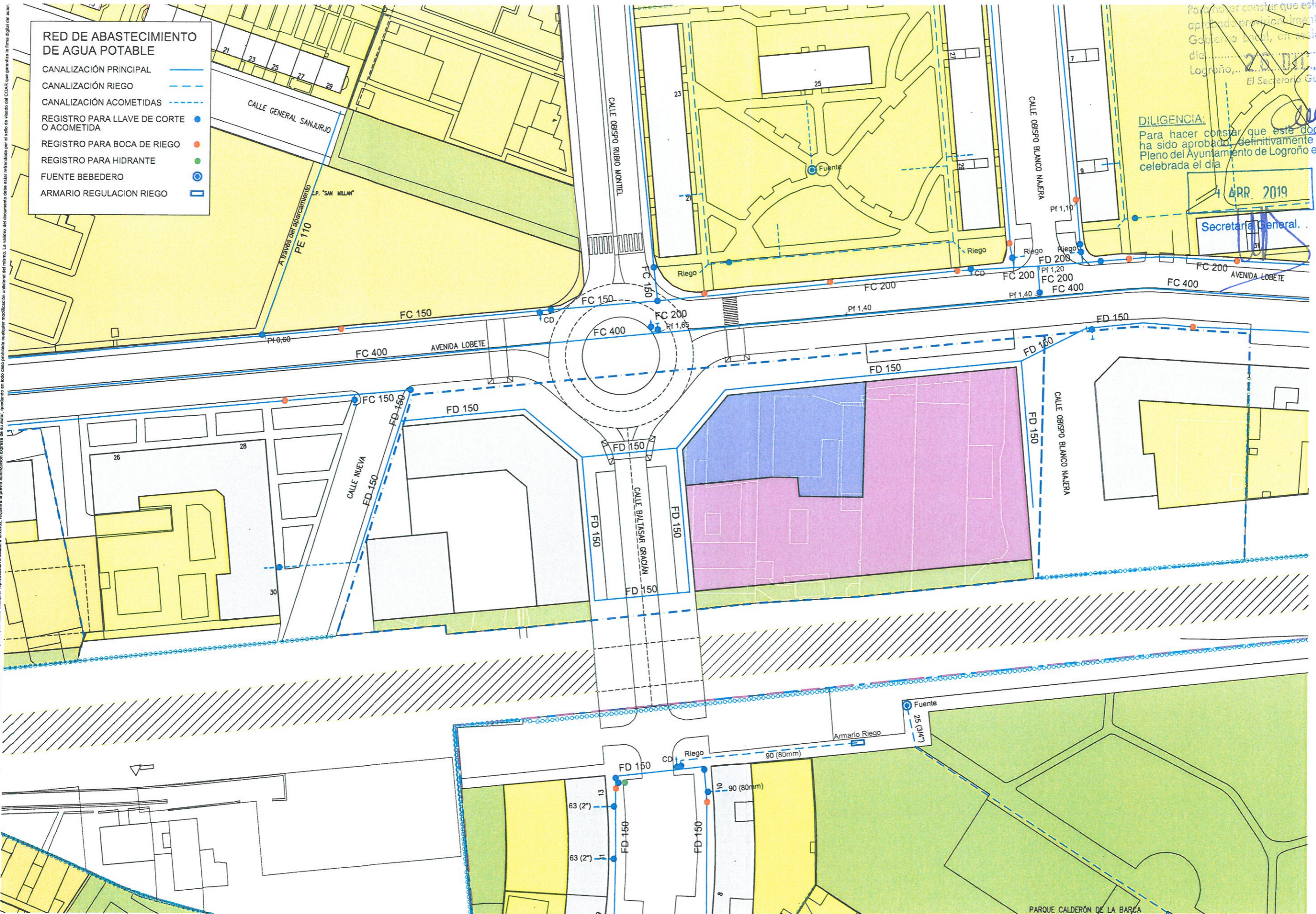
PROPUESTA:
 COTAS, SUPERFICIES Y
 COORDENADAS UTM-ETRS89

Coordenadas UTM-ETRS89
 Noviembre 2.018
 E: 1/1000

P.02

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o edición a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAC que garantiza la firma digital del autor.

- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**
- CANALIZACIÓN PRINCIPAL —
 - CANALIZACIÓN RIEGO —
 - CANALIZACIÓN ACOMETIDAS —
 - REGISTRO PARA LLAVE DE CORTE O ACOMETIDA ●
 - REGISTRO PARA BOCA DE RIEGO ●
 - REGISTRO PARA HIDRANTE ●
 - FUENTE BEBEDERO ⊙
 - ARMARIO REGULACION RIEGO



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 28.01.2018 en Logroño, en sesión celebrada el día 28.01.2018.
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 14.02.2019.

SECRETARÍA GENERAL
14 FEB 2019

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



PROPUESTA.
ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Coordenadas UTM-ETRS89
Noviembre 2.018
E: 1/1000

P.03

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado de COAC que garantiza la firma digital del autor.

REDES DE SANEAMIENTO

RED DE AGUAS FECALES

CANALIZACIÓN ————

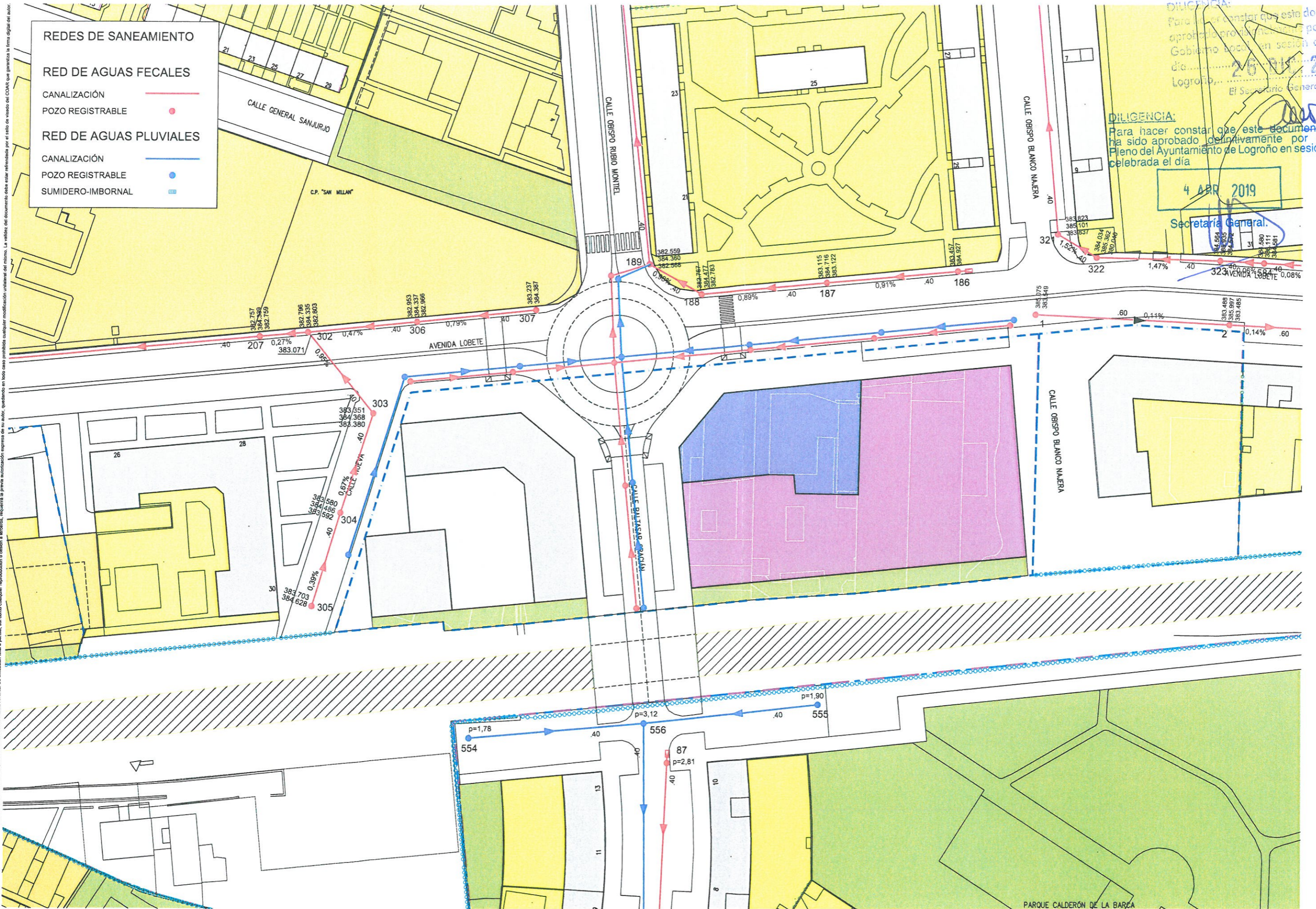
POZO REGISTRABLE ●

RED DE AGUAS PLUVIALES

CANALIZACIÓN ————

POZO REGISTRABLE ●

SUMIDERO-IMBORNAL ■



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 26 de Abril de 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 4 de Abril de 2019.
Secretaría General.

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



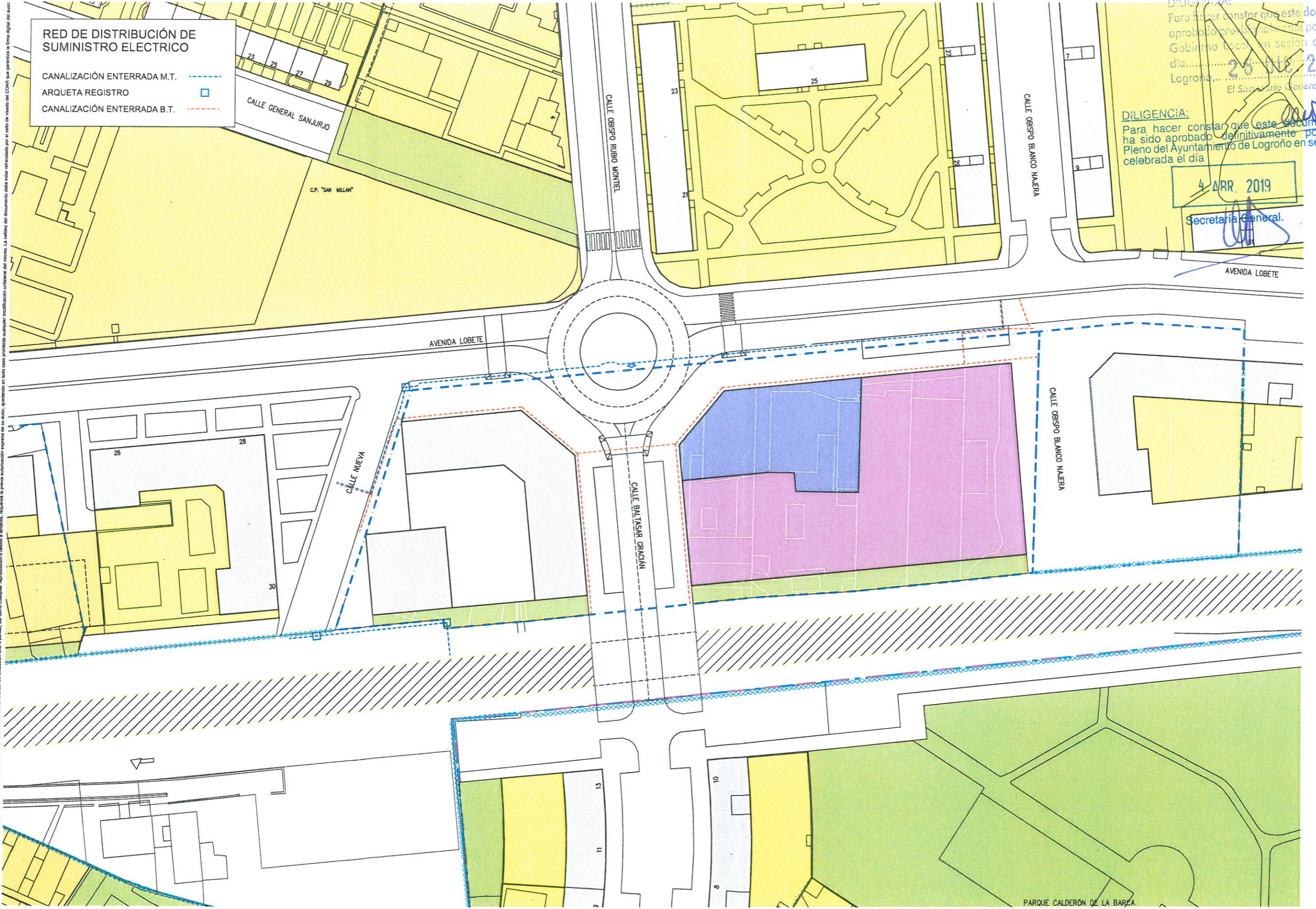
PROPUESTA.
ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:
SANEAMIENTO

