

DOCUMENTO REFUNDIDO ( MARZO DE 2020 ) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN LA PARCELA SITA EN LA CALLE PRESIDENTE CALVO SOTELO NÚMERO 40 ( ANTIGUO COLEGIO DE MARISTAS ) PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS USOS PÚBLICOS: PLAZA Y DOTACIÓN DEPORTIVA Y PARA LA REORDENACIÓN DE LOS USOS PRIVADOS RESIDENCIALES Y SUS CONDICIONES DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día \_\_\_\_\_

16 ABR, 2020  
Logroño,  
El Secretario General,

## ÍNDICE

### Memoria

- 1.- Descripción del ámbito afectado.
- 2.- Antecedentes. Planeamiento actual.
- 3.- Justificación de la modificación.
  - 3.1.- Objetivos y contenido.
  - 3.2.- Justificación técnico urbanística de la propuesta de ordenación.
  - 3.3.- Parámetros del planeamiento vigente que se modifican y justificación del "ius variandi".
- 4.- Carácter del documento.
- 5.- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.
- 6.- Gestión y Ejecución de la ordenación resultante
- 7.- Informe de sostenibilidad económica
- 8.- Memoria de viabilidad económica

### OLIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR. 2020

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General.

### Planos

- 1.- Situación. Escala 1/10.000.
- 2.- Ámbito. Superficies y topografía estado actual Escala 1/1.000.
- 3.- Ordenación actual. Escala 1/1.000.
- 4.- Propuesta ordenación. Escala 1/1.000.

### Anexos

- 8- Convenio Urbanístico

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General,

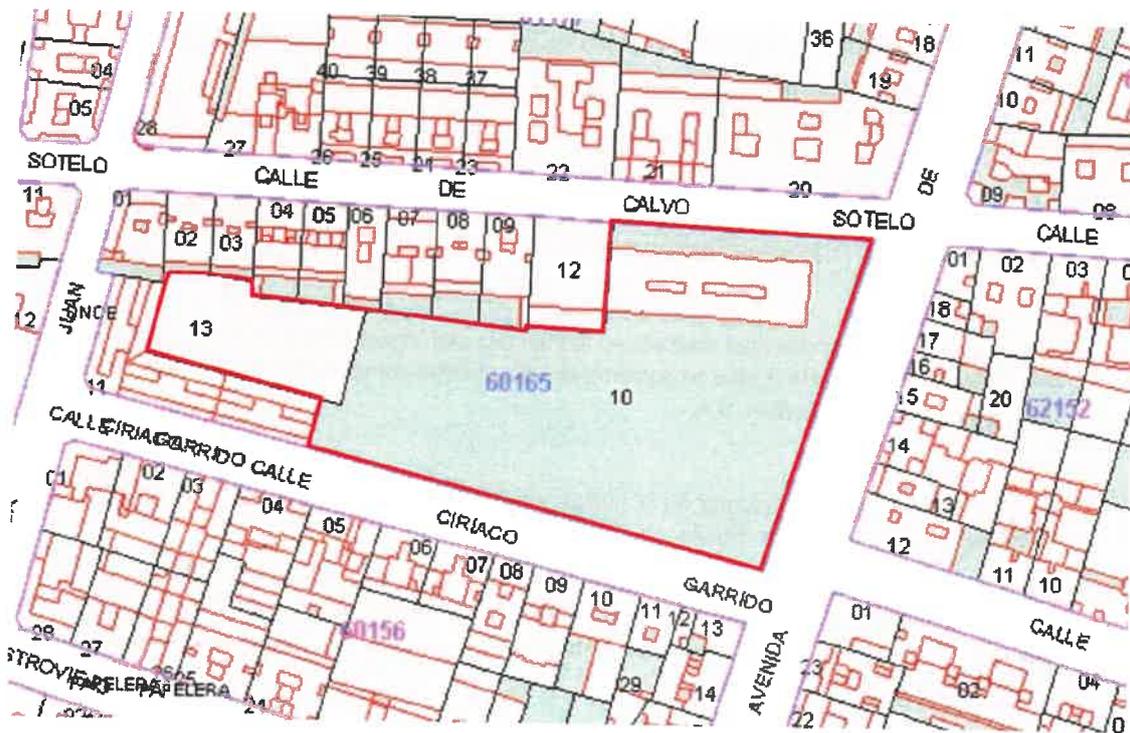
**1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.**

Se trata del ámbito de suelo urbano consolidado que se delimita en los PLANOS 1 y 2 y se corresponde con el solar del antiguo Colegio de los Hermanos Maristas, sito en el Nº 40 de la calle Calvo Sotelo, comprendiendo, también, el pabellón polideportivo de uso privado construido en el mismo. Da frente a las calles Calvo Sotelo ( Norte ), Avda. de Colón ( Este ) y Ciriaco Garrido ( Sur ).

Su estado actual se describe en el apartado "justificación urbanística de la propuesta de ordenación" de esta memoria.

El ámbito de actuación está compuesto actualmente por dos parcelas, la parcela 1 correspondiente con el actual pabellón polideportivo, cuya referencia catastral es 6016513WN4061N0002WE, tiene una superficie de suelo de 1.355 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 1.614 m<sup>2</sup>, según catastro. La parcela 2 correspondiente al solar del antiguo Colegio de los Hermanos Maristas, con referencia catastral 6016510WN4061N0001BW, tiene una superficie de suelo de 8.584 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 4.688 m<sup>2</sup>, datos según catastro.

PLANO CATASTRAL 1:2000



**2.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO ACTUAL.**

El inmueble está clasificado en el PGM de Logroño como suelo urbano consolidado.

En 1992 el PGM de Logroño ( BOR de 20/6/1992 ) calificó como Dotacional-residencial las parcelas ocupadas por grandes colegios ubicados en el centro de la ciudad (recogido ya en el Plan General de Ordenación Urbana de 1985), e introdujo (artículo 3.3.16) en las parcelas así calificadas, la facultad de sustitución total del uso preexistente por uso Residencial y otros complementarios.

Los parámetros urbanísticos de Esolar son los resultantes de la modificación puntual del citado PGM aprobada definitivamente el 27 de noviembre de 2008 ( BOR de 15/12/2008 ), en cuya virtud:

- a) Se impuso a la propiedad la obligación de mantener e integrar en la nueva ordenación la fachada principal del antiguo colegio de los hermanos Maristas, hacia la calle Calvo Sotelo y se aprobó la Ordenanza Especial ( Artículo 3.4.16 ), correspondiente, con el siguiente tenor literal:

**El Artículo 3.4.16 de las NNUU del PGM de Logroño, contiene la Ordenanza especial parcela B (Maristas), con el siguiente contenido:**

Se fijan las siguientes determinaciones para el desarrollo y actuación en el ámbito afectado:

1.- Deberá desarrollarse mediante un Estudio de Detalle donde se defina la ordenación de la edificación y los espacios libres.

La edificación podrá alinearse con las calles perimetrales o retranquearse creando espacios libres privados de uso privado o público.

Será objetivo prioritario la integración y relación tipológica y volumétrica con su entorno.

Se podrá establecer una ordenación tridimensional, superponiendo los diversos usos de referencia en diferentes planos horizontales.

2.- Se define para el ámbito el uso residencial y otros usos complementarios, definidos en el artículo 3.3.16, frente al uso Dotacional-Residencial actual.

3.- Se mantiene la edificabilidad marcada en el Plan General Vigente incrementada en los 2.250 m<sup>2</sup>t tras pasados de la Parcela A, que se suman a la edificabilidad correspondiente a la finca registral nº 33.576 propiedad de Riourban, S.A.

4.- Deberá mantenerse e integrar en la nueva ordenación la fachada principal del antiguo colegio Maristas, hacia la Calle Calvo Sotelo.

Respecto al último cuerpo, (cuarta planta), de esta fachada, correspondiente al recrecido construido en el año 1.958 tras el incendio de las cubiertas del edificio, podrán plantearse soluciones de mantenimiento, sustitución o eliminación, en todo caso acordes con la integración de esta fachada en la nueva edificación.

- b) Se cambió su calificación urbanística, de uso dotacional-residencial a uso residencial y otros usos complementarios definidos en el Artículo 3.3.16 de las NNUU.

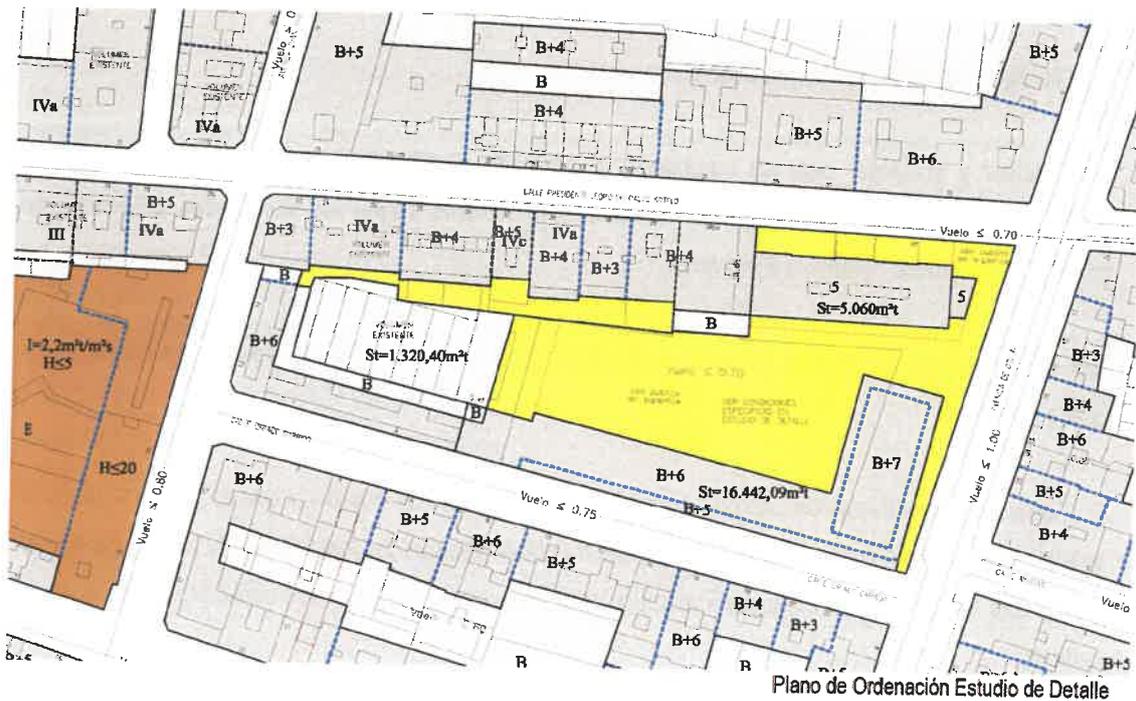
- c) Se incrementó en 2.250.-m<sup>2</sup>t la edificabilidad anteriormente asignada<sup>1</sup>, que era de 2,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s deduciendo 1.301,27 m<sup>2</sup>t.

<sup>1</sup> Considerando una superficie de 9.942,62 m<sup>2</sup>s, resultan 22.822,49.-m<sup>2</sup>t ( 9.942,62 m<sup>2</sup>s x 2,2 = 21.873.76 m<sup>2</sup>t - 1.301,27 m<sup>2</sup>t + 2.250 ).

Logroño, 16 ABR 2020

2.1.- En desarrollo de las determinaciones de la Ordenanza Especial de la parcela se formuló su actual ordenación detallada, mediante el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 4/11/2010 ( BOR 24/11/2010 ), que – en síntesis – estableció:

- a) La superficie máxima edificable en 22.822,49 m<sup>2</sup>t, repartida de la siguiente manera:
  - Polideportivo existente ( Uso Complementario de la vivienda ) = 1.320,40 m<sup>2</sup>t
  - Volumen edificable en C/Calvo Sotelo = 5.060,00 m<sup>2</sup>t
  - Volumen edificable en calles Ciriaco Garrido y Colón= 16.442,09 m<sup>2</sup>t
- b) El mantenimiento e integración de la nueva edificación con la fachada principal del antiguo colegio Maristas. La altura máxima se fijó en la altura de la cornisa actual del edificio.
- c) La tipología de las cubiertas podía ser plana o inclinada, y podían realizarse retranqueos en las últimas plantas. Sin embargo, en el edificio principal de la calle Calvo Sotelo 40 era obligatorio realizarlo con cubierta inclinada.
- d) Se permitía la implantación de soportales y pasajes con uso público.
- e) La altura libre de estos pasajes debía ser 4,50ml.
- f) la medición de la altura máxima se obtenía de establecer la altura de 5 ml para la planta baja y de 3 ml. para las plantas de piso
- g) Se estableció la posibilidad de ejecución de la manzana por fases siempre que se defina dentro del conjunto y la urbanización de los espacios libres quede completada en cada fase.



Logroño, 16 ABR 2020

El Secretario General

2.2.- El día 5 de julio de 2017, el Pleno del Exmo. Ayuntamiento de Logroño aprobó definitivamente el **Convenio** suscrito con la propiedad del suelo **PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SOLAR DEL ANTIGUO COLEGIO DE LOS HERMANOS MARISTAS ( BOR 14/07/2017 )**, mediante el cual se fijaron los términos y condiciones para la reordenación de los usos en el citado ámbito, lógicamente, condicionados a la aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística por los órganos competentes.

En concreto, la modificación de la ordenación urbanística consistiría, en el cambio de calificación del uso complementario de vivienda por Dotacional Público, generándose nuevos espacios libres y dotaciones de titularidad pública de cesión libre y gratuita. Todo ello sin alteración del aprovechamiento privativo ni de la edificabilidad reconocidos en el vigente Plan General Municipal. En concreto, la ordenación de usos y edificabilidades propuesta en el ámbito, se detallaba de forma gráfica en su Anexo I, en los siguientes términos:

- a) La Transformación del espacio libre privado con uso público en superficie en dos espacios diferenciados, uno con carácter únicamente privado, sin el uso público en superficie, y otro público.
- b) La superficie ocupada por el pabellón polideportivo existente y el volumen construido, hasta ahora calificados como de uso complementario de la vivienda pasará a estar calificado como de uso dotacional público.
- c) La ampliación de la acera peatonal en la calle Colón mediante el establecimiento obligatorio de soportales, en los términos que se recoge en el plano adjunto ( la zona se grafía como "porches" ).

A tal fin, Buildingcenter S.A.U se obligó a:

1º Redactar y presentar para su aprobación el proyecto de Modificación Puntal del Plan General Municipal, la cual tendrá por objeto la reordenación de usos según los parámetros anteriormente señalados y el Anexo I gráfico del convenio.

Dicha presentación se debería producir en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del citado convenio.

2º. Ceder al Ayuntamiento de Logroño - mediante el instrumento de gestión al que se refiere el punto 3º siguiente - libre y gratuitamente los espacios, que tras la aprobación del instrumento de planeamiento que recoja esta transformación urbanística resulten calificados como públicos, que serán urbanizados por la cedente.

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General,

3º. Redactar y presentar para su aprobación el proyecto del instrumento de gestión urbanística - que tendrá la forma de convenio de gestión - que permita la inscripción registral de las parcelas normalizadas conforme a los nuevos usos asignados y titularidades que se describen en el Anexo I de este convenio.

Dicha presentación se producirá en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del citado Convenio, de forma simultánea a la presentación del instrumento de planeamiento. También se presentará en igual plazo el proyecto de urbanización y, sin perjuicio de que se tramiten en expedientes separados, los instrumentos de gestión y ejecución no podrán aprobarse de forma definitiva, sin que previa o simultáneamente se haya aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que defina a detalle la nueva ordenación.

El instrumento de gestión será inscrito en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; siendo los costes generados por la inscripción sufragados por BuildingCenter S.A.U. Las cesiones de espacios públicos a favor del Ayuntamiento de Logroño se inscribirán, libres de cargas de urbanización, recayendo estas en exclusiva en las parcelas lucrativas privadas.

4º De forma previa a la concesión de licencias de edificación, deberán cumplirse las obligaciones anteriores.

5º Solicitar licencia de edificación en el plazo de tres años computados desde la inscripción registral del instrumento de gestión urbanística mediante el que se producirá la normalización de fincas resultante de la cesión de los espacios públicos de nueva creación.

Esta obligación se somete expresamente, para el caso de un hipotético incumplimiento, al régimen de "edificación forzosa" previsto en los artículos 200 a 205 LOTUR 5/2006.

6º Destinar a usos comerciales y asimilados ( no vivienda ), como mínimo, las plantas bajas de las edificaciones identificadas en el plano adjunto ( Avda. de Colón, Presidente Calvo Sotelo esquina con Avda. de Colón y Ciriaco Garrido esquina con nueva Plaza pública ).

7º En caso de transmisión de las fincas a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, la propiedad aquí obligada deberá hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquél.

Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Logroño se obligó a tramitar el proyecto de modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño presentada de acuerdo a las determinaciones urbanísticas

Logroño, 16 ABR. 2020

El Secretario General

concretadas en el convenio. Teniendo en cuenta que habrá que estar a lo previsto en el artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

2.3.- Cumpliendo estrictamente el Convenio, el día 5 de septiembre de 2017, Buildingcenter S.A.U presentó ( R.E. 35.003 ) a tramitación Municipal la propuesta de modificación puntual del plan General municipal, el instrumento de gestión y el proyecto de urbanización comprensivos de la ordenación prevista en el convenio.

