

DILIGENCIA:

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



4 OCT. 2018

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11.1.2017

El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL (Nº 2) DEL PLAN PARCIAL SANTA JULIANA EN PARCELA 2: CREACIÓN DE "PASAJE" Y MODIFICACIÓN DEL PUNTO 1.2. ART. 9 VUELOS. (LOGROÑO).

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3.0 MAYO 2018

El Secretario General,

1. PROMOTOR

Promueve la presente Modificación la sociedad promotora COBLANSA, S.A.

2. SITUACIÓN Y AMBITO

La modificación se limita al ámbito de la parcela nº 2 del P.P. Santa Juliana.

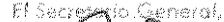
3. ANTECEDENTES

- 1. El P.P. Santa Juliana fue aprobado definitivamente el 7 de Febrero de 2002. (B.O.R. nº 22 de fecha 19-2-2002).
- 2. Sufrió un expediente de Modificación, aprobado Definitivamente el 31 de Julio de 2003. (B.O.R. nº 103 de fecha 19-8-2003). Esta modificación fue trascendente por la incidencia en diferentes aspectos que tienen que ver con el objeto de la Modificación. Estos fueron:
 - 2.1. Nueva dotación pública
 - Se introdujo una dotación pública (Hogar de personas mayores ubicada en el espacio libre entre las parcelas 2 y 3).
 - 2.2. Corrección de la edificabilidad a las parcelas
 - Se corrige el cómputo de superficie Libre privada. Esta era realmente menor a la computada en el Plan Parcial. El exceso de superficie libre privada hubo de ser traducido a edificabilidad para mantener el aprovechamiento asignado. Este exceso incrementó la edificabilidad. Ésta fue repartida en las 5 parcelas originales.
 - 2.3. Diferencias entre el sólido capaz derivado de la ordenación y la edificabilidad asignada.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1.1.2018
Logroño,
El Secretario General,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3.0 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,



- Se obliga a destinar locales a Paseo del Prior y vivienda en Planta Baja (50%).

2.4. Eliminación de la zona de ático

2.5. Cambios en las ordenanzas reguladoras para dar mayor flexibilidad.

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

2.6. Otros cambios en las ordenanzas reguladoras.

4 OCT. 2018

2.7. Pequeñas modificaciones en el documento general.

Secretaría General.



3. En la actualidad están edificadas y habitadas las parcelas 1, 3, 4, y 5 además de la dotación pública (Hogar de Personas Mayores) quedando únicamente por edificar la parcela nº 2.

4. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ACTUAL

Tras 15 años desde su aprobación, hoy tenemos una gran perspectiva para poder analizar sus virtudes y sus carencias, a la luz del avance normativo, la mejora del medio urbano, y exigencias tanto técnicas (C.T.E. etc.) como de demanda social.

La memoria del P. Parcial establecía tres objetivos básicos:

- Potenciación definitiva de su centralidad
- Resolver morfológicamente este ensanche de la ciudad
- Acercar el río Ebro al nuevo borde urbano de la ciudad

- Con respecto al primero (Potenciación definitiva de su centralidad), la realidad del entorno, construido con anterioridad, hace que esta pretendida centralidad sea más real, que visual. Las edificaciones inmediatas y anteriores al Plan Parcial así como su trazado viario en la parte occidental, impide la fluidez viaria que contrasta con la generosidad que ofrece el Paseo del Prior.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 11 de Mayo de 2018.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de Mayo de 2018.

El Secretario General,



- Con respecto al segundo (Resolver morfológicamente este ensanche de la ciudad), se ha resuelto de manera altamente satisfactoria estableciendo un borde edificado que posibilita la fusión del medio natural y el urbano con naturalidad. Ello se consigue mediante esa lúcida ordenación, a modo de peine o cremallera, que permite penetrar al parque entre los edificios, ofreciendo una calidad residencial pocas veces alcanzable.