Coordenadas UTM-ETRS89
Noviembre 2.018
E: 1/1000

P.04

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo. La validez del documento debe estar referendada por el sello de visado del COAC que garantiza la firma digital del autor.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE SUMINISTRO ELECTRICO
CANALIZACIÓN ENTERRADA M.T. 
ARQUETA REGISTRO 
CANALIZACIÓN ENTERRADA B.T. 



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día **25 JUL 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 **4 ABR 2019**

Secretaría General.

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



PROPUESTA.
ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:
SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA

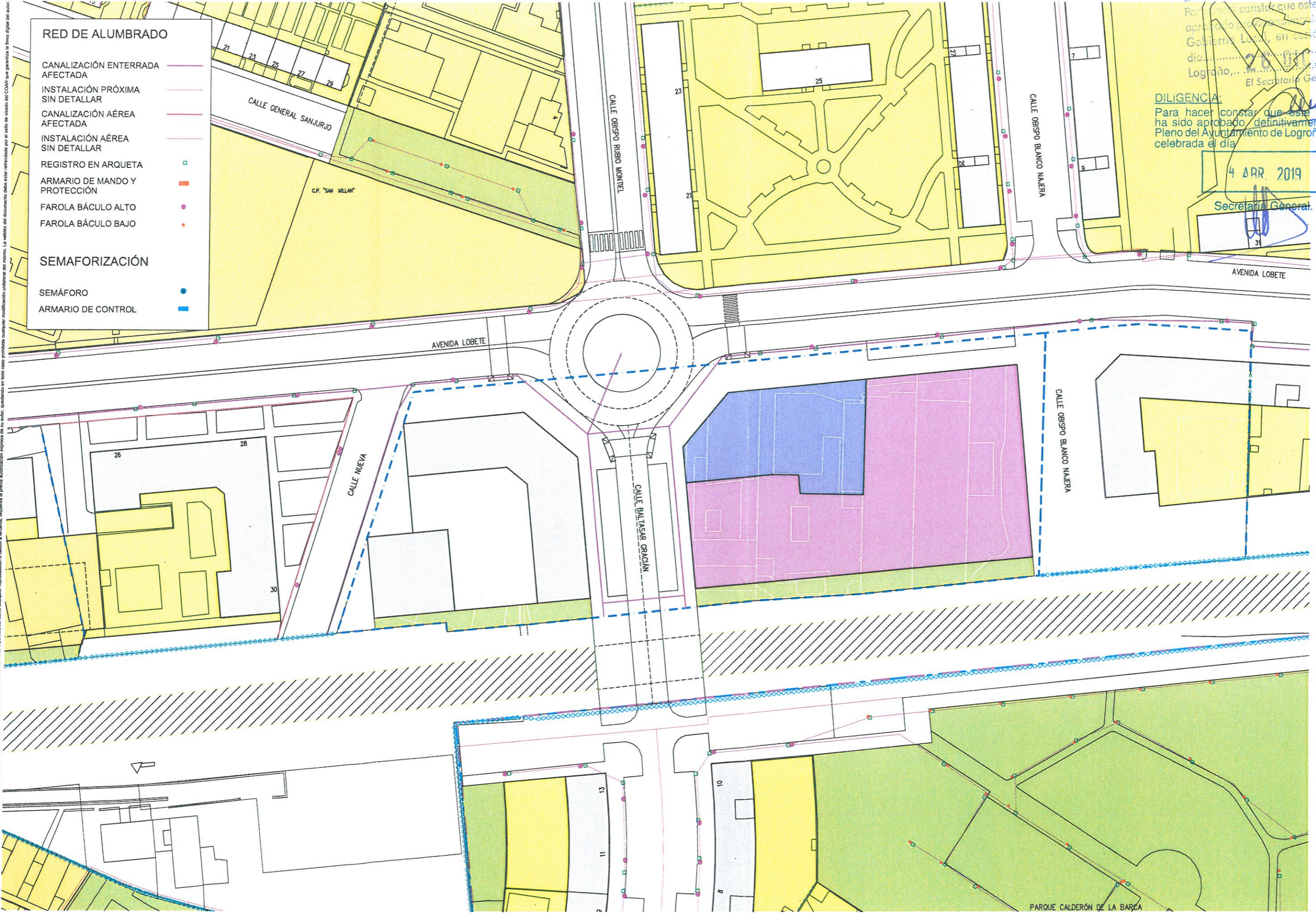
Coordenadas UTM-ETRS89
Noviembre 2018
E: 1/1000