Con fechas 6 y 20 de noviembre de 2017 se notificaron a la propiedad sendos oficios de reparos al contenido del instrumento de modificación puntual del plan General municipal en los que – junto a cuestiones formales – se insta a la propiedad a introducir determinaciones no previstas en la ordenación convenida con los siguientes objetivos:

La ampliación ( reduciendo el fondo de la nueva edificación residencial colindante y recayente a la calle Ciriaco g

Garrido ) del frente de fachada de la “parcela dotacional” ( pabellón polideportivo ), para mejorar su accesibilidad, iluminación y seguridad.

La concreción de las dimensiones y características de la superficie destinada a la ampliación del pabellón polideportivo ( 480.-m2 ) y el establecimiento de una altura máxima de cornisa de 9,50 metros.

La ampliación del fondo ( hasta 5 metros ) de la acera peatonal-soportales en la calle Colón y la determinación normativa de su diseño, composición de huecos, materiales etc., con la finalidad de crear un espacio urbano característico, singular y homogéneo.

La elaboración de una nueva Ordenanza Especial de protección del “Edificio histórico”, para asegurar que – aunque su “rehabilitación para uso residencial” se pueda realizar por fases – se adopte en todos los casos un diseño, composición de huecos, materiales etc., homogéneos.

Como resultado de enriquecedoras reuniones de trabajo sostenidas entre este equipo redactor y las arquitectas de la Dirección General de Urbanismo, se alumbraron las soluciones que se incorporaron al documento que fue objeto de aprobación provisional por la Junta de Gobierno Local ( en fecha 22 de mayo de 2019 ). Con fecha 28 de junio de 2019 el Pleno de la COTUR aprobó el Informe preceptivo, después de lo cual, en el mes de agosto de 2019, la D.G. de Urbanismo del Ayuntamiento de Logroño traslada a este equipo redactor las siguientes modificaciones a la ordenación aprobada provisionalmente:

Logroño, 16 ABR. 2020

El Secretario General,

(1) La eliminación de la última planta elevada ( B+ 7 ) de la parte del "edificio en U" que recae a "Ciriaco Garrido" que pasará a tener una altura de B+6, sin retranqueo en esta última planta. Consiguientemente, se redistribuye la edificabilidad, estableciendo 18 metros de fondo en el extremo Oeste y añadiendo "un soportal" en el "bloque de Avda. de Colón", que tendrá 24 metros de fondo.

(2) La reducción de la altura máxima permitida en la nueva parcela dotacional pública anexa al pabellón existente, que pasará de 9,5 a 5 metros de altura en toda su extensión.

(3) La ampliación de la superficie de esta nueva parcela dotacional pública, que pasa a tener una superficie total de 2.747,71.- m2s.

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

#### 3.1.- Objetivos y contenido.

Como quedó plasmado en el Convenio PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SOLAR DEL ANTIGUO COLEGIO DE LOS HERMANOS MARISTAS, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 5/7/17, desde aproximadamente 2006, año en que dejó de utilizarse el colegio, el solar está desalojado y paralizada su reurbanización y la ejecución del uso residencial previsto.

La propiedad promueve esta "actuación sobre el medio urbano" cuyo ámbito se corresponde con la finca anteriormente descrita y que implica la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente mediante una redistribución de los volúmenes previstos, y la dotación de nuevos usos públicos, que mejoren la viabilidad de la actuación y, a su vez, los siguientes objetivos:

- 1.La revitalización y fomento de la actividad económica en la zona, que ha sufrido una importante regresión como consecuencia del traslado del colegio, agravada por la crisis económica y la del sector inmobiliario.
- 2.La obtención de nuevas dotaciones públicas con las que recuperar la actividad cívica o ciudadana en la zona , mediante la creación de una nueva plaza pública, la obtención, rehabilitación y adscripción al uso público del pabellón polideportivo existente y su ampliación con nuevos usos dotacionales públicos y la creación de un espacio público singular ( mediante soportales ) en la Avenida de Colón.
- 3.La conservación del edificio histórico ( fachadas y cerramiento ) y su integración en el ámbito residencial reordenado en la presente MP.
- 4.La recuperación de la alineación en la Avda. de Colón y ampliar la sección de la calle ( soportal ).
- 5.La revitalización de la actividad social, cultural, deportiva, económica, etc., de la zona a través de la creación de una nueva dotación pública y la división de la manzana en Ciriaco Garrido. Asimismo, la propuesta utiliza otros recursos urbanísticos para la diversificación de actividades y revitalización del

entorno, como la obligatoriedad en determinados ámbitos de "edificación en PB, prohibidos usos residenciales estanciales" y la creación de un soportal en el frente a Avda. Colón (submanzana Este).

6. La mejora del diseño urbano a través de una reordenación volumétrica del uso residencial, vinculado a los nuevos espacios públicos de cesión, dotando de viviendas con tipologías actuales y favoreciendo la diversificación de actividades en las plantas bajas.

Para alcanzar lo anteriormente expuesto, se divide la manzana actual en el frente a Ciriaco Garrido en dos submanzanas, articuladas por los espacios públicos de nueva ordenación (plaza y dotación pública):

La submanzana Este abarca una nueva edificación en "U" y el edificio histórico, integrado todo el conjunto bajo una misma ordenanza especial (composición, materiales, soportales, etc.).

En la submanzana Oeste se ordena un nuevo bloque en "L", en continuidad con la edificación actual (altura B+6, etc.).

7. Mejorar la viabilidad de la actuación.

### 3.2.- Justificación técnico-urbanística de la propuesta de ordenación

#### 3.2.1. Análisis del solar



La propuesta urbanística que se plantea en la Modificación Puntual de Plan General Municipal de Logroño pretende ordenar una manzana de gran tamaño en la que se producen distintas situaciones urbanísticas.

Por un lado, en el norte de la manzana se encuentra el edificio correspondiente al antiguo Colegio de los Hermanos Maristas con sus representativas fachadas tanto a la calle Calvo Sotelo como al interior de la parcela. Por otro lado, la zona oeste de la manzana está consolidada perimetralmente mediante

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario

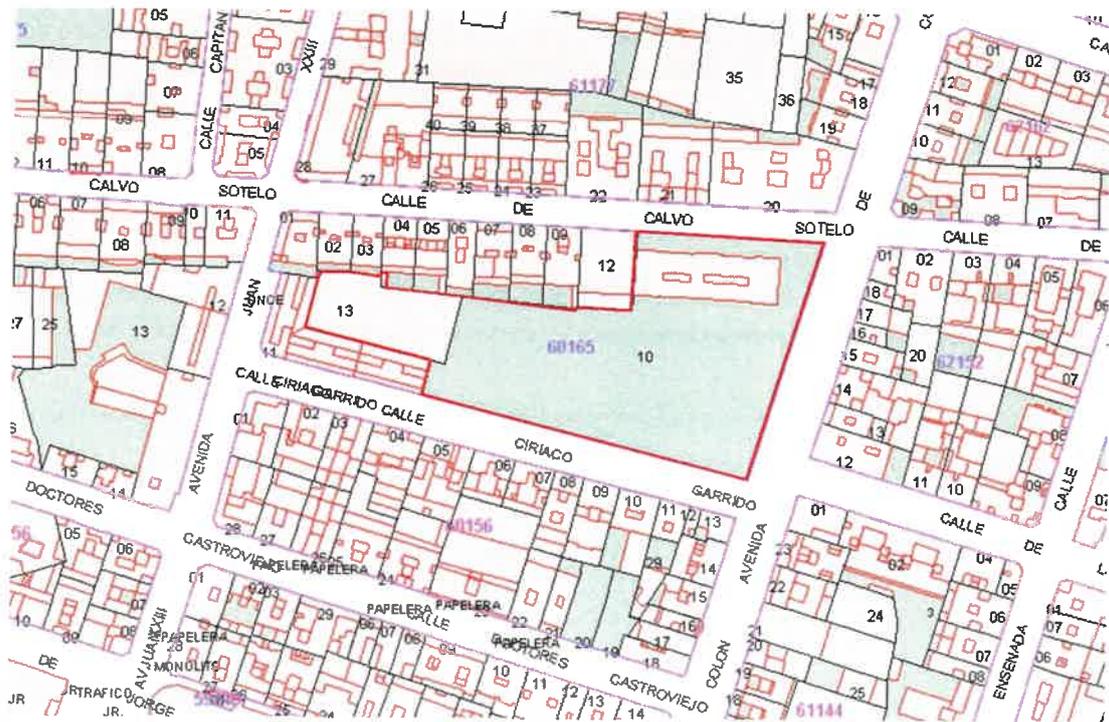
edificación residencial de altura B+6 y en el interior de esta zona se encuentra el pabellón polideportivo. El resto de la manzana se encuentra actualmente libre de edificación.

La manzana sobre la que se actúa presenta una geometría trapezoidal con fachada a las calles Calvo Sotelo en su lado norte, Calle Ciriaco Garrido al Sur, Avenida de Colon al este y Calle de Juan XXIII al oeste. El carácter del espacio de actuación es claramente urbano de media-alta densidad, característico de los ensanches de las ciudades españolas de tamaño medio.



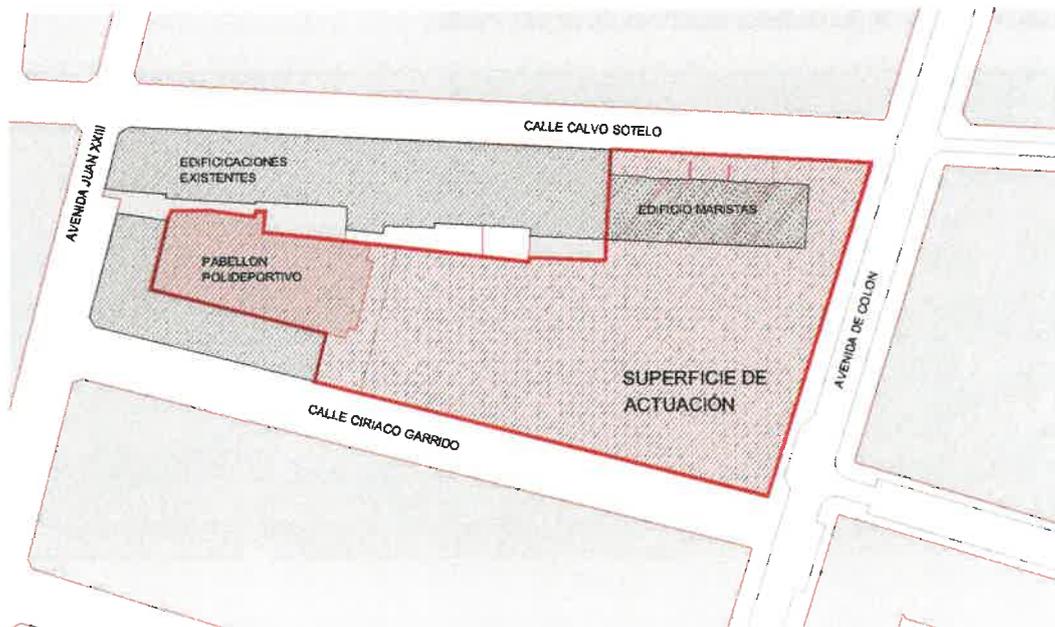
Ortografía

De los usos escolares educativos se ha preservado el antiguo pabellón escolar de los "Maristas" actualmente calificado con uso complementario de la vivienda, el edificio principal del colegio con su acceso principal desde Calvo Sotelo así como el vacío urbano generado por los espacios exteriores de recreo estudiantil claramente visible en la fachada sur al Calle Ciriaco Garrido y Este a la Avenida de Colón.



Plano Catastral

La suma de estos espacios representan una superficie, según información catastral actualizada de 9.939,00 m<sup>2</sup> y constituye el área de actuación. Sin embargo, la suma del área de actuación, según el Plan General Municipal de 9.934,13m<sup>2</sup>.



La fachada de la manzana a la Calle Calvo Sotelo se encuentra construida con edificios residenciales de fondo variable con locales comerciales en planta baja y manteniendo la misma alineación hasta llegar a la fachada existente y protegida del edificio principal de los Maristas que se retranquea 7 metros sobre la alineación. La calle en el espacio ocupado por el edificio histórico se mantiene mediante un cerramiento de fábrica de ladrillo, piedra y herrería que establece un claro límite entre lo público y lo privado pero que a la vez genera una transparencia visual desde la calle al edificio histórico a través del retranqueo del jardín. En el espacio entre la valla histórica y el edificio principal retranqueado se encuentran varios árboles de tamaño medio.

Alturas existentes según PGOU



El edificio histórico presenta un asimetría frontal a la calle con un acceso claro al eje mediante una escalera de gran tamaño. Se percibe claramente en el edificio de baja + 4 dos etapas bien diferenciadas, una mas antigua en B+3 y una 4ª planta añadida más recientemente. La esquina del solar a la calle Calvo Sotelo presenta un vacío anteriormente ocupado por edificación donde todavía se pueden ver los restos del antiguo edificio derribado en el medianil con el edificio histórico.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 16 ABR. 2020

Logroño,

El Secretario General,



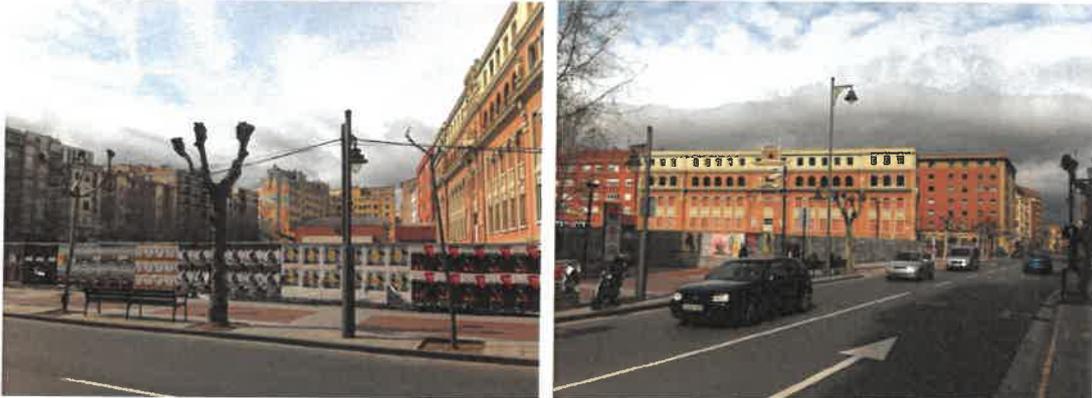
Edificio Maristas

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra  
da el día

Logroño, **16 ABR 2020**  
El Secretario General.

La parte del solar a la Avenida de Colón se encuentra vacía en su totalidad generando una sensación de abandono urbano.



Avenida de Colón

La fachada de la manzana a Calle Ciriaco Garrido se encuentra construida en la primera parte por un edificio residencial y vacía en la zona que se aproxima a la Avenida Colón.



Calle Ciriaco Garrido

La fachada a la Calle Juan XXIII se encuentra totalmente construida por edificación residencial y presenta un acceso al equipamiento deportivo privado bajo uno de los edificios de viviendas. El edificio de equipamiento deportivo privado ocupa el interior del patio de manzana en la zona oeste del mismo actualmente rodeado por edificaciones residenciales existentes en los tres lados que presentan fachada a las calles.

Solamente en su lado este conserva el acceso principal al equipamiento (antiguo pabellón escolar), desde el patio de recreo.

En la fachada sur de la manzana, el edificio residencial que ocupa los números 1 y 3 a Calle Ciraco Garrido genera un medianil de gran impacto en la escena urbana.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 16 ABR. 2020

Logroño,  
El Secretario General,



Las visiones urbanas que actualmente se generan hacia la ciudad especialmente en las calles Ciriaco Garrido y Avenida de Colón así como en la esquina de Calle Calvo Sotelo son inapropiadas en un contexto de calidad urbana como el existente. Las fachadas traseras con sus fondos desiguales, las diferencias de alturas y los medianiles generando provocan una imagen "descarnada" de unas fachadas interiores convertidas en fachadas principales que además son vistas en su totalidad dada la distancia de la perspectiva producida por el tamaño de la manzana en la estructura urbana del ensanche.

Antes de abordar la propuesta de ordenación conviene hacer **referencia a algunos de los aspectos de la ordenación actual** que se explican a continuación, aspecto que, con el fin de plantear una propuesta que los mejore, constituye uno de los objetivos del presente documento.

Especial relevancia tiene la ausencia de espacios libres de dominio público, cuya falta se pretende suplir estableciendo un uso público sobre un espacio de propiedad privada. Este espacio presenta una configuración en fondo de saco, al quedar limitado por un conjunto edificatorio continuo con la calle adyacente (Ciriaco Garrido) en un frente longitudinal de excesiva dimensión, aspecto que se ve agravado en la ordenación actual al resolver esta vinculación ( calle y espacio privado de uso público ) a través de pasajes de complejo funcionamiento público, entre otros aspectos porque no quedan resueltos en la propia ordenación ( se remite al proyecto edificatorio ). En este sentido, es preciso mencionar que el pasaje es un recurso que se ha venido utilizando en casos muy puntuales y concretos, especialmente en la ciudad preexistente, dado que la práctica de su funcionamiento es compleja (tránsito, actividad, mantenimiento, etc.).