4 OCT. 2018

Secretaría General

- Con respecto al tercer punto (acercar el río Ebro al nuevo borde urbano de la ciudad), no cabe duda que la creación del Parque de la Ribera en torno a Santa Juliana, ha supuesto un gran salto cualitativo de la ciudad y la integración del río y sus riberas en ella. Pero es cierto que **la imposición de la construcción de P. Baja en el Paseo del Prior, a la que se añade la parcela de dotación pública, no deja de ser un obstáculo, en la penetración y transparencia entre el parque y la ciudad. Aspecto que debemos atender en esta Modificación, al ser la última parcela que puede hacerlo posible.**



Por otro lado, la disposición de sus edificaciones, envueltas en espacios verdes de gran calidad desde el punto de vista paisajístico y alto nivel de urbanización, buscan ser atrapados y vividos desde las residencias particulares. Sin embargo, **llama la atención como, salvo las viviendas situadas en planta baja, con jardín y espacio libre propio, al resto de las viviendas de plantas superiores se les ha negado esta posibilidad, como podemos apreciar en las cinco piezas construidas. Aspecto que también debemos atender en esta Modificación.**

Ninguna de ellas cuenta con unas generosas terrazas tal y como prevé el propio Plan Parcial (ver plano nº 17 - tipologías de viviendas); terrazas que les hagan partícipes y en conexión con el medio en el que se encuentran. Se trata de un aspecto sin solución, ante lo ajustado del sólido capaz a la edificabilidad asignada. Ello se acentuó como consecuencia de la modificación descrita en el apartado antecedentes.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1.1 ABRIL 2018 en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 MAYO 2018 en Logroño, El Secretario General,

A la luz de la normativa de hoy, nos quedamos sin el margen de superficie en planta necesaria para dotar a las viviendas en altura de los demandados espacios exteriores y sin la posibilidad de poder aplicar la normativa del Plan General Municipal actual y vigente que hoy los posibilita (artículo 1.1.8. – Computo de superficies cubiertas abiertas). Aspecto que también se debe revisar en esta Modificación.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 4 OCT. 2018

4 OCT. 2018

Secretaría General

5. CONCLUSIONES DEL ANALISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

- A pesar de su disposición a modo de "peine" o "cremallera" para fundir e integrar el parque con el conjunto edificado y la ciudad, la realidad es que la transparencia prevista en la planta baja de las edificaciones que delimitan el Paseo del Prior y que han de constituir amplios pórticos de acceso al Parque, ha quedado mermada por la imposición de locales. Esta merma quedó acentuada por la necesaria implantación de la dotación pública "Hogar de Personas Mayores", quizás sin valorar la incidencia en la diafinidad y comunicación con el parque.

Podemos concluir en la necesidad de una deseable mayor comunicación y más fluida penetración en el tránsito de la ciudad al parque, a través del propio mecanismo que prevé el propio Plan Parcial con la imposición de la figura del "pasaje" como espacio público de tránsito y acceso al parque.

- También, la realidad construida nos describe como las viviendas de las plantas superiores son estancas y cerradas, sin poder contar con espacios abiertos y en conexión directa con el parque. Espacios o terrazas previstos en el Plan Parcial, y hoy tan incentivados por saludables por el Plan General Municipal.

Podemos concluir en la necesidad de resolver la aplicación de la normativa de velos del Plan General Municipal sin que ello afecte al espacio público (viario y parque) ni a los objetivos del Plan Parcial.



J. MARINO PASCUAL & ASOCIA
TALLER DE ARQUITECTURA

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha
sido aprobado definitivamente por el
Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión
celebrada el día 11-1-2018
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado definitivamente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 30 MAYO 2018
Logroño

Estos dos aspectos requieren la revisión y su análisis, y en todo caso, la modificación para posibilitar la solución adecuada a ambos casos.

- La solución al primer aspecto, nos orienta a la eliminación de ocupación de planta baja prevista en el ramal oeste de la parcela nº 2 y que va a permitir la deseada transparencia hacia el parque desde el Paseo del Prior mediante la creación de un amplio pasaje. De esta manera, conseguiríamos un notable espacio de tránsito, solamente interrumpido por el inevitable y necesario portal de acceso a las viviendas de las plantas superiores y los cuartos de instalaciones del núcleo de comunicación vertical.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
ha sido aprobado definitivamente por el
Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión
celebrada el día 4 OCT. 2018

4 OCT. 2018

Secretaría General.