P.05

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.

RED DE ALUMBRADO

- CANALIZACIÓN ENTERRADA AFECTADA —
- INSTALACIÓN PRÓXIMA SIN DETALLAR —
- CANALIZACIÓN AÉREA AFECTADA —
- INSTALACIÓN AÉREA SIN DETALLAR —
- REGISTRO EN ARQUETA ■
- ARMARIO DE MANDO Y PROTECCIÓN ■
- FAROLA BÁCULO ALTO ●
- FAROLA BÁCULO BAJO ●
- SEMAFORIZACIÓN**
- SEMÁFORO ●
- ARMARIO DE CONTROL ■



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 20 de Noviembre de 2018.
 Logroño, 20 de Noviembre de 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 4 de Abril de 2019.

4 ABR 2019
 Secretaria General.

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
 ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



PROPUESTA.
 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:
 ALUMBRADO PÚBLICO

Coordenadas UTM-ETRS89
 Noviembre 2.018
 E: 1/1000

P.06

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia, sin la autorización expresa de su autor, quedan en todo caso prohibidos, cualquier modificación, alteración o falsificación de este. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAM que garantiza la firma digital del autor.

REDES DE COMPAÑÍAS DE TELECOMUNICACIONES

COMPAÑÍA TELEFÓNICA

CANALIZACIÓN AÉREA ———

CANALIZACIÓN ENTERRADA - - - - -

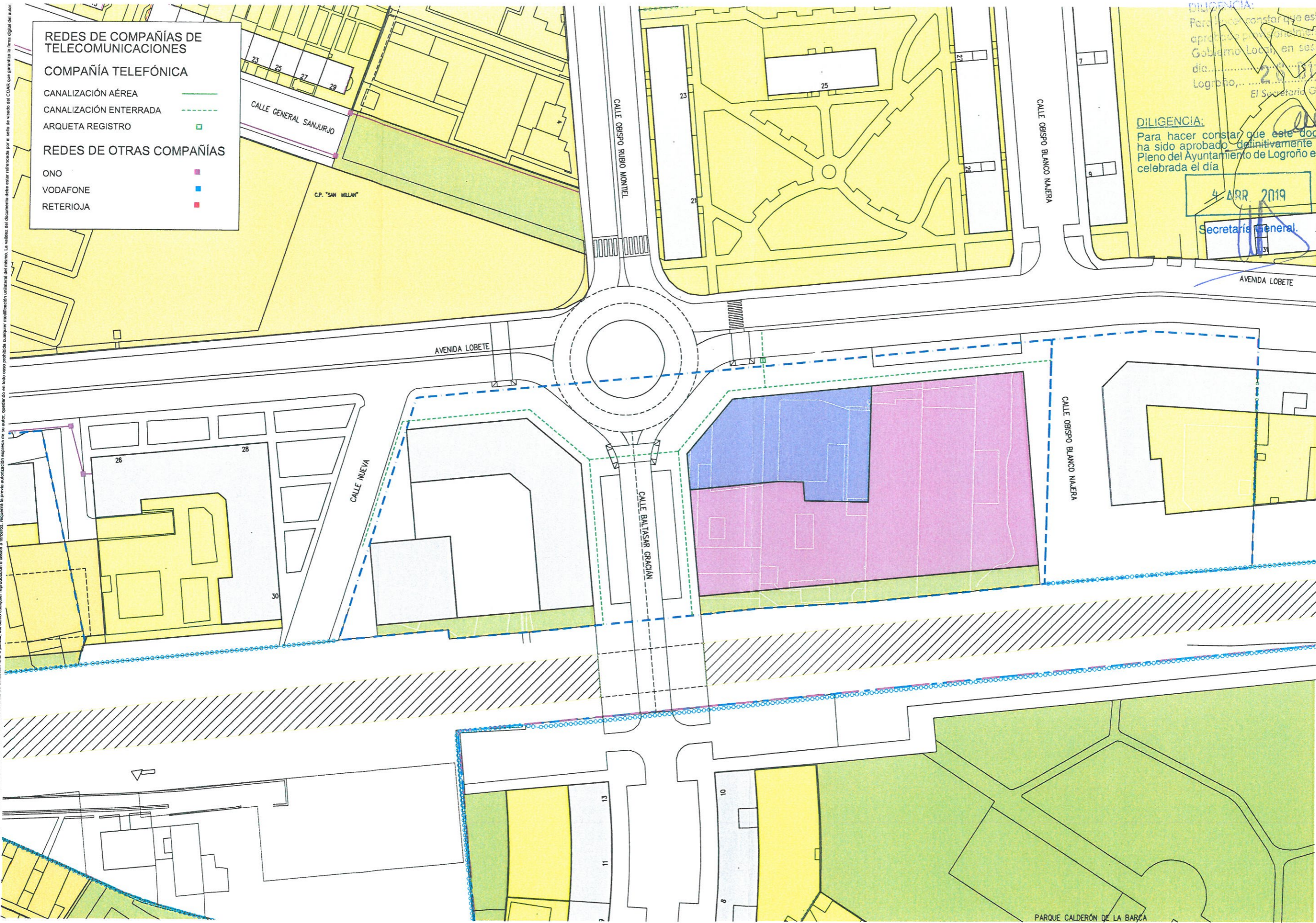
ARQUETA REGISTRO □

REDES DE OTRAS COMPAÑÍAS

ONO ■

VODAFONE ■

RETERIOJA ■



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 28 MAR 2018.
Logroño, 28 MAR 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 4 ABR 2019.