Por todo lo cual, carece de sentido incluir dos pasajes, en un frente longitudinal tan amplio, tal y como se plantea en la ordenación actual en la conexión de una propiedad privada con uso público en superficie con frente en la calle Ciriaco Garrido.

A este respecto, la ordenación propuesta supone una mejora importante en el frente de Ciriaco Garrido, al dividir el tramo de la calle a través de espacios públicos (nueva plaza y dotación). Se mejora la sección de la calle y se favorece la actividad y la movilidad peatonal (evitando tramos largos) que el recurso de los "pasajes" no soluciona adecuadamente, además de desvirtuar la vida urbana del espacio privado, planificado con uso público en superficie.

### 3.2.2. Propuesta

La propuesta se articula en torno a dos ámbitos residenciales claramente diferenciadas y separadas por un espacio público. Este espacio público funciona a modo de plaza orientada al sur y abierta a la Calle Ciriaco Garrido aproximadamente en la mitad de su longitud. La plaza nueva adquiere una geometría rectangular trapezoidal.



La fachada norte de esta plaza queda definida por la nueva dotación pública y los usos residenciales propuestos.

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

Logroño, 16 ABR. 2020

El Secretario General,

En las fachadas laterales de la plaza se plantea una altura regular de B+6, quedando un espacio urbano  
entorno a la misma homogéneo.



Este nuevo acceso desde espacio público (plaza nueva) a equipamiento público (pabellón polideportivo) genera un cambio radical en el aprovechamiento del equipamiento que además gana superficie de suelo y produce una continuidad espacial con el espacio exterior de la nueva plaza pública. Esta decisión permite un uso combinado de los dos espacios interior-exterior interesante para la vida pública de la ciudad de Logroño.

La calificación "Uso Dotacional Público" determina, por aplicación del Artículo 3.3.14 de las NNUU del PGM de Logroño y Artículo 26.5 del TRLS RD Legislativo 7/2015, su compatibilidad con el uso privado preexistente en sótano destinado a aparcamiento de vehículos, sin que – obviamente - sea necesaria ni posible su desafectación puesto que su titularidad ya es privada.

El otro ámbito residencial 2 es el resultado de la suma de varios edificios residenciales y espacios libres privados entre la plaza nueva y la Avenida de Colón. En primer lugar destaca al Norte el edificio histórico de Maristas al cual se le adosa un volumen trapezoidal desde el medianil existente hasta la Avenida de

Colón. Se amplía una planta retranqueada sobre el volumen actual. Al tener las plantas alzadas del edificio histórico alturas destacables, este hecho nos permite igualar la última planta entre los dos edificios que se adosan.

Ver alzado esquemático a continuación.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 16 ABR. 2020

El Secretario General,

Alzado esquemático



En la actuación sobre el edificio histórico se potenciarán los elementos de valor de la fachada a Calvo Sotelo así como la escalera monumental exterior entre la calle Calvo Sotelo y el edificio histórico.

Las otras tres orientaciones de la parcela a la Plaza Nueva, a Ciriaco Garrido y Avenida de Colón quedan definidas por un edificio nuevo residencial en forma de "U".

El entorno de la plaza se diseña de forma homogénea a través de la dotación pública (  $H \leq 5$  ) y los nuevos conjuntos residenciales en sus laterales ( B+6 )

En la Avenida de Colón se deja un espacio sin edificar entre los 2 edificios de la parcela 2 que permite ver desde la Avenida la fachada trasera del edificio histórico. Este hueco entre edificios genera nuevas visuales entre las viviendas del edificio histórico y la Avenida de Colón.

Se puede concluir que la propuesta ordena espacios intermedios de relación (plaza y dotación), mejorando en el conjunto de la calle Ciriaco Garrido las condiciones edificatorias (ventilación, iluminación, etc.) y favoreciendo la vida urbana.

Además, se avanza en el régimen de protección del "edificio histórico", incluyendo la conservación de la fachada trasera. Su integración en la ordenación y el objetivo de recuperación de la alineación de la Avda. de Colón, se resuelven anexando un nuevo cuerpo constructivo en continuidad con la nueva planta ático.

La división de la manzana se produce hacia la mitad de calle Ciriaco Garrido, creando una plaza de aproximadamente 811,64.-m<sup>2</sup> y la nueva dotación pública. Esta división se favorece con la disposición de un conjunto edificatorio uniforme en la submanzana Este (bloque en "U"), a través de una ordenanza especial (composición, materiales, proyecto unitario, etc.). Esta solución edificatoria ordenada crea un espacio urbano característico, singular y homogéneo, favorece la secuencia de espacios y, en definitiva, la vida urbana.

Atendiendo las alegaciones presentadas en relación a las alturas propuestas en la MP y la afección a los colindantes, se ha estudiado en detalle la sección de las calles adyacentes al ámbito de nueva planificación y, como consecuencia de tal estudio, se ha decidido mantener las alturas de la ordenación vigente en el bloque en U ( B+6 y B+ 7 )

De esta forma, las alturas propuestas en la MP no inciden en el entorno edificado en Ciriaco Garrido y en relación al soleamiento tampoco afecta al tratarse de una orientación Norte.

### 3.2.3. Parámetros urbanísticos de las Parcelas

Serán de aplicación para las parcelas las condiciones urbanísticas, establecidas en las ordenanzas del Plan General Municipal de Logroño, prevaleciendo las que se incluyan con la presente Modificación del Plan General.

A continuación se exponen los parámetros urbanísticos de las Parcelas Resultantes, según el instrumento de gestión urbanística que se tramitará en paralelo, haciendo constar que esta "parcelación" no tiene carácter normativo, sólo atribuible a los parámetros recogidos en el PLANO 02 ( ORDENACIÓN PROPUESTA ).

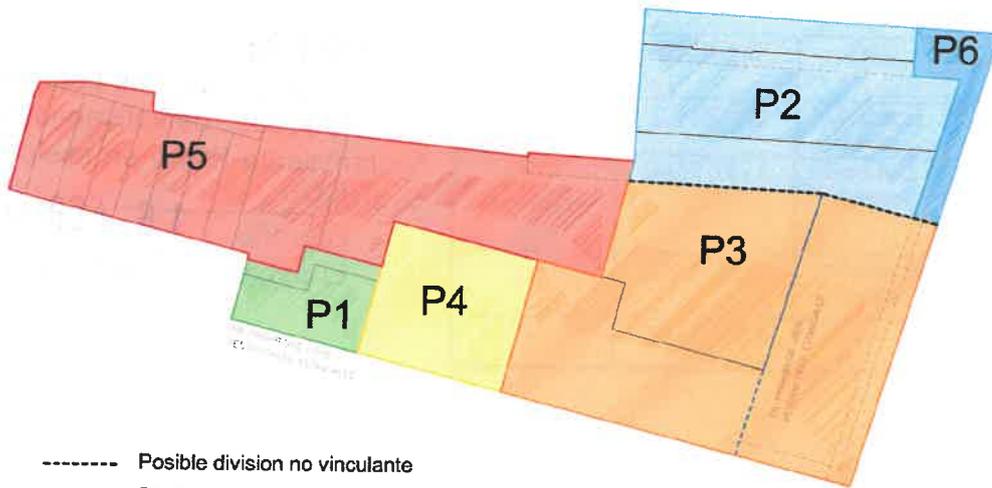
El levantamiento topográfico es parcial y se incorpora en la Modificación Puntual a título informativo. En Ciriaco Garrido, la alineación P1 se ajustara a la correspondiente del edificio coexistente colindante.

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 16 ABR. 2020

Logroño, \_\_\_\_\_  
El Secretario General.

**PARCELAS PRIVADAS**



- Posible división no vinculante
- PB Prohibidos Usos Residenciales Estanciales

PARCELA	USO	Superficie	Nº MAX. ALTURAS	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
1	Residencial Complementario Vivienda	415,26 m <sup>2</sup>	B y B+6	2.288,10 m <sup>2</sup> t	2.288,10m <sup>2</sup> t
2 3	Residencial Libre Privado	5.661,72 m <sup>2</sup>	6, B+6 y B+7	20.534,39 m <sup>2</sup> t	21.086,52m <sup>2</sup> t
<b>Total</b>	-	<b>6.072,07 m<sup>2</sup></b>	-	<b>22.822,49 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.374,62 m<sup>2</sup>t</b>

**Cálculo aprovechamiento parcelas 1, 2 y 3:**

PARCELA	USO	Superficie	Coficiente	APROVECHAMIENTO
1	Residencial	319,52 m <sup>2</sup>	1	2.288,10 m <sup>2</sup> t
	Complementario Vivienda	95,74 m <sup>2</sup>	1	
2 y 3	Residencial	3.446,97 m <sup>2</sup>	1	21.086,52 m <sup>2</sup> t
	Libre privado	2.209,84 m <sup>2</sup>	0,25	
			<b>Total</b>	<b>23.374,62 m<sup>2</sup>t</b>

**Edificación en PB. prohibidos usos residenciales estanciales parcelas 1 y 3:**

PARCELA	Superficie
1	415,26 m <sup>2</sup>
3	1.032,05 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.447,31 m<sup>2</sup></b>

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 16 ABR. 2020

Logroño, \_\_\_\_\_  
El Secretario General,

**PARCELAS PÚBLICAS**

PARCELA	USO	Superficie	Nº MAX. ALTURAS
4	Espacio libre público	811,64 m2	-
5	Dotacional público	2.747,71 m2	Altura existente ≤ 5m
6	Espacio libre público	302,71 m2	-
<b>Total</b>	-	<b>3.862,06 m2</b>	-

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 ABR. 2020  
Logroño,  
El Secretario General,

Dando cumplimiento al Artículo 3.9.3 de las NNUU del PGM de Logroño, en el cuadro anterior (parámetros urbanísticos de las parcelas ) se ha procedido al cálculo del Aprovechamiento Urbanístico de la Ordenación propuesta, expresado en m2t de Uso residencial.

Como puede apreciarse, la ordenación detallada propuesta – aun manteniendo la misma edificabilidad residencial y usos complementarios de la vivienda - genera 23.374,62m2t de aprovechamiento urbanístico, lo que supone 649,46 m2t menos que la vigente, resultante del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el día 4/11/2010. ( 24.024,08 m2t ).

Esta circunstancia es consecuencia de la reducción de la superficie calificada como de uso Libre Privado y, además de no suponer lesión patrimonial para la propiedad, es aceptada por la misma, no pudiendo dar lugar a ninguna hipotética responsabilidad patrimonial del Planificador Urbanístico.

A continuación, vemos un cuadro comparativo de los parámetros actuales y propuestos en relación a dotaciones o espacios libres:

	PGM Vigente	MP PGM Propuesta
Dotación pública	0	2.747,71 m2
Viario de uso público (plaza y viario)	0	1.114,35 m2
Uso libre privado, con uso público en superficie	3827,80 m2	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.827,80 M2</b>	<b>3.862,06 m2</b>

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 16 ABR. 2020

### 3.2.3. Parámetros complementarios de ordenación

Una de las finalidades de la presente Modificación de Plan General Municipal es el establecer unos parámetros de ordenación que permitan la posterior ejecución de los edificios, sin que la ejecución por separado de los distintos proyectos de la manzana perjudique la unidad del conjunto. Cabe señalar, que la Ordenanza que se detalla a continuación, establece las medidas necesarias para el mantenimiento de las fachadas del antiguo colegio Maristas.

Se sustituye el texto de la **ordenanza especial parcela B (Maristas)** contenido en el artículo 3.4.16 de las NNUU del PGM, por el siguiente contenido y lo previsto en plano nº03, y en planos de ordenación señalado el ámbito de la Ordenanza "MAR".

#### -En el Edificio histórico (antiguo colegio Maristas)

Deberá mantenerse e integrar en la nueva ordenación la fachada principal e interior del edificio histórico del antiguo colegio Maristas. Respecto al último cuerpo, (cuarta planta), de esta fachada, correspondiente al recrecido construido en el año 1.958 tras el incendio de las cubiertas del edificio, podrán plantearse soluciones de mantenimiento, sustitución o eliminación, en todo caso acordes con la integración de esta fachada en la nueva edificación. Son admisibles ajustes en los huecos de planta baja para adaptarlos al nuevo uso.

Deberá conservarse el cerramiento del espacio libre privado en Presidente Leopoldo Calvo Sotelo (coincidente con la fachada principal a mantener).

Se permite el vaciado del edificio con mantenimiento in situ de las fachadas principal y posterior y el cerramiento del espacio libre privado anteriormente mencionado. En general, las acciones permitidas en las fachadas son las tendentes a la conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización de las fachadas principal y posterior. En este sentido, elementos constructivos y decorativos singulares que no resulten acordes al uso ordenado (propios de la actividad escolar, como la escalera en la fachada interior, etc.), pueden ser objeto de ajustes y cambios, siempre que no alteren la composición general del conjunto.

Excepcionalmente, si así lo recomienda la dificultad técnica del mantenimiento de los elementos a conservar y la naturaleza de la fábrica, podrían admitirse soluciones que supongan el desmontaje total o parcial de los mismos y su reposición literal, procediendo conforme a lo dispuesto en el art. 3.5.6 del PGM.

- En el edificio que se adosa al antiguo edificio de los Hermanos Maristas se plantean las siguientes determinaciones:

- La composición de huecos y el nuevo volumen no entrará en competencia con el edificio histórico. Para ello, en las fachadas del nuevo edificio se prohíben los vuelos y los huecos deben ser de suelo a techo.
- Las protecciones y barandillas de huecos y terrazas se desarrollarán con vidrio transparente.
- La fachada será de piedra caliza clara, con idéntica piedra campaspero, hontoria o similar que la utilizada en el soportal.
- Idéntica solución de cubierta que en el edificio en forma de U, que se detalla a continuación.

Con esta intervención se pretende adosar un volumen de piedra abstracto retranqueado con respecto a la fachada histórica que ponga en valor el diseño elaborado de los huecos, escaleras, cornisas, recercados, escalinatas y vallas de piedra y ladrillo del antiguo edificio de Maristas.

-En el edificio en forma de U:

- Deberá asegurarse la continuidad del forjado de la planta primera, con un proyecto básico unitario.
- El material de acabado en fachada exterior con idéntica piedra campaspero, honoria o similar que la utilizada en el soportal.
- Misma solución constructiva de cubierta (plana o inclinada. En el caso de cubierta inclinada, dar continuidad al material, pendiente, cumbre, alero...)
- Se plantea una composición del pavimento de los soportales mediante un tratamiento diferenciado entre dos pavimentos. Es vinculante la composición geométrica grafiada con un tratamiento diferenciado entre dos pavimentos de diferente material. Esto se realiza para dotar de mayor carácter al soportal, ya que tiene una dimensión longitudinal.
- Los accesos de vehículos a sótanos de las nuevas edificaciones se producirán para todo el ámbito, a través del Espacio Libre Privado de Avda. de Colón.

- Determinaciones gráficas en plano 03: completan los aspectos anteriormente señalados.

-La ordenación del espacio en el que se localiza el edificio que comprende el pabellón polideportivo existente ( finca catastral 6016510WN4061N0002WE ), tiene carácter tridimensional, con los siguientes usos superpuestos: uso dotacional público, en suelo, vuelo y semisótano y el uso de aparcamiento privado en sótano.

### 3.3.- Parámetros del Planeamiento vigente que se modifican y justificación del ius variandi.

Las modificaciones que se introducen en el Plan General Municipal son las siguientes:

- a) La creación de una nueva plaza pública, calificando como "espacio libre público; viario" 811,64.-m2 de superficie, que subdivide y permeabiliza la manzana en la que se integra.
- b) La creación de una nueva dotación pública, en régimen tridimensional de usos, sobre el pabellón polideportivo existente y su zona colindante, en continuidad con la nueva plaza pública y su, subsiguiente, cesión gratuita al Ayuntamiento.
- c) La ampliación de la vigente Ordenanza especial de protección del edificio histórico ( Nº 40 de la calle Presidente Calvo Sotelo) incorporando condiciones para el mantenimiento de las fachadas y la ordenación de la composición del resto de la edificación, de forma que se garantice la integración y tratamiento unitario de todo el conjunto residencial ordenado.
- d) La reordenación de los usos privados previstos para materializar la edificabilidad ( 22.822,49.-m2t ) ya prevista, manteniendo el aprovechamiento urbanístico.

#### **DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día **16 ABR. 2020** 24

Logroño,  
El Secretario General,

- e) La ampliación de la acera peatonal (5 metros de fondo adicionales) en la calle Colón mediante el establecimiento obligatorio de soportales, y la incorporación en el cruce Avda. de Colón y Calvo Sotelo, de un nuevo espacio público viario.
- f) La construcción obligatoria en planta baja sujeta a la condición de "prohibición de usos residenciales estanciales" (Avda. de Colón, Presidente Calvo Sotelo esquina con Avda. de Colón y Ciriaco Garrido esquina con nueva Plaza pública).