- La solución al segundo, requiere aclarar que la ordenanza que impide los vuelos en la práctica no los ha evitado, como podemos apreciar en las fotografías que se adjuntan, en las que estos vuelos aparecen de manera notable. La ordenación de retranqueos en p. baja ofrece una imagen del volumen de las plantas superiores avanzando respecto a la p. baja a modo de vuelo; es la razón por la que los retranqueos obligatorios en Paseo del Prior se muestran formalmente como vuelos y sin ninguna incidencia formal en el edificio ni en el conjunto del Plan.

Pero siguiendo con el análisis observamos, no obstante, la virtud de la limpieza volumétrica de los cuerpos paralelepipedicos definidos por el Plan, lejos de un anecdotario de vuelos aislados o inconexos. Observamos la continuidad en longitud y toda la altura de estos cuerpos en vuelo. Es obvio, que esa limpieza no la ha resuelto la prohibición de los vuelos que, como hemos visto, formalmente aparecen, de manera contradictoria, por la misma ordenanza que posibilita los retranqueos y que derivan en vuelos. **Por tanto, desde el punto de vista formal, no hay razón para evitar los vuelos siempre que no se distorsione la volumetría y, si se hace uso de ellos, debiera ser a lo largo de toda la fachada y en toda la altura, configurando un único plano de fachada para no perder la impronta de su limpieza volumétrica. (Ver imágenes del anexo).**

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 ABR 2018
Logroño,
El Secretario General,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,



De acuerdo con todo lo anterior, y una vez consolidada la bondad del incentivo que la normativa del Plan General Municipal de Logroño estableció para dotar a las viviendas de espacios al aire libre (terrazas y comprobado lo beneficioso de esta norma y sus efectos saludables al 1.18. - Computo de superficies cubiertas abiertas), nos enfrentamos a la última parcela pendiente de construcción en Santa Juliana, que todavía puede mejorar la habitabilidad de las viviendas que allí se construyan, sin afectar a la composición formal del conjunto edificado del P. Parcial ni al espacio público.

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.



Es necesario dar cabida a esta mejora mediante la aplicación de la ordenanza de vuelos del Plan General Municipal, pero solamente en aquellos paramentos que no afecten al espacio público y, siempre, obligados a su continuidad en longitud y altura, configurando un único plano en todo el frente de fachada. De esta manera, con la nueva superficie en planta aumentada por los vuelos, podremos garantizar los deseados espacios exteriores que, además de mejorar notablemente la habitabilidad de las viviendas, permite una mayor empatía de la vivienda con su entorno, con el parque fluvial, tal y como se espera de este lugar, y como es objetivo implícito de la propia concepción del Plan Parcial.

Así los dos aspectos modificados no tienen ninguna incidencia en el conjunto ordenado y mantienen la integración del edificio con su entorno.

6. OBJETO

La presente Modificación tiene por objeto:

- Sustituir la construcción de la p. baja en el ramal de enlace con la parcela nº 1 por un pasaje para garantizar la conexión con el parque.
- Incluir en el punto 1.2.-vuelos, del art. 9 (Condiciones generales de edificabilidad y edificación), la posibilidad de establecer vuelos en la parcela nº 2, sujetos y limitados a unas condiciones que garanticen la integración del edificio en su conjunto.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue otorgado por el Sr. Secretario General de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1-1-2018, en Logroño, el Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3-0-MAYO-2018, en Logroño, el Secretario General,

7. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

A la vista de todo lo anterior:

1. Se elimina el ámbito construible en p. baja en el ramal oeste, colindante con la parcela nº 1, pasando a ser espacio de tránsito colindante con la parcela nº 1, pasando a ser espacio de tránsito público con la salvedad de la ubicación imprescindible de portal y servicios comunes. El Plano de Ordenación Propuesta señala "Pasaje" en el ámbito de uso residencial y "Uso público en superficie" en el espacio libre privado.

DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.

Así el punto 1.9 "Pasos - Pasaje" de las Ordenanzas del P. P. Santa Juliana (en su redacción actual):

Con la indicación "pasaje" se señalan en los Planos de Ordenación Pasos-Pasaje por debajo de la edificación de carácter obligatorio, que relacionan el Paseo del Prior con las zonas del parque. Tendrán como mínimo la dimensión que figura en dichos Planos. Podrán disponer de apoyos estructurales intermedios, hasta un máximo de tres líneas de crujía.