4 ABR 2019
Secretaría General.

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

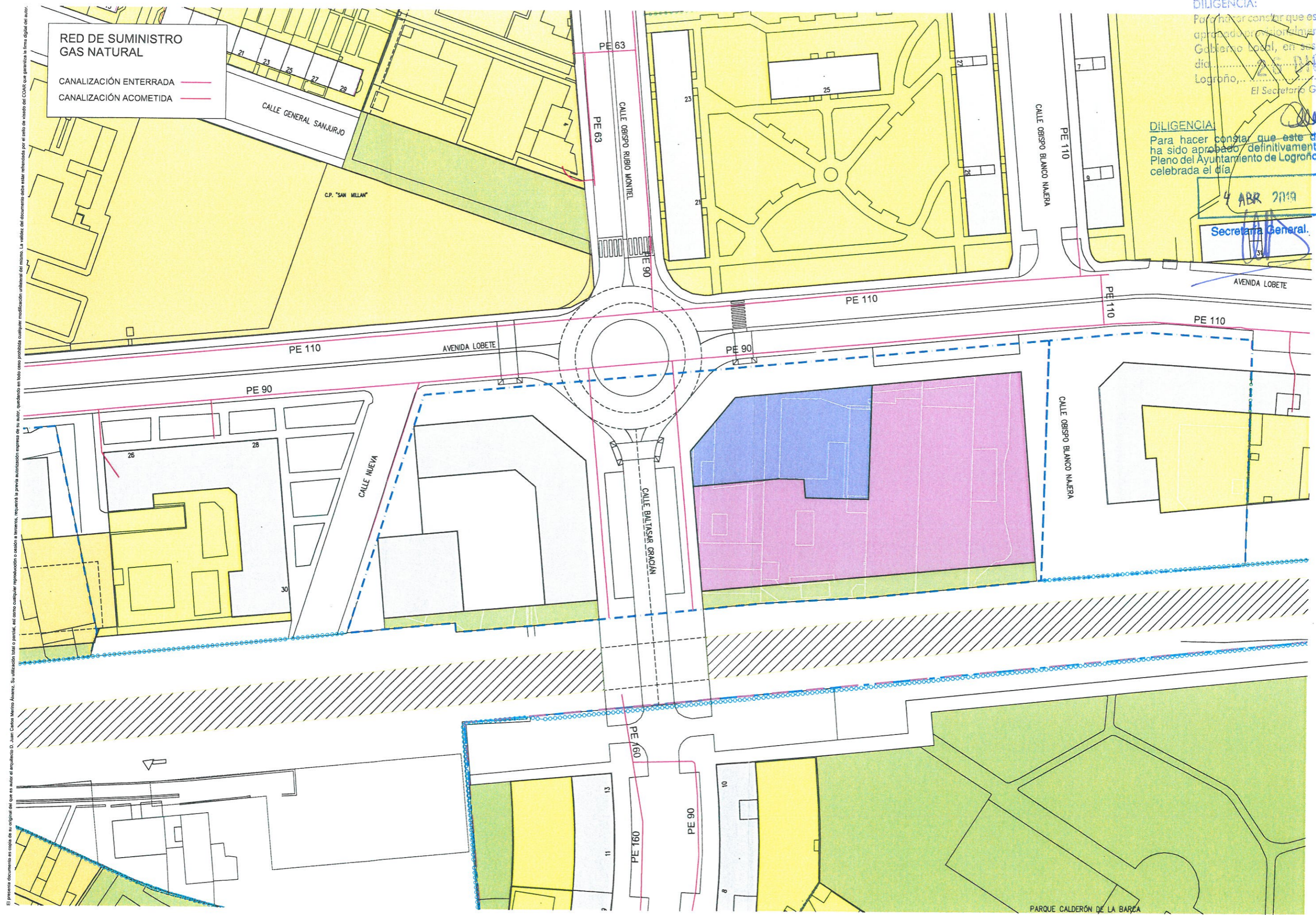
PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



PROPUESTA.
ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:
TELECOMUNICACIONES

Coordenadas UTM-ETRS89
Noviembre 2.018
E: 1/1000

P.07



RED DE SUMINISTRO GAS NATURAL

CANALIZACIÓN ENTERRADA ———

CANALIZACIÓN ACOMETIDA ———

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de 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 4 ABR 2019

Secretaría General.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o alteración sustancial del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de uso del COAR que garantiza la firma digital del autor.

P.E.R.I. nº15 "AVDA. LOBETE II" P.G.M. DE LOGROÑO

PROMOTOR: ARTECLIO S.L.
 ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ



PROPUESTA.
 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:
 GAS NATURAL

Coordenadas UTM-ETRS89
 Noviembre 2.018
 E: 1/1000

P.08