En síntesis, la actuación presentada supone una mejora sustancial de los espacios públicos en el centro de la ciudad, al crear en un ámbito privado nuevos usos públicos: dotación y viario, integrados en un conjunto residencial que se reordena en los mismos usos privados manteniendo la edificabilidad.

Es importante destacar que la obtención de una nueva dotación en el centro de la ciudad es algo muy difícil de conseguir; en los nuevos barrios, la legislación urbanística ha garantizado el equilibrio dotacional, pero en el corazón de la ciudad consolidada nos encontramos en muchos casos con déficit de dotaciones, por lo que la conveniencia y oportunidad de la modificación puntual se centra en este objetivo, dando como resultado los nuevos espacios públicos de gran interés para la ciudad.

No debemos olvidar que en la ordenación actual todo el espacio de uso público resultante en el ámbito que nos ocupa es el resultado de tal condición en un espacio de titularidad privada, aspecto sujeto a limitaciones en su desarrollo y mantenimiento. Por otro lado, en la nueva ordenación se crean espacios íntegramente públicos, que ya no están limitados en los mismos aspectos de desarrollo y mantenimiento que los anteriores, añadiendo mayores garantías en su conjunto.

En su detalle se aprecia con claridad que la variación de la ordenación respecto a la vigente, al concentrar los usos privados, permite liberar espacio público (dotación y viario).

1.- La nueva calificación de **DOTACIONAL PÚBLICO** ( hasta ahora privado ) del edificio polideportivo existente y del suelo en el que se asienta y la **nueva calificación como ESPACIO LIBRE PÚBLICO** ( antes privado ) de la superficie que albergará la **nueva plaza pública**, constituyen sendas alteraciones del PGM vigente que se justifican, desde el punto de vista del ius variandi, en el obvio interés público en la obtención gratuita de la plaza pública de nueva creación y del edificio polideportivo, para su respectiva adscripción a los usos públicos que le son propios.

Los anteriores cambios obligan – para localizar la edificabilidad residencial permitida - a suaves ajustes ( engrosamiento del fondo edificable hacia el interior de la parcela, altura máxima prevista en B+6 y B+7) en la disposición de los volúmenes prevista en el estudio de detalle presentado en su día por la anterior propiedad, determinaciones que pasan a regularse, ahora, a nivel del ~~Plan General~~ Municipal, en los

Logroño, 16 ABR. 2020

términos descritos en los planos integrantes del presente documento y en apartado 3.2.2 (Propuesta) de la presente memoria.

2.- En la ordenación actual, el pabellón polideportivo existente está calificado como uso complementario de la vivienda, que - en aplicación del artículo 2.2.43 de las NNUU del PGM - permite materializar usos residenciales, excepto vivienda. La sustitución de sus 1.320 m<sup>2</sup>t por uso Residencial va acompañada de la obligatoriedad de construir en planta baja usos residenciales no estanciales, en cuantía superior ( al menos en 1.447,30 m<sup>2</sup> ) y por supuesto, no supone incremento respecto de los 22.822,49.-m<sup>2</sup>t ya previstos en el PGM vigente.

Tampoco supone incremento densidad de población, como se justifica en el Apartado 5 de esta Memoria

3.- Como ya se ha expuesto en el Apartado 3 anterior, el PGM ( versión vigente resultante de la M.P. aprobada definitivamente el 27/11/2008 ) no establece ninguna **ordenación volumétrica** ni de **alturas** para el solar. La prevista fue introducida mediante el Estudio de detalle aprobado el 4/11/2010. Consiguientemente, su modificación constituye una modificación del referido Estudio de Detalle, no del PGM.

Su modificación, justificada técnicamente en el Apartado 3.2.2, no supone un empeoramiento objetivo de las condiciones anteriores para los edificios próximos, gracias a la distancia que los separa, orientaciones y la disposición y altura de futuras edificaciones.

La planificación propuesta en el ámbito del antiguo colegio Maristas, respecto a las volumetrías y tipologías previstas, en su coexistencia con las edificaciones próximas, se ajusta al dispuesto en el planeamiento actual en las calles Avda. de Colón y Ciriaco Garrido, no suponiendo alteración respecto al PGM vigente. Además de lo expuesto, la apertura de un nuevo espacio público (viario) como antesala de la dotación, sito en Ciriaco Garrido, permite acortar la longitud de la citada calle, mejorando las condiciones de habitabilidad de las viviendas (ventilación, iluminación,..).

En particular, la apertura de la nueva plaza pública, dejando libre de edificación una parte importante de la calle Ciriaco Garrido, amplía el soleamiento de los edificios de la calle Presidente Leopoldo Calvo Sotelo situados enfrente.

Del mismo modo, la anchura de la calle Colón elimina cualquier impacto para los edificios recayentes a la misma y el edificio planteado en la calle Ciriaco Garrido guarda una gran separación respecto del edificio N° 11 de la calle Juan XXIII y - respecto de los edificios N°s 1 y 3 de la calle Ciriaco Garrido - el nuevo edificio mantiene la alineación de esta calle, en

prolongación del cerramiento "ciego" del edificio N° 3, a través del cual, es obvio, no tiene ni puede tener soleamiento ni vistas ( Al Este ). En cuanto al resto del edificio ( quiebro hacia el Norte ) no limita las vistas y en cuanto al soleamiento ( sólo afecta al "naciente" ), está suficientemente separado.

Como resultado de un más detenido estudio, después del análisis de las Alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública, , se ha decidido mantener las alturas de la ordenación vigente en Ciriaco Garrido y Avda. de Colón.

También se ha realizado un ajuste en el elemento constructivo anexo al "edificio histórico", recayente a Avda. de Colón. Este "cuerpo anexo" presenta en la Modificación Puntual que nos ocupa, aprobada inicialmente, un saliente hacia el sur de pequeña dimensión (23,78 m<sup>2</sup> ), de compleja construcción y que impide contemplar la fachada interior del edificio histórico. No es, por lo tanto, acorde con el objetivo de integración. La eliminación del saliente del cuerpo anexo, regularizando su geometría, aconseja eliminar, también, el primer tramo de soportal (124 m<sup>2</sup>) y calificarlo con uso viario público, quedando el volumen anexo al edificio histórico con menor dimensión y una solución urbanística más acorde con los objetivos perseguidos, que – además - incrementa la superficie de viario ( acera peatonal ) junto al cruce Avda. Colón – Presidente Calvo Sotelo.

En relación con el edificio a conservar y su anexo, hay que incidir en que la altura propuesta (6) es acorde a un conjunto edificatorio singular para integrarse en el bloque próximo. En este conjunto, la altura ordenada queda integrada en la calle Presidente Leopoldo Calvo Sotelo y no supone afección al estar retranqueada la fachada respecto a la alineación (jardín) y resolver la última planta retranqueada.

Por último, cabe señalar que la ordenación propuesta mantiene la edificabilidad actual (22.822,49 m<sup>2</sup>), No obstante, al disminuir la ocupación de los usos privados (residencial y complementario de la vivienda), se propone el ajuste volumétrico descrito en la materialización del aprovechamiento.

Además de lo anterior, se opta por reducir en una planta la altura de este cuerpo anexo, haciéndola coincidir con la del edificio histórico.

Por último, en la parcela resultante de la submanzana Oeste, se opta por cambiar el uso libre privado colindante al polideportivo (M.P. aprobada inicialmente), por COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA, en continuidad a la franja interior existente en toda la manzana, más coherente con la ordenación al tratarse de un frente con fachada a plaza y lo dispuesto en PB para dotaciones.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día **16 ABR. 2020**

Logroño,  
El Secretario General,

4.- El ya citado estudio de Detalle "calificó" como "zona libre privada" el espacio libre de edificación en el interior de la manzana ( 3.896,63m<sup>2</sup> ), con la indicación de "uso público en superficie", indicación que no puede constituir calificación urbanística ( Artículo 80.3. a LOTUR 5/2006 ) y cuya eliminación está más que justificada por la problemática práctica y jurídica que el uso público en superficie sobre espacios de propiedad privada genera.

#### 4.- Carácter del documento.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 104.1 LOTUR 5/2006 y 1.1.4 b), las determinaciones que son objeto de modificación corresponden por su naturaleza y alcance a nivel de planeamiento de desarrollo, que - por imperativo de los artículos 90 y 105.1 LOTUR 5/2006 - se tramitarán como tales.

#### 5.- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

##### 1. De la sustitución por uso residencial, de los 1.320 m<sup>2</sup> materializados en el pabellón polideportivo existente.

Los Actuales usos ( Residencial, complementario de la vivienda y libre privado. Vid. plano 01 ) proceden de la transformación ( Artículo 3.3.16 de las NNUU del PGM ) del uso "dotacional residencial", asignado desde el Plan General de 1985, uso que es a todos los efectos residencial y con capacidad de albergar población desde su inicio, por lo que - al no incrementarse la edificabilidad - la presente MPPGM no supone incremento poblacional.

En la ordenación actual el polideportivo "Maristas" tiene uso complementario de la vivienda, en el que la aplicación del artículo 2.2.43 de las NNUU del PGM (regulación de la coexistencia de usos) permite materializar usos residenciales, excepto vivienda.

Asimismo, cabe señalar que la Modificación Puntual en el ámbito Maristas, aprobada provisionalmente (acuerdo de JGL de 15-01-2020) recoge en determinados ámbitos residenciales de la ordenación propuesta la obligatoriedad de construir en planta baja otros usos no vivienda (1.447,30 m<sup>2</sup>), en cantidad superior a la planificación actual en uso complementario de la vivienda (1.320,40 m<sup>2</sup>).

Por ello, aunque los referidos 1.447,30 m<sup>2</sup> de "usos no vivienda" en planta baja fueran estanciales tampoco producirían incremento de densidad de población, ya que los actuales 1.320,40 m<sup>2</sup> de uso complementario de la vivienda permiten albergar usos residenciales estanciales ( población ).

No obstante, el documento para aprobación definitiva de la modificación puntual, propone incorporar que estos usos residenciales no vivienda deben ser también no estanciales, a través de la condición en planos de ordenación: "planta baja obligatoria, prohibidos usos residenciales estanciales".

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR 2020

Logroño,  
El Secretario General,

Este nuevo aspecto, además de mantener la garantía de no incremento de densidad de población en el ámbito del antiguo colegio Maristas, favorece la implantación de otros usos que complementen los usos residenciales estanciales.

En definitiva, se trata de dar cumplimiento a los objetivos urbanísticos que justifican la modificación que nos ocupa (apartado 3.1 de la Memoria), como la revitalización y fomento de la actividad económica en la zona, que ha sufrido una importante regresión con el traslado del colegio, agravada por la crisis económica.

Consiguientemente, esta sustitución de la edificación – que no supone incremento respecto de los 22.822,49.-m2t ya previstos en el PGM vigente, al establecer 1.447,30 m<sup>2</sup> sujetos a la citada condición señalada en el plano de ordenación - queda fuera del ámbito de aplicación del Artículo 104. 2 LOTUR 5/2006 y de su Disposición Transitoria Primera, Apartado 5.

2.- De la eliminación del **uso público en superficie, introducido mediante estudio de detalle, sobre espacios de titularidad privada.**

El carácter privado que en el citado instrumento tienen estas superficies, las deja fuera del ámbito de aplicación del Artículo 104. 4 LOTUR 5/2006, sin perjuicio de lo cual, cabe advertir que la presente modificación puntual crea 2.747,71.-m2 de dotación pública y 1.114,35.-m2 de viario público ( pabellón deportivo de uso público, nueva plaza pública y acera peatonal en la calle Colón.

#### **6.- Gestión y Ejecución de la Ordenación resultante.**

La nueva ordenación no exigirá un proceso de integral de urbanización. Solamente exige acondicionar la plaza pública de nueva creación. Consiguientemente, el ámbito sigue teniendo la misma condición de suelo Urbano consolidado ( artículo 42 a) y b) LOTUR 5/2006 ) y reúne todas y cada una de las características legalmente exigidas para tener, como tiene, la condición de solar ( artículo 43 LOTUR 5/2006 ), incluso con la nueva ordenación.

La nueva ordenación, no da lugar, tampoco, a una **“actuación de dotación” de las reguladas en el artículo 7. 1 a) y b) TRLS 7/2015**, que se definen expresamente en el precepto como *“aquellas en las que el incremento de las dotaciones públicas obedece a la necesidad de reajustar su proporción ( para cumplir los estándares urbanísticos normativamente establecidos ) a una mayor edificabilidad o a nuevos usos”*.

#### **DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día

**16 ABR 2020**  
Logroño,  
El Secretario General,

Por el contrario, en este caso, las únicas modificaciones que se introducen son, por un lado, la conversión en bienes de dominio público del pabellón polideportivo existente y de una parte de los espacios libres privados, y por otro la reordenación de las alturas, para materializar la misma edificabilidad.

Es cierto que aquí hay un **incremento de las dotaciones públicas, pero no responde a la necesidad de incrementar los estándares urbanísticos en respuesta a un incremento de la edificabilidad residencial prevista en el PGM, sencillamente porque no lo hay.**

Responde única y exclusivamente a una **gestión eficiente de la oportunidad que ofrece la sustitución del uso privado del pabellón deportivo, para convertirlo en público**, en lugar de proceder a su demolición y a la subsiguiente ocupación del suelo sobre el que se asienta con uso residencial.

Consiguientemente, **tampoco es de aplicación del artículo 18.2 b) TRLS 7/2015** que prevé la cesión del porcentaje previsto en la legislación urbanística ( 10 % ) sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada que resulte de la modificación del correspondiente instrumento de ordenación, sencillamente porque en este caso, **ni estamos ante una actuación de dotación ni existe incremento de la edificabilidad media ponderada.**

En virtud del Convenio PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SOLAR DEL ANTIGUO COLEGIO DE LOS HERMANOS MARISTAS, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 5/7/17 y suscrito por la propiedad, esta deberá:

Ceder al Ayuntamiento de Logroño libre y gratuitamente los espacios, que, como consecuencia de esta modificación puntual del PGM, resulten calificados como públicos, que serán urbanizados por la cedente. Redactar y presentar para su aprobación el proyecto del instrumento de gestión urbanística - que tendrá la forma de convenio de gestión - que permita la inscripción registral de las parcelas normalizadas conforme a los nuevos usos asignados y titularidades. El instrumento de gestión será inscrito en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; siendo los costes generados por la inscripción sufragados por BuildingCenter S.A.U. Las cesiones de espacios públicos a favor del Ayuntamiento de Logroño se inscribirán, libres de cargas de urbanización, recayendo estas en exclusiva en las parcelas lucrativas privadas.

Solicitar licencia de edificación en el plazo de tres años computados desde la inscripción registral del instrumento de gestión urbanística mediante el que se producirá la normalización de fincas resultante de la cesión de los espacios públicos de nueva creación. Esta obligación se somete expresamente, para el caso de un hipotético incumplimiento, al régimen de "edificación forzosa" previsto en los artículos 200 a 205 LOTUR 5/2006.

Para dar cumplimiento al art. 95 LOTUR y 1.1.21 NNUU del PGM, se hace constar que - previamente a la aprobación definitiva de la presente Modificación se deberá constituir **Garantía** mediante depósito o aval

bancario del 3% del importe previsto para la Urbanización de espacios libres públicos: viario y zonas de recreo y expansión, que– según el Informe de la D.G. de Arquitectura de 12/3/18 - se presupuesta a estos exclusivos efectos (PEM+ GG+BI+IVA) en 431.970.-€. Consiguiente la Garantía ascenderá a 12.959,1.-€

**7.- Informe de sostenibilidad económica del artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

**a) Impacto en las Haciendas Públicas**

Dado que no se incrementa la edificabilidad permitida, la presente modificación no incide en la futura **prestación de los servicios Municipales** relacionados con las futuras viviendas.

En cuanto al **capítulo de gastos**, el único impacto en las Haciendas Públicas ( exclusivamente en la Municipal ) es el que se derive de la adecuación física del pabellón polideportivo y de su subsiguiente explotación Municipal, del mantenimiento de la plaza pública de nueva creación y de las aceras que se amplían en la calle Colón ( soportales ), aspectos de exclusiva competencia municipal que se podrán incorporar – mediante los correspondientes Informes Municipales - al presente documento antes de su aprobación inicial.

En cualquier caso, obra en el Procedimiento tramitado para la aprobación del Convenio Urbanístico que precedió a la redacción del presente documento, Informe de la Directora General de Urbanismo del Ayuntamiento de Logroño, en el que se presupuesta en 1.350.-€/año, el mantenimiento de los espacios públicos resultantes de la ejecución de la ordenación propuesta y – por remisión a documentación de la D.G. de arquitectura y “Logroño Deporte” – en 842.765.-€ ( IVA incluido ) la rehabilitación del pabellón polideportivo para su adscripción al uso y servicio públicos y los gastos de explotación del mismo en 92.345.-€/ año. Estos importes están actualizados a las variaciones que han experimentado, durante la tramitación de este instrumento, las superficies calificadas para usos públicos, en los ANEXOS al Informe económico redactados por los Técnicos Municipales ( D.G. de Urbanismo y Arquitectura ).

En cuanto a los **ingresos para las Haciendas Públicas** derivados de la actuación , se analizan en la Memoria de Valoración Económica.