El Ayuntamiento podrá admitir ubicaciones alternativas que supongan pequeños desplazamientos respecto a los señalados. En el caso del situado en la parcela 4 puede plantearse un portal de acceso, siempre que se mantenga la superficie total y la diaphanidad necesaria.

Se señalan así mismo otros pasos-pasaje meramente orientativos.

Pasaría a quedar redactado como sigue:

Con la indicación "pasaje" se señalan en los Planos de Ordenación Pasos-Pasaje por debajo de la edificación de carácter obligatorio, que relacionan el Paseo del Prior con las zonas del parque. Tendrán como mínimo la dimensión que figura en dichos Planos. Podrán disponer de apoyos estructurales intermedios, hasta un máximo de tres líneas de crujía.

El Ayuntamiento podrá admitir ubicaciones alternativas que supongan pequeños desplazamientos respecto a los señalados. En el caso del situado en la parcela 4 puede plantearse un portal de acceso, siempre que se mantenga la superficie total y la diaphanidad necesaria.

En la parcela 2 el nuevo pasaje podrá ser interrumpido por el necesario portal de acceso a las viviendas superiores. Éste se ajustará a la alineación posterior de la edificación, dejando libre la primera crujía en el frente de fachada al Paseo del Prior. Tendrá como objetivo ofrecer la diaphanidad pretendida, para lo cual ofrecerá la máxima presencia posible de acristalamiento y transparencia.

Se señalan así mismo otros pasos-pasaje meramente orientativos.

2. El punto 1.2-Vuelos (art. 9. Condiciones generales de edificabilidad y edificación) de la ordenanzas del P.P. Santa Juliana

No se admiten vuelos en ninguna situación quedando regulados los retranqueos máximos y los gálibos no excedibles por la edificación en los planos de ordenación.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 DE ABRIL DE 2018 en Logroño, en el Pleno General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 MAYO 2018 en Logroño, en el Pleno General.

Se sustituye por:



1.2. - Vuelos (art. 9. Condiciones generales de edificabilidad y

DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.



En la parcela nº 2 se admiten vuelos, en las fachadas interiores con frente a patio así como en el frente oeste siempre que estos sean continuos y ocupen todo el frente y altura de fachada, creando un único plano.

- En el resto no se admiten vuelos.
- En todos los casos quedan regulados los retranqueos máximos y los gálibos no excedibles por la edificación en los planos de ordenación.

8. MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Se trata de una modificación correspondiente con planeamiento de desarrollo y en cumplimiento del artículo 104 (punto 7) de la LOTUR:

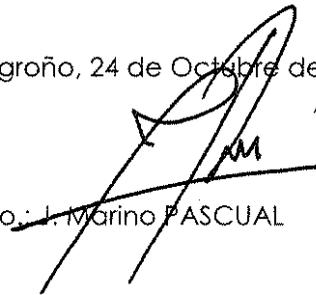
- a) No afecta a la estructura fundamental del planeamiento general ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.
- b) No supone una disminución de las superficies de terrenos destinadas a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público, ni de equipamientos ni de dotaciones.
- c) No implica un aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de población al estar el número de viviendas prefijado en el Plan G.M. y de acuerdo con la disposición final segunda de la LOTUR el número de habitantes fijado por cada vivienda (3,5 hab./viv.).

9. TRAMITACIÓN

La presente Modificación se tramitará al amparo del art. 105 (punto 2) de la L.O.T.U.R.

Logroño, 24 de Octubre de 2017

Fdo: J. Marino PASCUAL



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10-1 ABR. 2018 en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 30 MAYO 2018 en Logroño, El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.



ANEXO

EJEMPLOS DE VUELOS EN P.P. SANTA JULIANA

(A continuación se muestran ejemplos reales de cuerpos volados, como consecuencia de retranqueos en el P.P. Santa Juliana).

DILIGENCIA:

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:

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

30 MAYO 2018

Logroño,

El Secretario General,

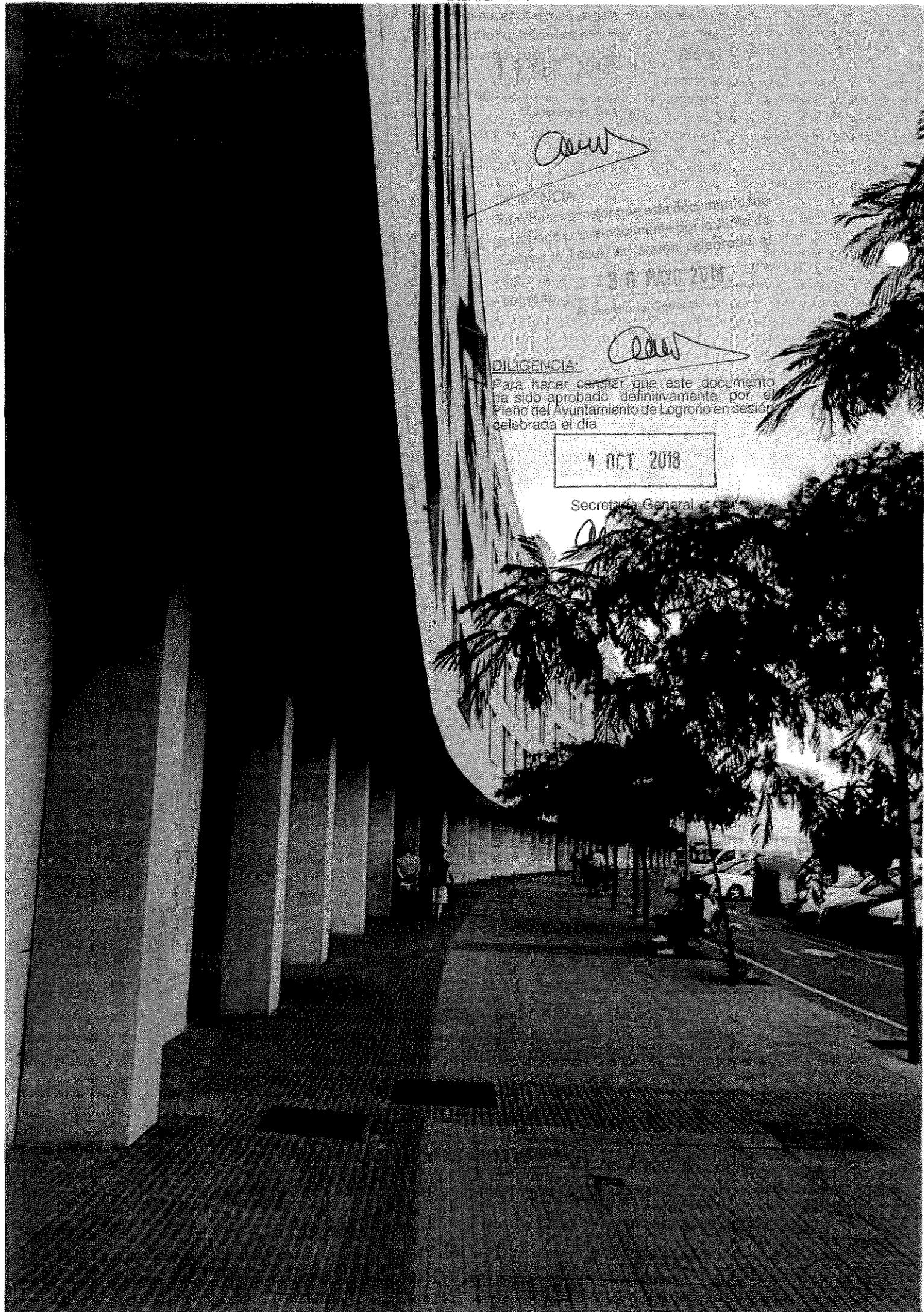
[Handwritten signature]

DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretario General



Para hacer constar que
aprobado por el
Gobierno Local en su
día... 11 de Abril
Logroño...
El Secretario

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento que
procede a la aprobación definitiva por el
Gobierno Local en su sesión de...
Logroño... 30 Mayo 2018
El Secretario

[Handwritten signature]

4 MAY 2018

Secretaría General

[Handwritten signature]

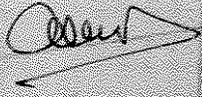
Para hacer constar que este documento
aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento de Logroño en sesión
celebrada el día...