**b) Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos**

Es evidente que el contenido de la presente modificación puntual ( la reordenación de los volúmenes edificables y la introducción de nuevos usos públicos ) no precisa de mayor suelo productivo, que, no obstante, se incrementará con la materialización de la nueva ordenación ( usos comerciales y asimilados

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR. 2020

Logroño,  
El Secretario General,

en planta baja ). Consiguientemente, aumentan los espacios destinados a actividades económicas vinculadas al sector terciario.

#### 8.- Memoria de viabilidad económica del artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 :

##### a) Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos

Al margen de la nueva calificación pública del pabellón polideportivo, de la plaza pública de nueva creación y de la ampliación de aceras en la calle Colón ( soportales ), cuyo impacto en la hacienda Municipal ya han sido objeto de análisis, el único parámetro urbanístico con repercusión económica que se ve alterado es la sustitución, en los términos previstos en el Artículo 3.3.16 de las NNUU, de la volumetría materializada en el pabellón polideportivo existente ( 1.320,40.-m2t ), por uso residencial.

##### b) Determinaciones económicas básicas y análisis de la inversión

Advertiendo sobre la dificultad de determinar, por falta de mercado significativo, el precio medio de la vivienda nueva en el centro de Logroño, tomaremos como hipótesis a estos exclusivos efectos una horquilla que se sitúa entre los 1.800.-€ ( zonas de expansión ) y 3.000.-€ ( Gran Vía ).

Tomando el punto medio ( 2.400.-€ ) los ingresos totales generados por la actuación ( 22.822,49.-m2t ) se pueden estimar en 54.773.976.-€.

El coste de edificación se estima ( aplicando un precio unitario de construcción de edificio residencial de 750 € - incluyendo gastos asociados - por metro cuadrado edificado ) en 17.116.867.-€

Comparando ambos parámetros, se aprecia claramente la viabilidad económica de la promoción inmobiliaria.

La actuación se realizará completamente por parte de la iniciativa privada, sin que se prevean ayudas públicas directas o indirectas.

##### c) Horizonte temporal

Se estima un horizonte temporal de 5 años para la edificación y venta para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

##### d) Evaluación de la capacidad pública

El mantenimiento de servicios públicos como el abastecimiento de agua, el saneamiento o la recogida de residuos sólidos urbanos se costea a través de las correspondientes tasas públicas, por lo que la actuación no supone una carga adicional para el Ayuntamiento.

Por el contrario, la actuación supone un incremento de los ingresos para las Haciendas Públicas, que se resumen a continuación:

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-

da el día **16 ABR 2020**

Logroño,  
El Secretario General.

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

Podemos estimar el valor catastral del suelo y la futura edificación en 27.386.988 €, y aplicando el tipo actual en Logroño del 0,59%, resultan 161.583,22€ cada año de ingresos por IBI

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

Este impuesto grava las obras sometidas a licencia con un 3,07% respecto al Presupuesto de Ejecución Material, resulta una cuota prevista de 525.487,81.-€.

En conclusión, queda asegurada la rentabilidad de la actuación, así como el impacto positivo en las Haciendas Públicas.

A tal efecto, el ya citado Informe de la Directora General de Urbanismo del Ayuntamiento de Logroño, cifra – más prudentemente - los ingresos anuales derivados de la actuación en 65.486,77.-€ ( 64.646,77.-€ por IBI y 840.-€ por vados ) frente a los 1.350.-€ de gastos municipales por el mantenimiento de los espacios públicos.

Fuera de lo estrictamente urbanístico, cabe añadir el correspondiente “retorno” de los gastos de rehabilitación y explotación del pabellón polideportivo, vía precios públicos de los usuarios.

En Logroño, Marzo de 2020.  
Los arquitectos,

**Bernabad Arquitectura, S.L.P.**  
Francisco Lacruz Abad / Alejandro San Felipe Berna

**DILIGENCIA:**

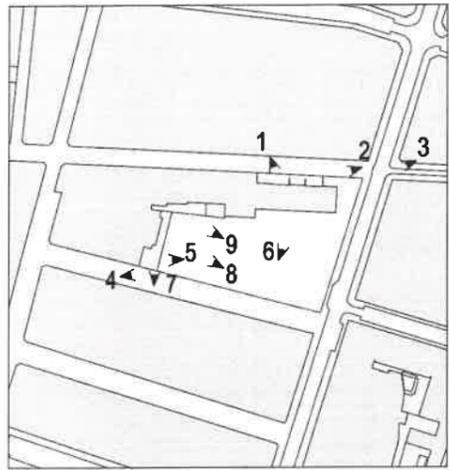
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR. 2020

Logroño,  
El Secretario General,





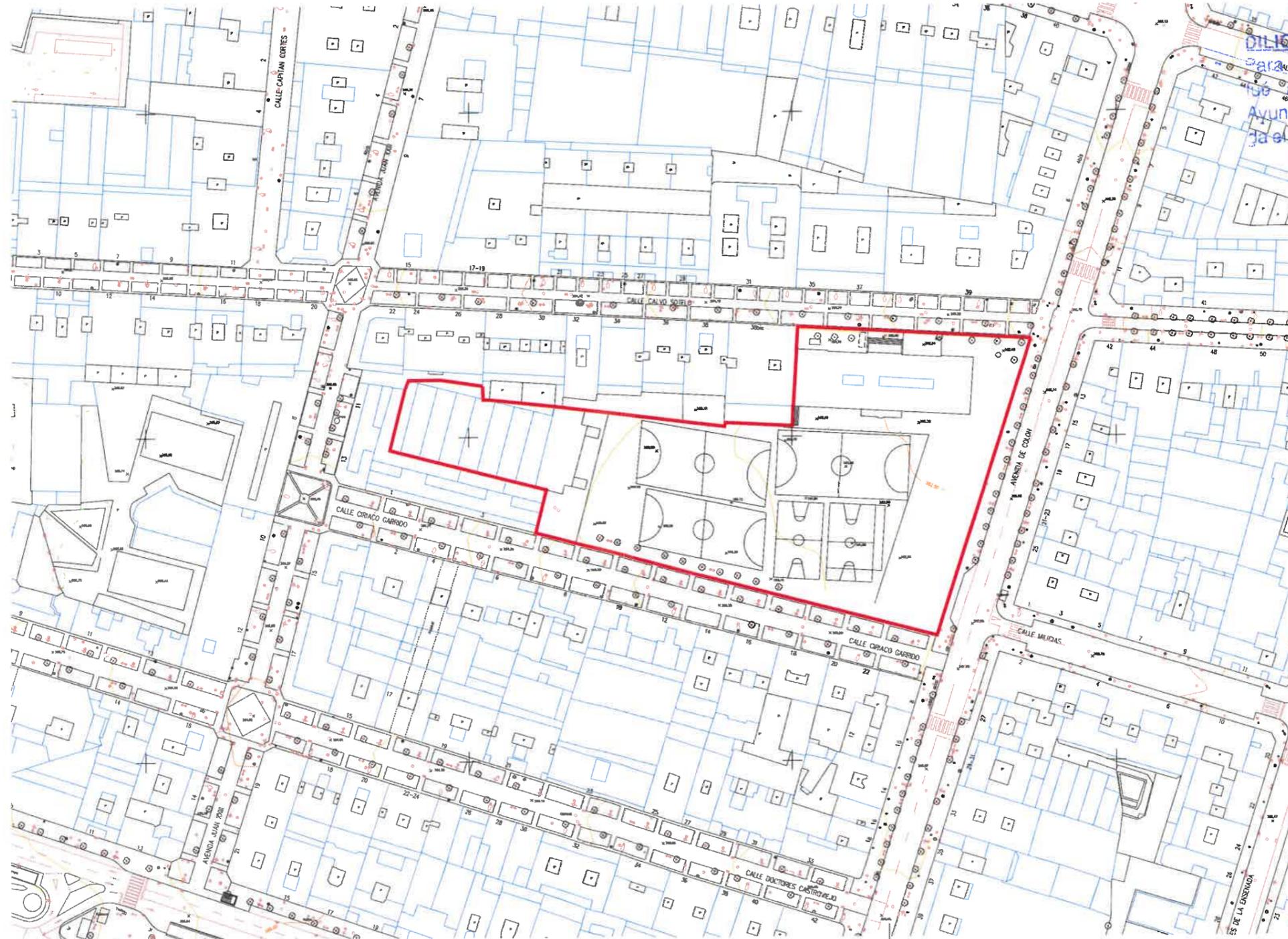
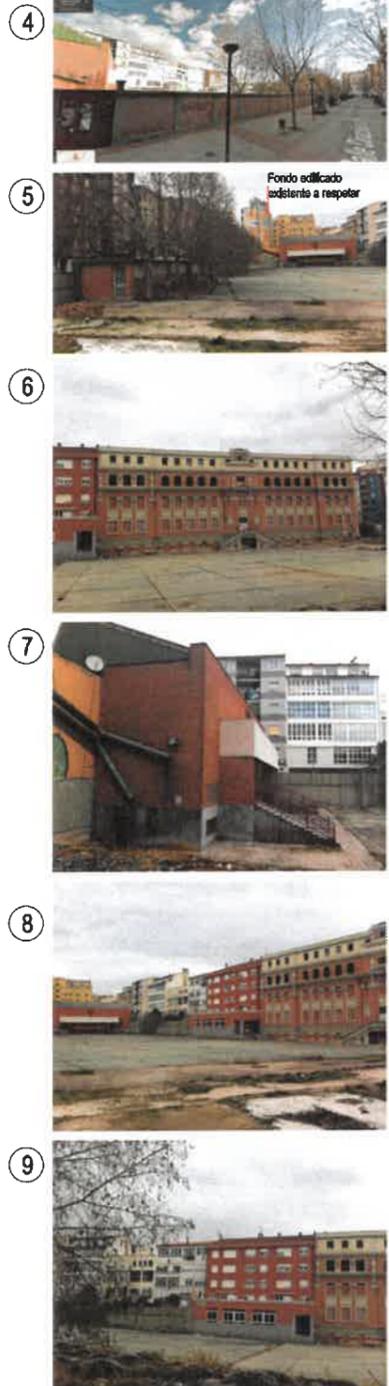
① Fachada a proteger



② Vallado a proteger



③ Fachada a proteger



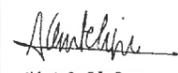
**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
ha sido aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día  
**16 ABR 2020**  
Logroño,  
El Secretario General,

AMBITO: SUPERFICIES Y TOPOGRAFÍA ESTADO ACTUAL

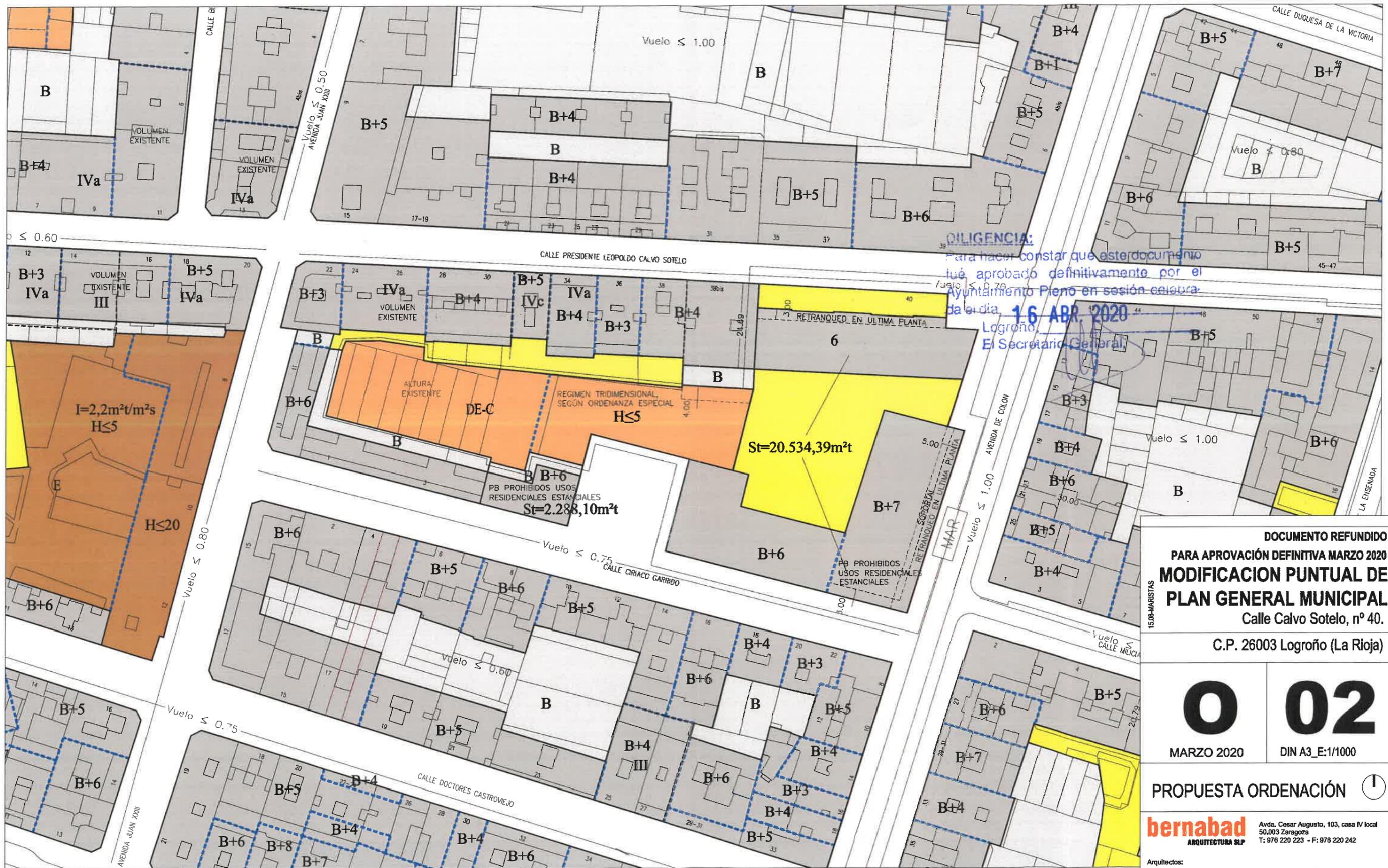
LEYENDA:  
 AREA DE ACTUACIÓN

DOCUMENTO REFUNDIDO  
PARA APROVACIÓN DEFINITIVA MARZO 2020  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE  
PLAN GENERAL MUNICIPAL**  
Calle Calvo Sotelo, nº 40.  
C.P. 26003 Logroño (La Rioja)

**I 02**  
MARZO 2020 DIN A2\_E:1/1.000

ÁMBITO  
**bernabad** Avda. Cesar Augusto, 103, casa IV local  
ARQUITECTURA SLP 50.003 Zaragoza  
T: 976 220 223 - F: 976 220 242  
Arquitectos:  
  
Alejandro San Felipe Borne  
  
Francisco M. Lacruz Abad  
Asesor Jurídico: Lozada & Górriz  
Gerardo Lozada





**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento  
 fue aprobado definitivamente por el  
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
 el día **16 ABR 2020**  
 Logroño,  
 El Secretario General,

**DOCUMENTO REFUNDIDO**  
**PARA APROVACIÓN DEFINITIVA MARZO 2020**  
**MODIFICACION PUNTUAL DE**  
**PLAN GENERAL MUNICIPAL**  
 Calle Calvo Sotelo, nº 40.  
 C.P. 26003 Logroño (La Rioja)

**0 02**  
 MARZO 2020 DIN A3\_E:1/1000

**PROPUESTA ORDENACIÓN**

**bernabad** ARQUITECTURA SLP  
 Avda. Cesar Augusto, 103, casa IV local  
 50.003 Zaragoza  
 T: 976 220 223 - F: 976 220 242

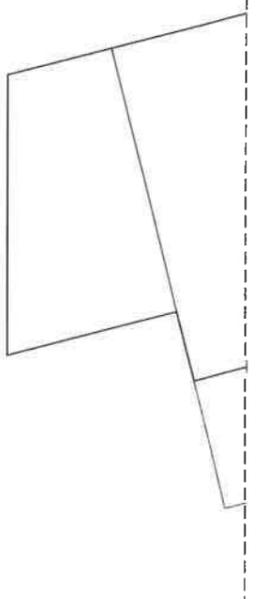
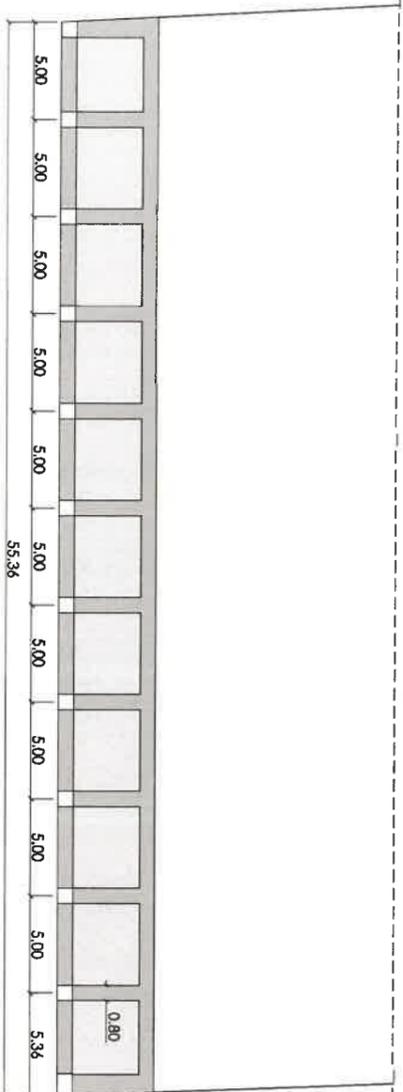
Arquitectos:  
 Alejandro San Felipe Berna  
 Francisco M. Lacruz Abad