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

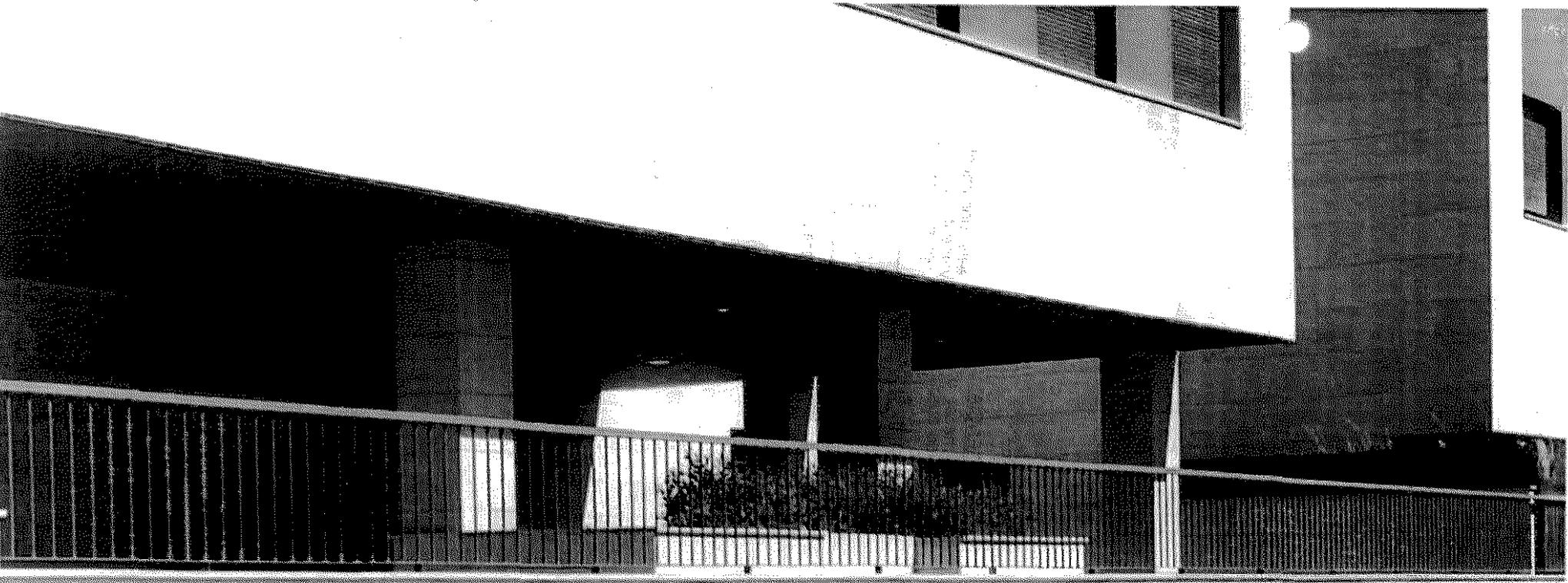
4 OCT. 2018

Secretaría General.



Este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno celebrada el día 4 de Mayo 2018.





DILIGENCIA:

Para haber concurrido
aprobada por el
Gobierno Local, en
día 11 OCT 2018
Logroño, España
Secretaría General

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:

Para haber concurrido
aprobada por el
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 30 MARZO 2018
Logroño, España
Secretaría General

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el documento fue
revisado por la Junta de
Gobierno Local y se celebró el
día 11 ABR. 2018
El secretario/a...



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 30 MAR. 2018
Logroño, 30 MAR. 2018
El Secretario/a General,



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

4 OCT. 2018

Secretaría General.




DILIGENCIA
Para hacer constar que este documento
ha sido aprobado definitivamente por el
pleno del Ayuntamiento con logroño el día
celebrado el día

SECRETARIA GENERAL

[Handwritten signature]

2018

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:
Por hacer constar que este documento fue
aprobado definitivamente por el pleno del
Ayuntamiento con logroño el día
celebrado el día

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Directores en sesión celebrada el

11 ABRIL 2018
El Secretario General


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Directores Local en sesión celebrada el
30 MAYO 2018
El Secretario General

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

4 JUN 2018

Secretaría General.



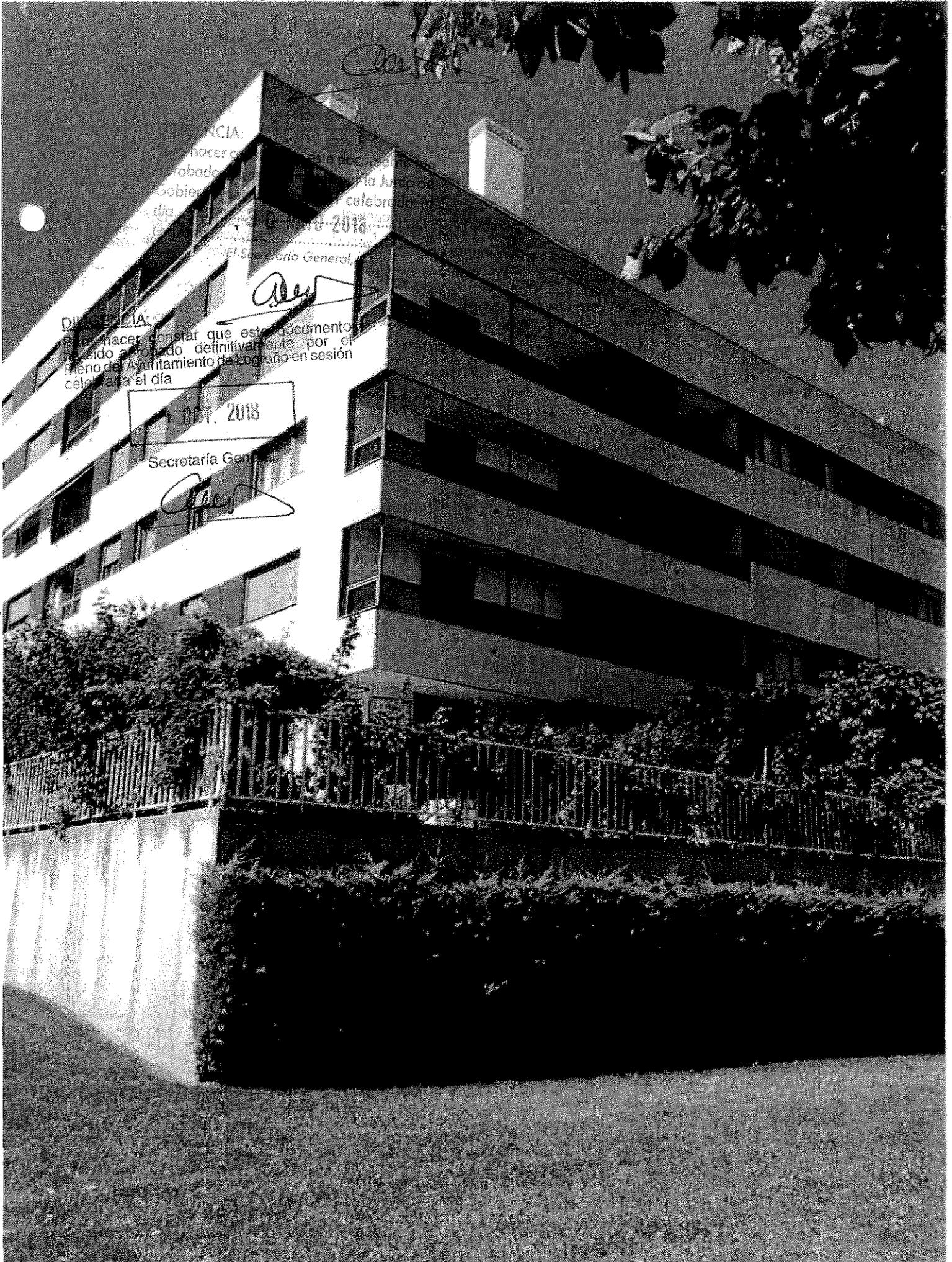


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por el Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
ha sido aprobado definitivamente por el
Pleno de Ayuntamiento de Logroño en sesión
celebrada el día 10 de octubre de 2018.
El Secretario General

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

10 OCT. 2018
Secretaría General





DILIGENCIA:

para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno local en sesión celebrada el