Asesor Jurídico : Losada & Górtiz  
 Gerardo Losada

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Residencial Residencial Asociados a Vivienda	Residencial Residencial Asociados a Vivienda	Polivalente Cultural Escolar Sanitaria Deportivo Servicio Deportivo	Polivalente Cultural Escolar Sanitaria Deportivo Servicio Deportivo

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Alineación División de altura División de parcela a efectos de edificabilidad	B Planta baja H=4,00 (B) Planta baja diferente E Entrepiso (E) Entrepiso SS Ser sótano

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites Sector Ámbito de ejecución Acciones Específicas Plan especial de reforma interior Actividades interiores Dotaciones Pùblicas Sistemas generales	Ordenanzas Especiales Ámbito de aplicación Ordenanzas de Edificios de Interés Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés Edificios de Interés Salvo edificio en un tramo o línea de interés Edificio sin Interés agraciado situado en Código Histórico Edificios de nuevo construcción Construcción inapropiada en Código Histórico

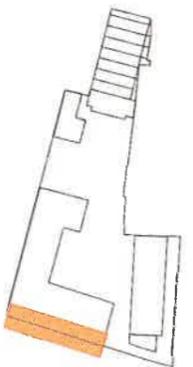


Planta halle soportales

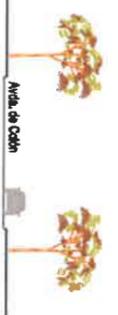
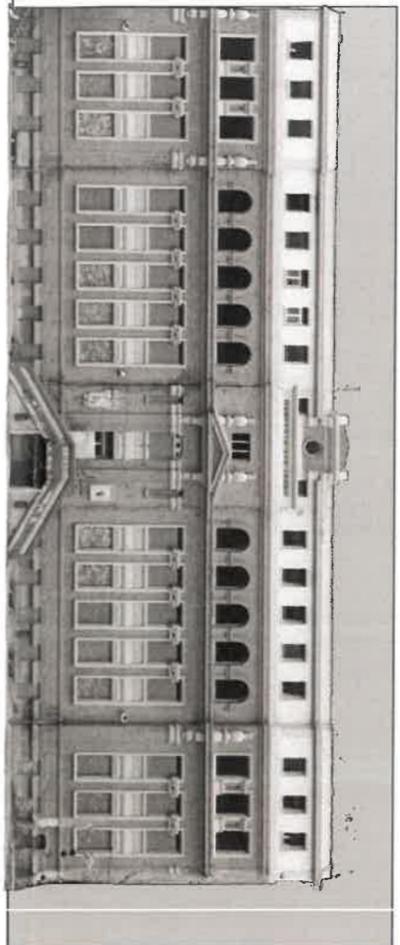
Se plantea una composición del pavimento de los soportales mediante un tratamiento diferenciado entre dos pavimentos. Es vinculante la composición geométrica graficada con un tratamiento diferenciado entre dos pavimentos de diferente material.



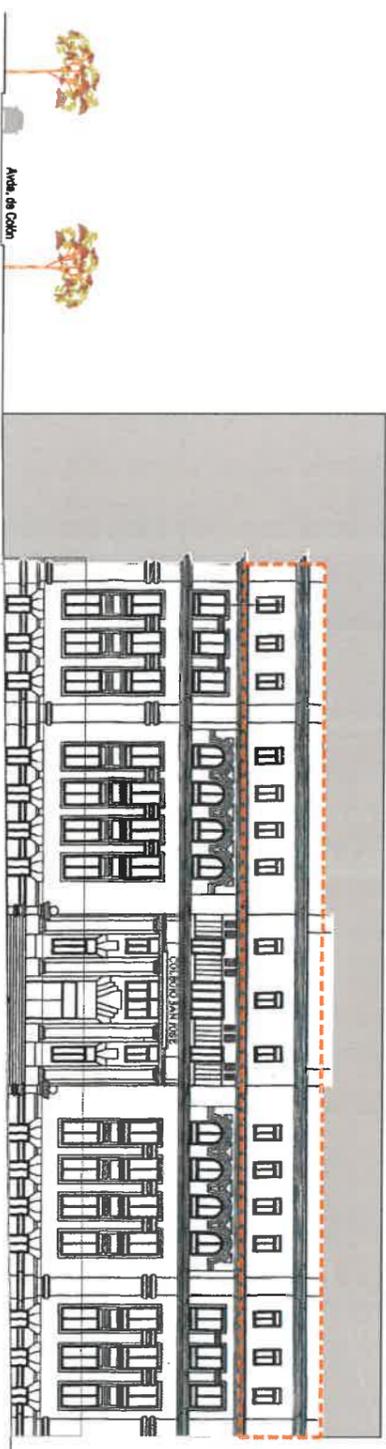
Sección soportales



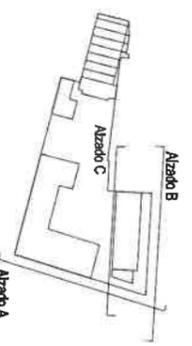
Situación Soportales



Alzado C Fachada Versera Maristas 1:300



Alzado B Fachada principal Maristas 1:300



La disposición de los huecos de la última planta de la fachada del edificio del antiguo colegio de Maristas no es vinculante, en cualquier caso estará en consonancia con la edificación existente.



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020  
 Logroño, \_\_\_\_\_  
 El Secretario General.

*[Handwritten signature]*

DOCUMENTO REFUNDIDO  
 PARA APROVACIÓN DEFINITIVA MARZO 2020  
**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL MUNICIPAL**  
 Calle Calvo Sotelo, nº 40.  
 C.P. 26003 Logroño (La Rioja)

Architecto: **bernabab**  
 Avenida General Aguado, 103, casa IV local  
 54003 Logroño  
 T: 979 220 223 - F: 979 220 242

Aplicación: San Felipe Bernabab  
 Asesor Jurídico: Landa & Oñate  
 Oñate Landa

Francisco M. Larruz Alzadi

MARZO 2020  
 DIN A2\_E:1/1000

**0 03**

ORDENANZA ESPECIAL DE SOPORTALES



**DOCUMENTO REFUNDIDO**  
**PARA APROVACIÓN DEFINITIVA MARZO 2020**  
**MODIFICACION PUNTUAL DE**  
**PLAN GENERAL MUNICIPAL**  
 Calle Calvo Sotelo, nº 40.  
 C.P. 26003 Logroño (La Rioja)

**0**      **04**  
 MARZO 2020      DIN A3\_E:1/500

**IMAGEN NO VINCULANTE** ⓘ

**bernabad** ARQUITECTURA SLP      Avda. Cesar Augusto, 103, casa IV local  
 50.003 Zaragoza      T: 978 220 223 - F: 978 220 242

Arquitectos:  
        
 Alejandro San Felipe Bema      Francisco M. Lacruz Abad

Asesor Jurídico : Losada & Górtiz  
 Gerardo Losada



# Ayuntamiento de Logroño

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA, EN EL DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN CALLE PRESIDENTE  
LEOPOLDO CALVO SOTELO, N°40 (SOLAR ANTIGUO COLEGIO MARISTAS),  
PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS USOS PÚBLICOS Y REORDENACIÓN DE  
LOS USOS PRIVADOS RESIDENCIALES.**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 16 ABR. 2020  
Logroño,  
El Secretario General...

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**

Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 15 ENE. 2020.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



**Ayuntamiento  
de Logroño**

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....  
Logroño, **15 ENF 2020**.....  
El Secretario General,

**ANEXO II**

**ESTUDIO ECONÓMICO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN CALLE PRESIDENTE  
LEOPOLDO CALVO SOTELO, N°40 (SOLAR ANTIGUO COLEGIO MARISTAS),  
PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS USOS PÚBLICOS Y REORDENACIÓN DE  
LOS USOS PRIVADOS RESIDENCIALES.**

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno, en sesión celebra-  
da el día **16 ABR 2020**  
Logroño,.....  
El Secretario General,



# Ayuntamiento de Logroño

DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....15 ENF. 2020.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,  
*aus*

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SOLAR EN EL ANTIGUO COLEGIO DE LOS HERMANOS MARISTAS, EN EL DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN CALLE PRESIDENTE LEOPOLDO CALVO SOTELO, Nº40 (SOLAR ANTIGUO COLEGIO MARISTAS), PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS USOS PÚBLICOS Y REORDENACIÓN DE LOS USOS PRIVADOS RESIDENCIALES**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 16 ABR. 2020

Logroño,.....  
El Secretario General,

*aus*



**Ayuntamiento  
de Logroño**

DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....**15 ENE. 2020**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día.....

Logroño,.....**16 ABR. 2020**.....  
El Secretario General,

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL CONVENIO MARISTAS,  
PARA LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y LA SOSTENIBILIDAD  
FINANCIERA.**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

Lo. No. 16 ABR. 2020  
El Secretario General,

**OBJETO DEL CONVENIO**



**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFINADO**

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

15 ENE. 2020  
Logroño,.....  
El Secretario General,



El convenio urbanístico de planeamiento, actualmente en tramitación en el Expte. URB14-2016/0004 de la D.G. de Urbanismo, se redacta con el objetivo de definir las actuaciones posteriores en orden a transformar un espacio de la ciudad consolidada.

Las instalaciones del antiguo colegio de los Hermanos Maristas, en pleno centro urbano, quedaron sin uso a finales del 2006 y fueron objeto de una modificación puntual del Plan General para el transvase de edificabilidad (procedente del colegio de Escolapios) y la concreción del uso residencial al que equivalía el dotacional residencial. En esta modificación se incluía una Ordenanza especial que posponía la ordenación concreta del uso residencial a la redacción de un Estudio de Detalle.

En el Estudio de Detalle mencionado se creaba un espacio en el interior de la semi manzana con la calificación de "libre privado" y la condición de uso público en superficie. Todo el espacio del antiguo colegio tenía titularidad privada, incluido el polideportivo escolar que pasaba a uso complementario de la vivienda, quedando reducido el espacio público a una suerte de servidumbre, que si bien, es un recurso utilizado en otros ámbitos de la ciudad, genera ciertos inconvenientes de todos conocidos.

A pesar de disponer de la ordenación detallada y tratarse de un suelo urbano consolidado, lo cierto es que no se ha edificado conforme al planeamiento, dejando a la zona (no olvidemos que supone aproximadamente la mitad de la manzana) en una situación difícil por el vacío urbanístico que supone en la actividad del ámbito y por la degradación arquitectónica que los edificios que deben mantenerse están sufriendo por el paso del tiempo. La causa fundamental de este parón reside en las dificultades de promoción que la crisis económica general imprime en el contexto del mercado inmobiliario.

La empresa titular de los terrenos desea llevar adelante la promoción con una ordenación nueva, en la que manteniendo los parámetros básicos de aprovechamiento y usos, con la conservación y rehabilitación del edificio histórico integrándolo en el conjunto, generará otros espacios públicos de interés para la zona y, en definitiva para la ciudad.

DILIGENCIA: DOCUMENTO REFINADO  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....15 ENE 2020.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

Los espacios públicos se concretan en la calificación como dotacional público del antiguo polideportivo del colegio y la generación, ex novo, de una plaza pública de unos 1.400 m2.

La escasez de espacios libres y dotaciones en los ámbitos consolidados de las ciudades es un hecho generalizado en toda nuestra geografía. En el caso de Logroño esta constatación ya se hacía presente en la memoria del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, cuando analizaba las consecuencias del Plan del Área Interior, aprobado en 1976, "*... las zonas libres de uso público destinadas a parques y jardines son escasas para la zona consolidada, dada la práctica imposibilidad de su obtención...*". De hecho la conclusión a la que se llega es que la aplicación del Plan del Área Interior había dado lugar a una ciudad excesivamente densificada y carente de dotaciones, concretamente se especifica "*...El haber seguido un modelo concentrado de crecimiento ha supuesto para Logroño un déficit de dotaciones, principalmente en cuanto a zonas verdes y centros de enseñanza...*". La descripción de la situación del área es de "*absolutamente precaria*" y por ello hablando de las zonas públicas señala que "*la obtención de una serie de espacios que cumplieran este papel (zonas verdes y dotaciones) ha sido uno de los objetivos del planeamiento y de la gestión municipal*".

En otro apartado de la memoria se señala que las dotaciones deportivas, generalmente cubiertas y muy en contacto con las zonas de viviendas, "*cuentan con muy pocas muestras, a no ser que consideremos los espacios con este destino incluidos en centros de enseñanza*".

La propuesta del PGOU de 1985, en lo que a este aspecto se refiere, es la intervención en el suelo periférico, creando paquetes dotacionales próximos a las áreas más infradotadas, llegando incluso a modificar los planeamientos previstos e incluso la clasificación del suelo, modificando los planes parciales en ese momento no materialmente ejecutados.

Esta situación de escasez de dotaciones mejoró con la ejecución del PGOU de 1985 y la de sus posteriores revisiones (1992, 1998 y 2002) en lo que a la zona periférica se refiere, disponiendo actualmente la ciudad de unas zonas verdes con penetración en forma de cuña, que a medida que te alejas del centro se van ampliando y creando en los barrios más recientes parques de generosas dimensiones.

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día \_\_\_\_\_

Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....15 ENE. 2020.....  
Logroño,.....

Logroño,

El Secretario General,

Lo mismo sucede con las dotaciones, incrementando su presencia y dimensión en sentido directamente proporcional a su distancia al centro. Sin embargo, en lo que a la ciudad consolidada se refiere, la **"...práctica imposibilidad de su obtención..."** Sigue plenamente vigente, máxime cuando alguna de las dotaciones históricamente existentes han buscado la renovación a través del desplazamiento hacia posiciones periféricas.

La situación generalizada de escasez dotacional llevó al legislador urbanístico a introducir una nueva actuación de transformación urbanística, que se añadirá a las ya consolidadas, denominada "actuaciones de dotación", considerando como tales las que tuvieran por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado. Consciente, el legislador, de la dificultad que suponía la obtención de un espacio público (dotación o espacio libre) en ámbito ya transformado, consolidado incluso los derechos de los propietarios, y no digamos las obligaciones o deberes urbanísticos de los mismos, articuló una solución de incremento de la edificabilidad (con el aumento de la densidad de población que conllevaría), para compensar dicha cesión. Se consigue así el doble objetivo de incrementar las dotaciones en un ámbito de la ciudad que adolece de su escasez, pero también al incremento de edificabilidad.

Es decir, que la legislación apuesta por los incrementos de densidad edificatoria si con ello se obtienen dotaciones no solo para ese incremento, sino para la ciudad más próxima.

El caso que nos ocupa estaría cerca de este último postulado, se produce un incremento de las dotaciones (parcela dotacional) y los espacios públicos (plaza) pero, en este caso, sin el incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento, con lo que se produce una descompensación de la balanza entre densidad de población y dotaciones, se produce precisamente hacia el lado del incremento de las dotaciones.

La justificación del espacio público que se obtiene está en la mejora que eso supone para la dotación pública que se creará, porque permitirá que la dotación tenga una fachada propia e independiente con acceso directo al espacio público, lo que redundará en seguridad y accesibilidad, además de servir como lugar de encuentro peatonal previo o posterior a los eventos públicos que en su interior se programen, sin producir interferencias e incidencias en otros usos colindantes.

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020  
Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General,

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 ENE. 2020  
Logroño, 15 ENE. 2020  
El Secretario General,

La creación de la plaza supone, como se ha dicho, una mejora para la accesibilidad y utilización de la dotación pública, pero además está mejorando el desarrollo residencial nuevo y, por supuesto, el existente más próximo (calle Ciriaco Garrido fundamentalmente).

No olvidemos que se trata de un vacío importante con una situación de paralización urbanística que afecta, de manera muy negativa, al tejido más próximo y siendo éste, mayoritariamente, comercial al sector económico de la ciudad.

La propiedad se compromete a la cesión de los espacios públicos y la dotación así como a complementar la urbanización de los nuevos espacios que aparecen.

Este convenio dará paso al instrumento de planeamiento y de gestión para la concreción de las determinaciones urbanísticas y las titularidades de las parcelas que resulten.

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El convenio urbanístico de planeamiento corresponde a una fase de convenio para definir las actuaciones posteriores en orden a transformar un espacio de la ciudad consolidada. La concreción de las determinaciones urbanísticas no es objeto del citado expediente al corresponder a la fase de planeamiento que no ha llegado.

No obstante lo anterior, adelantándonos a la presentación de la Modificación de planeamiento, anteriormente señalada se informa, cabe destacar, entre las determinaciones urbanísticas más relevantes, que la Modificación de Plan General futura mantendrá la edificabilidad actual como parámetro de partida.

Los usos actuales (complementario de la vivienda, residencial y libre privado) proceden de la transformación del uso "dotacional residencial" asignado desde el PG de 1985. Uso, este último, a todos los efectos residencial y, por lo tanto, con la capacidad de albergar población desde su inicio. Además, en general, el uso complementario de la vivienda también permite albergar usos residenciales.

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

Logroño, 16 ABR 2020  
El Secretario General,

Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 15 ENE 2020.....  
Logroño, .....

El Secretario General,  
*[Firma]*

Por todo ello, la transformación planteada, dado que no se altera la edificabilidad inicial, no supone incremento de densidad de población y, consecuentemente, no nos encontramos en el supuesto 5 de la Disposición transitoria primera de la LOTUR.

Por otra parte, el Plan General Municipal no determina número de viviendas en el Suelo Urbano, por lo que el límite está determinado por la edificabilidad, parámetro que como se ha dicho, permanecerá inalterado.

Finalmente, la Modificación debe incluir Estudio Económico, que comprende la Memoria de Viabilidad Económica y Estudio de Sostenibilidad, documentación que se viene exigiendo en las Modificaciones de transformación urbanística tramitadas en esta D.G. y cuyo contenido se ajusta a los artículos 22 y 24 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

No obstante lo anterior, y en consonancia con la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, se adelanta el mencionado estudio a esta fase, con la salvaguarda de que al realizarse en una fase tan temprana, los datos que se disponen no tienen el detalle que asegurarían un cálculo más afinado. Como esta memoria volverá a formar parte de la Modificación del PGM mencionada, será en ese momento donde se ajusten los datos, sin que ello suponga un desvío significativo de lo ahora calculado.

## **IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA**

Tanto la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, como la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que luego se refunde con la Ley del Suelo dando lugar al R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, hacen hincapié en la necesidad de prever, con antelación, el impacto que algunas decisiones municipales o incluso particulares, puedan causar a la Hacienda Pública.

En la exposición de motivos de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, puede leerse que "...El capítulo II (Principios generales), destinado a los principios generales de la Ley,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR. 2020

El Secretario General,

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**

Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día 15 ENE. 2020  
Logroño, ..

El Secretario General,

mantiene los cuatro principios de la legislación anterior – estabilidad presupuestaria, plurianualidad, transparencia y eficacia y eficiencia en la asignación de los recursos públicos -, reforzando alguno de sus elementos, e introduce tres nuevos principios: Sostenibilidad financiera, responsabilidad y lealtad institucional...”

Es decir, que aunque la estabilidad presupuestaria y la eficacia y eficiencia en la asignación de los recursos públicos ya fueran principios consolidados con anterioridad al momento actual, el legislador quiere reforzarlos con la Sostenibilidad financiera que “...consagra la estabilidad presupuestaria como conducta financiera permanente de todas las Administraciones Públicas...”.

Por eso el artículo 7.3 de la citada Ley 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera dispone lo siguiente, “...3. Las disposiciones legales y reglamentarias en su fase de elaboración y aprobación, los actos administrativos, los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.”

De igual manera, en el ámbito urbanístico la legislación ha hecho suya la bandera de la sostenibilidad económica, como principio de cualquier actuación sobre el territorio, entendiéndose que más tarde o más temprano esa actuación afectará a las Haciendas Públicas, en este caso a las municipales. Así en la exposición de motivos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que luego se refunde con la Ley del Suelo dando lugar al R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, “La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes. Estas otras intervenciones son mucho más complejas, tanto desde el punto de vista social como económico; complejidad que se agrava en el momento presente a

**ALBUFENSA**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno 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.....  
Logroño, 15 ENE 2020  
El Secretario General,

Logroño, 16 ABR 2020  
El Secretario General,  
*consecuencia de un contexto desfavorable para la financiación pública, debido a los procesos de estabilización presupuestaria, y también para la financiación privada, por las restricciones en el acceso a los créditos, derivadas de la crisis del sector financiero y del empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo...".*

Una de las modificaciones que la Ley 8/2013 impone a la Ley 2/2008, de 20 de junio, del Suelo, es la necesidad de incorporar "...en la documentación de los instrumentos de planificación que comprendan la ordenación de dichas intervenciones, una memoria de sostenibilidad económica cuyo objeto será asegurar, con carácter previo a la ejecución de las mismas, que se produce un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas...." Esta memoria económica consta de dos partes, el informe o memoria de sostenibilidad económica, propiamente dicha, 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. Y la segunda parte sería la memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

Como puede apreciarse, la primera parte, la memoria de sostenibilidad económica tiene similitudes con el informe de valoración de las repercusiones en gastos e ingresos, dentro del principio de eficiencia y eficacia presupuestarias de la Ley 2/2012. Será este aspecto común el que se analice a continuación, dejando la memoria de viabilidad económica para el instrumento de planeamiento, porque, por una parte el análisis precisa de datos urbanísticos pormenorizados, contenidos de la modificación de plan general, y, por otra parte la afección es del promotor. Mientras que la memoria de sostenibilidad afecta a las arcas municipales, en ingresos y gastos.

El ámbito de la actuación de transformación urbanística está ubicado dentro de un entorno ya urbanizado y edificado, teniendo como objetivo la reordenación de los usos residenciales, con la creación de una parcela dotacional y un espacio libre público a modo de plaza.



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

Logroño, 15 ABR. 2020  
El Secretario General,

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDADO**

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

Logroño 15 ENE. 2020  
El Secretario General,

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. Telefonía

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

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

f. 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 de infraestructuras viarias 1.350 €/año

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño,

**16 ABR. 2020**

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

**15 ENE 2020**

El Secretario General,

En cuanto a los ingresos de la Hacienda Local serían los procedentes de los impuestos recaudados por la administración local:

- IBI, se estima considerando unos valores de suelo y edificación de 10.957.079.44 €, lo que aplicando un tipo del 0,59 % resulta 64.646,77 €/año
- ICIO, este impuesto 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 16.067.900 €, lo que supone 493.284,53 €
- Vados, estimando la necesidad de vados en su estado mínimo se consideran 3 vados para el uso residencial y otros 2 para el comercial, con un total de 21 ml, con un coste de 40 €/año por ml, lo que significa 840 €/año.

Resumen de ingresos:

- IBI	64.646,77 €/año
- ICIO	493.284,53 €
- Vados	840 €/año

BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS municipales:

**Ingresos**

	anuales	puntuales
IBI	64.646,77 €	
ICIO		493.254,53 €
Vados	840,00 €	
	<u>65.486,77 €</u>	<u>493.254,53 €</u>

**Gastos**

Mantenimiento infraestructuras	1.350,00 €	0,00 €
	<u>1.350,00 €</u>	<u>0,00 €</u>

**Balance                      64.136,77 €    493.254,53 €**

**CONCLUSIÓN**

El informe sobre sostenibilidad económica es FAVORABLE para el Ayuntamiento de Logroño, en lo que a la actividad urbanística habitual se refiere, es decir al desarrollo

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR. 2020

Para hacer constar que este documento fué  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día 15 ENE. 2020  
Logroño, 15 ENE. 2020  
El Secretario General,

La residencial del ámbito que conllevaría la obtención de dos parcelas, una destinada a una dotación y la otra a un espacio libre, zona de recreo y expansión o zona verde.

Se cumpliría así el principio de eficiencia y eficacia de los recursos públicos de la Ley 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

## EDIFICACIÓN EXISTENTE

Como ya se ha dicho en apartados anteriores, en el ámbito en estudio existe una edificación tradicionalmente destinada a polideportivo, inicialmente para el colegio de los HH Maristas y, posteriormente, para distintos equipos deportivos.

La edificación recae sobre la futura parcela dotacional, por lo que es bastante lógico pensar que, en un futuro, tras la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, el Ayuntamiento de Logroño obtendrá el edificio construido, ampliando así su patrimonio edificado.

La gestión municipal de los bienes patrimoniales corresponde, dentro del Ayuntamiento de Logroño, a la Dirección General de Patrimonio. Y será allí donde finalmente se incorpore y se tomen las decisiones definitivas sobre el uso concreto al que se destinará el edificio, e incluso, si la gestión, directa o indirecta del bien, será municipal o, por el contrario, se cederá a otra administración.

No obstante lo anterior, a efectos de la implicación en la Hacienda Local, se va a analizar la sostenibilidad del inmueble, tanto en lo que se refiere a la inversión como a su mantenimiento a lo largo del tiempo.

Para ello estableceremos una HIPÓTESIS inicial justificada en el bagaje histórico de la zona y en las necesidades de esa área de suelo urbano consolidado.

Esta hipótesis pretende ser lo más ajustada a la realidad, y se plantea bajo el entendimiento de que el pabellón existente se desea mantener, lo que no impide, como ya se ha señalado, que a lo largo del tiempo de tramitación de los expedientes de planeamiento, gestión y ejecución, se decida, otro tipo de actuación. También parte de la consideración del edificio en su uso actual, el que ha mantenido desde su

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General,

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REVISADO**

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

Logroño, 15 ENE 2020  
El Secretario General,

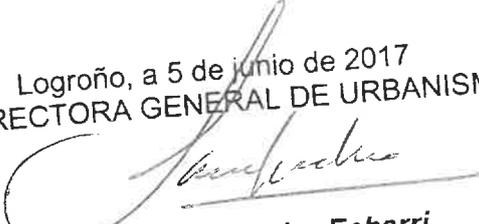
construcción, es decir el de un pabellón polideportivo básico, con los anejos de vestuarios existentes. Para ello se ha solicitado un informe a Logroño Deporte (ver documento anexo), empresa municipal que gestiona el resto de espacios deportivos de la ciudad, en el que queda de manifiesto que en la ciudad de Logroño solo se cuenta con una cancha de parquet, la del C.M.D. Lobete, lo que lleva a una sobre utilización de ese polideportivo, compartiéndola actividades y produciéndose quejas continuas de los usuarios. Concluye el informe con la necesidad de poner en funcionamiento otro pabellón deportivo.

Por otra parte y dado que se trata de una edificación antigua, sería necesario intervenir en el edificio para su rehabilitación con los estándares actuales. Para ello se ha pedido a la unidad de Arquitectura una estimación del coste (ver documento anexo). Las obras necesarias serían: rehabilitación estructural, reforma y rehabilitación de los servicios y vestuarios e instalaciones básicas, reforma e instalación de nueva pista polideportiva, reforma integral de la instalación eléctrica para su adecuación a la normativa vigente, así como la calefacción, nuevos accesos públicos así como diversos trabajos de adecentamiento y saneo integral del contenedor. Todo ello asciende a la cantidad aproximada de 842.765,00 € (IVA incluido).

Quedaría, por lo tanto, conocer el coste estimado de su mantenimiento, una vez rehabilitado y puesto en funcionamiento. En el informe de Logro Deporte también se incluye el coste de otros espacios deportivos similares al polideportivo de Maristas, estimando que la suma del coste del personal que lo atendería, más los gastos de suministro más el mantenimiento propiamente del edificio (térmico, eléctrico, higiénico...) daría como resultado la cifra de 92.345 €/año.

Por último señalar que el plazo estimado para la obtención de las parcelas y el inmueble será en torno a 12 meses.

Logroño, a 5 de junio de 2017  
LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO

  
Fdo.: Pilar Sampedro Echarri

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día \_\_\_\_\_

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General.



**DILIGENCIA: DOCUMENTO REVISADO**

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

Logroño, 15 ENE. 2020  
El Secretario General,



**ANEXOS**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR. 2020

Logroño,  
El Secretario General,

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**

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

Logroño, 15 ENE 2020  
El Secretario General,



**ASUNTO: INFORME RELATIVO A VALORACIÓN PARA REHABILITAR Y  
PONER EN USO PÚBLICO EL ANTIGUO POLIDEPORTIVO  
"MARISTAS"**

El polideportivo del que tratamos es un edificio que se ejecutó aproximadamente a finales de 1974 principios de 1975, redactado por los arquitectos D. Rubén Tirso San Pedro y D. Félix del Valle. La superficie construida, total y desarrollada con planta sótano y planta de pista y graderíos, totaliza los 1.620 m2 aproximadamente.

El presente informe trata de evaluar económicamente la intención de poner en servicio público, con todas las garantías técnicas y normativa actualizada, el edificio denominado polideportivo "Maristas". Para ello vengo a discriminar una serie de conceptos básicos desde el punto de vista arquitectónico, que describan de la forma más conveniente las actuaciones principales a desarrollar:

- Rehabilitación estructural a fin de constatar el estado actual de la estructura metálica, previendo su saneo, refuerzo y rehabilitación integral, incluyendo en este apartado, la eliminación de la cubierta actual (de lucernarios y chapas de uralita) por una nueva completa, a base de policarbonato y chapas metálicas tipo sandwich.
  - El presupuesto aproximado de esta actuación se puede evaluar en  
155.000,00 €, más el 21% de IVA ..... 32.550,00 €  
Total 187.550,00 €
- Reforma y rehabilitación integral de servicios, vestuarios, e instalaciones básicas para el uso público de la instalación.
  - El presupuesto aproximado de esta actuación se puede evaluar en  
133.000,00 € más el 21% de IVA ..... 27.930,00 €  
Total 160.930,00 €
- Reforma e instalación de nueva pista polideportiva polivalente en material a decidir en el proyecto constructivo al efecto, incluyendo, asimismo protecciones y actuaciones en las bandas correspondientes.
  - El presupuesto aproximado de esta actuación se puede evaluar en  
108.000,00 € más el 21% de IVA, ..... 22.680,00 €  
Total 130.680,00 €
- Reforma integral de la instalación eléctrica, dotando al polideportivo rehabilitado de iluminación correspondiente y adecuación a la normativa de todas las instalaciones al efecto, como ventilaciones y calefacción básica.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020

Logroño,  
El Secretario General.

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REVISADO**  
Para hacer constar que este documento fué aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 ENE. 2020  
Logroño,  
El Secretario General,



- El presupuesto aproximado de esta actuación se puede evaluar en 67.000,00 € más el 21% de Iva de 14.070,00 €
  - Total 81.070,00 €
- Trabajos de adecentamiento y saneo integral del contenedor
  - El presupuesto aproximado de esta actuación se puede evaluar en 27.500,00 € más el 21% de Iva 5.775,00 €
    - Total 33.275,00 €
- Finalmente se tendrá que hacer las obras mínimas y básicas para ejecutar un nuevo acceso público, de cara a conectar el edificio actual con la nueva plaza y reformar los accesos actuales a Juan XXIII y Ciriaco Garrido, como previsibles salidas de evacuación.
  - El presupuesto aproximado de esta intervención se puede evaluar en 206.000,00 € más el 21% de IVA en 43.260,00 €.
    - Total 249.260,00 €

Una vez evaluado las partidas o conceptos necesarios para poner en servicio y acorde a la normativa vigente el polideportivo "Maristas" o "Cien Tiendas", la cifra aproximada del presupuesto a tener en cuenta desde el punto de vista arquitectónico es el de 696.500,00 € sin IVA y una vez incrementado el 21% de IVA que asciende a 146.265,00 €, la cifra total es de 842.765,00 €.

Es lo que se tiene a bien informar a los efectos oportunos.

Logroño 7 de Junio de 2017

Director General de Arquitectura,  
Rehabilitación y Espacios Urbanos

Rafael Alcoceba Moreno



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 16 ABR 2020

El Secretario General,

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**

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

Logroño, 15 ENE 2020

El Secretario General,

Logroño deporte

**INFORME**

**Ayuntamiento de Logroño**

**INFORME SOBRE LA NECESIDAD DE CONTAR EN LA RED DE ESPACIOS DEPORTIVOS DE LA CIUDAD CON UNA NUEVA PISTA POLIDEPORTIVA DE PARQUET**

**1.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN.**

Es necesario exponer en primer lugar que, en la Ciudad de Logroño, únicamente se cuenta con una cancha de parquet, la del C.M.D. Lobete.

En este informe se recogen de la forma más clara posible los datos necesarios para ver la demanda y ocupación de la pista polideportiva del C.D.M. Lobete

**1.1.- ENTIDADES Y ACTIVIDADES QUE OCUPAN LA PISTA.**

- Naturhouse Voleibol. Equipo 1ª división.
- Fundación Promete. Equipo 1ª división.
- Fundación Promete. Equipo 2ª división.
- Sporting Balonmano. Equipo 1ª división.
- Baby Basket.
- ADR Santamaria.
- Federación Riojana de Baloncesto.
- Comunidad de la Rioja. Juegos Deportivos.
- Colegio Duquesa de la Victoria. Actividades lectivas y actividades extraescolares.
- Actividades Municipales.

**1.2.- HORAS SOLICITADAS Y OTORGADAS A ENTIDADES**

ENTIDAD	Horas entrenamiento Solicitadas.	Horas entrenamiento Otorgadas
Naturhouse Voleibol	12 h pista completa	10 h 1/3 de pista 2 h pista completa
Fundación Promete	30 h pista completa	16 h pista completa
Sporting Balonmano	6 h pista completa	1,5 h pista completa
Baby Basket	15 h pista completa	6 h pista completa 1 h 2/3 de pista
ADR Santamaria	3 h pista completa	1 h pista completa
CEIP Duquesa de la Victoria. Actividades extraescolares.	10 horas pista completa	6 horas pista completa 4 h 2/3 de pista.
F.R. Baloncesto	8 h pista completa	8 h si no coinciden con partidos

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, **16 ABR 2020**

El Secretario General

Logroño de deporte

**INFORME**

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFINADO**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **15 ENE 2020**  
Logroño, .....

El Secretario General,

*[Firma]*



**Ayuntamiento de Logroño**

		de competición de los equipos.
Juegos Deportivos	5 h pista completa	5 h pista completa

**1.3.- SITUACIONES QUE SE DAN EN LA PISTA POLIDEPORTIVA**

La ocupación de espacio de la pista polideportiva es máximo (véase planing de ocupación que se adjunta). En el viene reflejado lo que hay autorizado para la temporada. Faltaría los eventos que se atienden de manera puntual a lo largo del año y que son autorizados siempre que es posible. Es el resumen gráfico de lo que hay en esta instalación.

En la mayoría de las franjas horarias se comparte la cancha con distintos usos lo que llega a provocar quejas de los distintos usuarios.

Quejas de los usuarios de las actividades municipales por ruidos y molestias al tener que compartir con el otras entidades la pista polideportiva:

- Ruidos de los niños del colegio en sus clases y que molestan a los usuarios que están al lado de ellos.
- Molestias de ruidos de balones cuando entrena el equipo de voleibol al compartir la cancha.

Imposibilidad de cubrir las necesidades de las solicitudes de todas las entidades y particulares por falta de espacio.

Imposibilidad en la mayoría de los casos, de atender las peticiones de los clubes que entrenan en el Palacio de los Deportes cuando son desalojados de allí por celebración de los diferentes eventos que tienen que organizar.

El Torneo Municipal de Baloncesto (actividad Municipal del programa de actividades), que se venía celebrando en el C.D.M. Lobete, se tuvo que trasladar a otras instalaciones para tener que dar cabida a las demandas de los equipos.

Obligación por normativa de algunos equipos de tener que jugar en superficie de madera. Por otro lado, deseo de querer jugar la mayoría de los equipos en el C.D.M. Lobete al ser una instalación que está céntrica, y tiene una capacidad de 1.000 espectadores.

Las pocas horas que pudieran quedar libres para el alquiler puntual al ciudadano, se han bloqueado y no son atendidas con el fin de perseverar el pavimento ya deteriorado.

**1.4.- ESTADO DEL PAVIMENTO DE LA PISTA**

El continuo paso de las canasta de juego de baloncesto por determinadas zonas, están rompiendo las lamas de madera debido al gran peso que tienen que soportar. Han sido reparadas en numerosas ocasiones y, como consecuencia, las propiedades del bote del balón y absorción de los impactos de los jugadores sobre la superficie, son nulas. Por este motivo, la

## DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño 16 ABR. 2020

El Secretario General,

DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....  
Logroño, 15 ENF. 2020.....  
El Secretario General,

15 ENF. 2020

El Secretario General,

Logroño deporte

INFORME

Ayuntamiento de Logroño

durabilidad del pavimento se encuentra seriamente comprometida. En el caso de que el uso no fuera tan intenso, se moverían menos las canastas, la vida del pavimento sería mayor.

Como ya se ha comentado anteriormente. Los productos que se usan para la eliminación del adhesivo utilizado en el juego del balonmano están debilitando la uniones entre las lamas.

## 2.- RESPECTO A LA INSTALACIÓN DENOMINADA "MARISTAS".

### 2.1.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS DEPORTIVAS

La instalación deportiva denominada Maristas, en estos momentos alberga competiciones de baloncesto carácter escolar. Para el desarrollo de competiciones de carácter federado es necesario cumplir con las norma propias de la federación correspondiente, algo que deberá tener en cuenta el proyectista de la nueva instalación.

### 2.2.- COSTE APROXIMADO DE MANTENIMIENTO

Se calcula, que por comparación con otros espacios deportivos similares, el coste anual aproximado sería (sin I.V.A.):

- **Mantenimiento anual** (térmico, eléctrico, legionela, extinción, sonido, contenedores higiénicos y gastos varios) : 2.750 €.
- **Gastos anuales en suministros (luz y gas)**: 5.625 € en luz y 2.875 € en gas.
- **Personal auxiliar**, calculamos 12 horas de apertura diaria y limpieza, 81.095 €.

Por lo tanto, se calcula que el gasto aproximado al año sería de unos 92.345 €

### 2.3.- PERSONAS Y/O EQUIPOS QUE LO UTILIZARÍAN A LA SEMANA

Extrapolando la ocupación que actualmente hay en Lobete, a la nueva instalación, y realizando una estimación de como podría ser la gestión de los usos deportivos, se daría cabida a lo siguiente:

- **5 clubes entre baloncesto, voleibol y balonmano**, que se traduce en 13 equipos (grupos). Con carácter general estos equipos entrenan de 19:00 a 23:00 h, a excepción del voleibol que entrena de 16:00 a 18:00 h y el Promete que también entrena 3 días a la semana de 14:00 a 16:00 h. Total de horas de uso de todos los equipos: 44 h de lunes a viernes.
- **Actividades municipales por la mañana** (de 7:00 a 12:30 h) de lunes a viernes: son 17 actividades (grupos) distintas que se traducen en 43 horas de uso.
- **Actividades municipales por la tarde** (de 17:00 a 19:00 h) de lunes a jueves: son 10 actividades (grupos) que se traducen en 20 horas de uso.

**Total número de usos por hora semanales de lunes a viernes entre equipos y actividades: 2.535 usos/hora aproximadamente.**

## 3.-CONCLUSIONES

- La utilización de los tres espacios en los que se divide la cancha de Lobete es prácticamente del 100%, quedando únicamente sin uso las franjas de 7 a 8.30 de la mañana en algunas ocasiones y de 14.30 a 16.00, también únicamente algunos días.

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General,

Logroño deporte

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

Logroño, 15 ENE. 2020  
El Secretario General,

El Secretario General,



Ayuntamiento  
de Logroño

## INFORME

- No se puede dar salida a todas las horas de uso que nos solicitan los equipos y a algunos de ellos se les ha autorizado el uso en las horas valle del medio día (ver tabla en punto 1.2). Por otro lado nos solicitan el uso de la cancha completa varias veces a la semana, algo que no es posible para poder encajar otro tipo de actividades.
- Existen quejas por el uso simultáneo de grupos de muy diferente naturaleza.
- El uso intensivo está deteriorando la pista a una velocidad superior a lo previsto.

Es por todo lo anteriormente expuesto que desde un punto de vista técnico, concluimos que es necesario la puesta en funcionamiento de una nueva instalación que albergue una cancha con parquet para:

- dar salida a las necesidades de los clubes más allá de lo actual,
- contar con más espacios "cálidos" para la celebración de las actividades de la Programación Deportiva Municipal,
- permitir una mayor durabilidad del pavimento del C.M.D. Lobete,
- mejorar el servicio en general a todos los usuarios de Logroño Deporte.

Por otro lado, y aún no siendo motivo de este informe, cabe destacar que igualmente se hace necesaria la puesta en funcionamiento de un mayor número de metros cuadrados de salas de musculación, algo que podría ponerse en marcha en el caso de que definitivamente se decidiera construir un nuevo centro con dicha cancha de parquet.

En Logroño, a 3 de marzo de 2017.



Fdo. Ignacio Adrados del Pozo  
Responsable del C.M.D Lobete.



Fdo. Marcos Moreno Guesta  
Gerente de Logroño Deporte S.A.





DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR. 2020



**Ayuntamiento  
de Logroño**  
El Secretario General

DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO

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

Logroño, 15 ENE 2020  
El Secretario General,

*[Firma]*

**ASUNTO: ANEXO A LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN EL  
CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA LA TRANSFORMACIÓN  
URBANÍSTICA EN CALLE PRESIDENTE LEOPOLDO CALVO SOTELO  
Nº40, EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.**

EXPEDIENTE: 071.2 - URB28-2017/0009

Se detallan a continuación los aspectos que modifican el Informe de Sostenibilidad Económica de la Directora General de Urbanismo, con fecha 05-06-2017:

Sostenibilidad del espacio libre público

Apartado a. Mantenimiento de las infraestructuras viarias, inicialmente estimaba 1350 m<sup>2</sup> como superficie de red viaria a mantener. La modificación que nos ocupa ordena 2.000 m<sup>2</sup> de red viaria con uso público a mantener por el Ayuntamiento (incluido el soportal de uso público). Por tanto el coste anual de este mantenimiento, aplicado al valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento, resulta 2.000 €/ año.

Los apartados b. a f. son coincidentes con el importe inicial.

Resumen de gastos:

- Mantenimiento de infraestructuras viarias 2.000 €/año

En cuanto a los ingresos de la Hacienda Local serían los procedentes de los impuestos recaudados por la administración local:

- IBI, 10.957.079,44 € y Vados 840 €/año.
- ICIO, se ajusta al presupuesto de ejecución material de las obras sometidas a licencia, presentado por la propiedad en la MVE: 17.116.867 € (inicialmente 16.067.900 €) lo que supone 525.488 € (inicialmente 493.284,53 €).

Resumen de ingresos

- IBI 64.646,77 €/año
- ICIO 525.488 €
- Vados 840 €/año

BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS municipales:

Ingresos	Anuales	Puntuales
IBI	64.646,77 €	
ICIO		525.488 €
Vados	840,00 €	
	65.496,77 €	525.488,00 €
<u>Gatos</u>		
Mantenimiento infraestructuras	2.000,00 €	0,00
	2.000,00 €	0,00
<b>BALANCE</b>	<b>63.486,77 €</b>	<b>525.488 €</b>

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 APR. 2020

CONCLUSIÓN

El Secretario General,

El informe de sostenibilidad económica es favorable para el Ayuntamiento de Logroño, en lo que a la actividad urbanística habitual se refiere, es decir al desarrollo residencial del ámbito que conllevaría la obtención de una dotación pública y de dos espacios de uso y dominio público, viario, junto al uso público de un soportal y un espacio libre colindante.

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**

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

15 ENE. 2020

Logroño,

El Secretario General,

Logroño, 23 de mayo de 2018

LA ARQUITECTA ADJUNTA A LA  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO



Fdo: Elisa Uceda Hernández



**Ayuntamiento de Logroño**

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 16 ABR. 2020  
Logroño,  
El Secretario General,

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día 15 ENE. 2020  
Logroño,  
El Secretario General,

**ASUNTO: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN EL CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA LA TRANSFORMACIÓN FRL SOLAR EN EL ANTIGUO COLEGIO DE LOS HERMANOS MARISTAS, EN DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN CALLE PRESIDENTE LEOPOLDO CALVO SOTELO, Nº40 (SOLAR ANTIGUO COLEGIO MARISTAS), PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS USOS PÚBLICOS Y REORDENACIÓN DE LOS USOS PRIVADOS RESIDENCIALES**

EXPEDIENTE: 071.2 - URB28-2017/0009

**INFORME:**

Se ha presentado DOCUMENTO REFUNDIDO (SEPTIEMBRE 2019) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN CALLE PRESIDENTE LEOPOLDO CALVO SOTELO, Nº40 (SOLAR ANTIGUO COLEGIO MARISTAS), PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS USOS PÚBLICOS Y REORDENACIÓN DE LOS USOS PRIVADOS RESIDENCIALES (Registro de entrada nº 42.048), en relación a la MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL CONVENIO DE MARISTAS, de la Directora General de Urbanismo, con fecha 05-06-2017 Y su ANEXO de 23-09-2019, en la mencionada Modificación Puntual, se INFORMA:

Sostenibilidad del espacio libre público

El Documento Refundido de la Modificación Puntual presentada modifica la superficie del espacio de uso público, ordenado en la Modificación Puntual aprobada provisionalmente, que pasaría de 2.000 a 1.400 m<sup>2</sup>.

En relación al coste anual de mantenimiento de la nueva red viaria ya urbanizada (incluido el soportal), aplicado al valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento, resulta 1.400 €/ año.

Los apartados b. a f. son coincidentes con el importe inicial.

Resumen de gastos:

- Mantenimiento de infraestructuras viarias 1.400 €/año

En cuanto a los ingresos de la Hacienda Local serían los procedentes de los impuestos recaudados por la administración local:

- IBI, 10.957.079,44 € y Vados 840 €/año.
- ICIO, se ajusta al presupuesto de ejecución material de las obras sometidas a licencia, presentado por la propiedad en la MVE: 17.116.867 € (inicialmente 16.067.900 €) lo que supone 525.488 € (inicialmente 493.284,53 €).

Resumen de ingresos

- IBI 64.646,77 €/año
- ICIO 525.488 €

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día - Vados 840 €/año

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**

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

Logroño, 16 ABR 2020 día 15 ENE 2020

El BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS municipales: El Secretario General,

Ingresos	Anuales	Puntuales
IBI	64.646,77 €	
ICIO		525.488 €
Vados	840,00 €	
	65.496,77 €	525.488,00 €
<b>Gatos</b>		
Mantenimiento infraestructuras	1.400,00 €	0,00
	1.400,00 €	0,00
<b>BALANCE</b>	<b>64.096,77 €</b>	<b>525.488 €</b>

**CONCLUSIÓN**

El informe de sostenibilidad económica analizado mantiene el balance positivo para el Ayuntamiento de Logroño en lo que a la actividad habitual se refiere, es decir el desarrollo residencial y otras actividades complementarias (comercio, servicios, etc.), que conllevarían la puesta en servicio de los espacios de uso y dominio público, viario, y soportal.

Por otro lado, la aprobación definitiva de la modificación puntual que nos ocupa, va a general un nuevo conjunto dotacional público formado por la superficie ocupada por el actual polideportivo, coincidente con la inicialmente planificada, y una dotación anexa (sin edificar).

En relación a la nueva dotación pública anexa (H ≤ 5 m), que incorpora el documento Refundido, se informa que, respecto a la inicialmente planificada (H ≤ 9,5 m.), puede suponer una mejora en cuanto a la optimización y accesibilidad del uso público en su construcción y puesta en servicio. En relación al análisis que nos ocupa, la dotación pública no condiciona la ocupación del conjunto residencial.

Por todo lo cual, se puede concluir que la planificación de los espacios públicos que incorpora el Documento Refundido no va a suponer un detrimento de la Sostenibilidad Económica inicialmente prevista.

Logroño, 30 de septiembre de 2019  
LA ARQUITECTA ADJUNTA A LA  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: Elisa Uceda Hernández



# Ayuntamiento de Logroño

**INFORME SOBRE LA VALORACIÓN ESTIMATIVA DEL COSTE DEL NUEVO ÁMBITO DOTACIONAL EN EL DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN CALLE PRESIDENTE LEOPOLDO CALVO SOTELO, Nº40 (SOLAR ANTIGUO COLEGIO MARISTAS), PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS USOS PÚBLICOS Y REORDENACIÓN DE LOS USOS PRIVADOS RESIDENCIALES**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día \_\_\_\_\_

Logroño, 16 ABR 2020  
El Secretario General,

**DILIGENCIA: DOCUMENTO REFUNDIDO**

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

Logroño, 15 ENE. 2020.....

El Secretario General,



# Ayuntamiento de Logroño

D.G. de Arquitectura, Rehabilitación y Espacios Urbanos

DILIGENCIA: DOCUMENTO REVISADO  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15 ENE. 2020..... Logroño,.....

**INFORME**

El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....

Logroño, 16 ABR. 2020  
El Secretario General,

**ASUNTO: INFORME SOBRE LA VALORACIÓN ESTIMATIVA DEL COSTE DEL NUEVO ÁMBITO DOTACIONAL DENTRO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN C/PRESIDENTE LEOPOLDO CALVO SOTELO N°40 (SOLAR ANTIGUO COLEGIO MARISTAS) ANEXO AL ACTUAL POLIDEPORTIVO.**

**EXPTE: 071.2 URB28-2017/0009**

Habiéndose recibido solicitud de informe relativo a la valoración estimativa del coste de poner en uso público el nuevo ámbito dotacional, anexo al actual polideportivo, cuya valoración para rehabilitar y puesta en uso público se emitió con fecha 7 de junio de 2017, el técnico que suscribe tiene a bien informar lo siguiente:

- La nueva superficie dotacional polivalente prevista en la Modificación Puntual de referencia cuenta con unos 1.240m<sup>2</sup> limitados a una altura máxima de cornisa de 5 metros.
- El valor estimado de la construcción de un nuevo edificio está previsto en 1.964.023,60€, incluido 21% de IVA.
- La estimación aproximada de los gastos por asimilación con otros edificios municipales, teniendo en cuenta la superficie total del edificio, los datos recabados sobre sus instalaciones y el uso previsto del conjunto del edificio, incluyendo los costes de electricidad, limpieza, posibles contratos de servicios auxiliares y de mantenimiento necesarios para su pleno funcionamiento, la previsión económica anual para la puesta en funcionamiento de dicha edificio ascendería aproximadamente a 124.656,00 Euros/año.

Para que conste a los efectos oportunos

Logroño, 10 de diciembre de 2019

Director General de Arquitectura,  
Rehabilitación y Espacios Urbanos



Fdo.: Rafael Alcocer Moreno