DILIGENCIA:

para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de

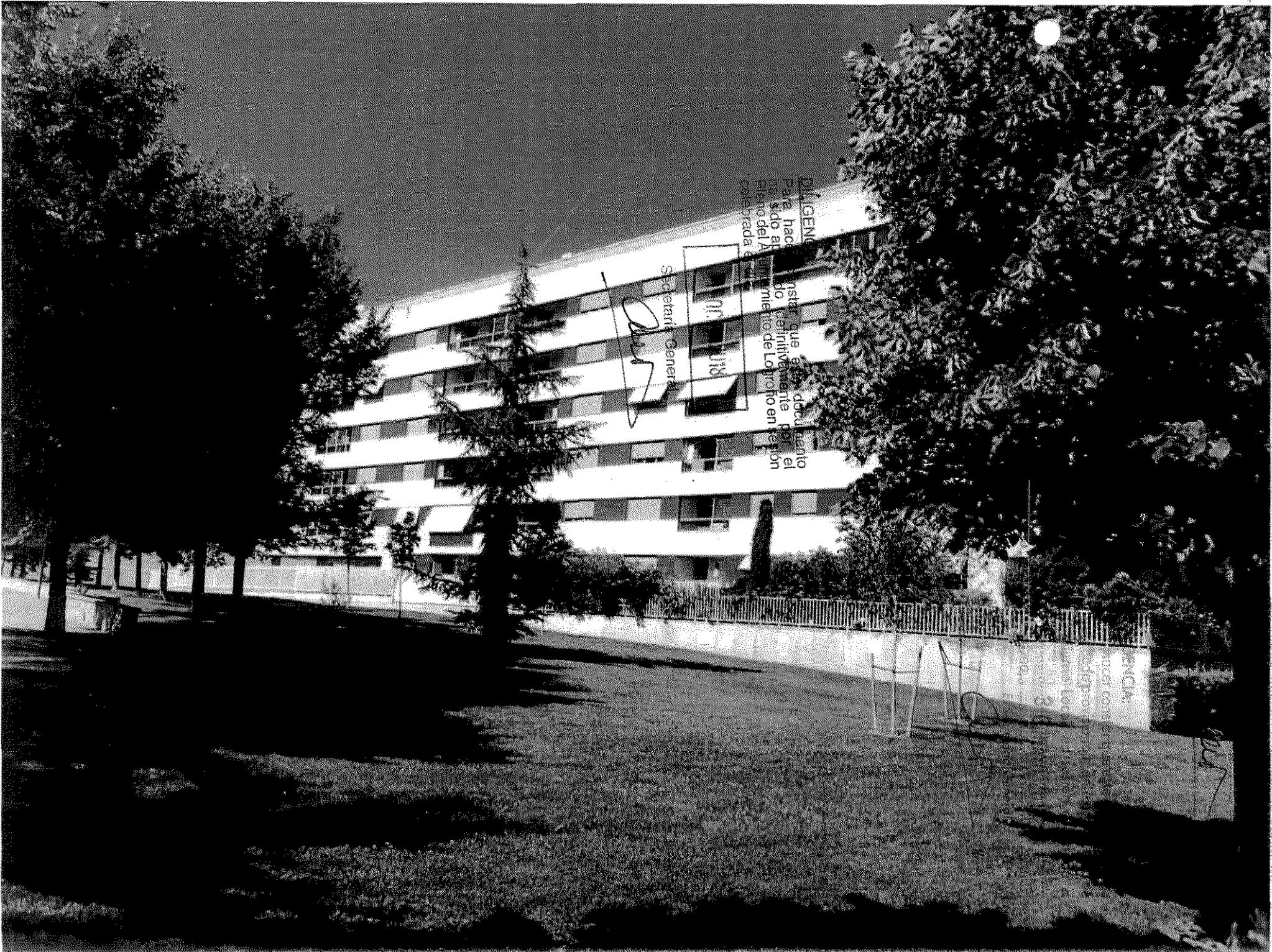
DILIGENCIA:
hacer co
do aprob
del Ayun
prada el

e este docum
ilivamente por
de Logroño en se
2018
a General

De

Resolución

de 30



DILIGENCIA
Para hacer constar que este documento
ha sido autenticado definitivamente por el
Comité de Licitación en sesión
celebrada a las...

Secretariat General
[Signature]

DILIGENCIA
Para hacer constar que este documento fue
autenticado definitivamente por el Comité de

DILIGENCIA
Para hacer constar que este documento fue
autenticado definitivamente por el Comité de

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1.1. ABR. 2018 Logroño, El Secretario General.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 MAYO 2018 Logroño, El Secretario General.



DILIGENCIA:

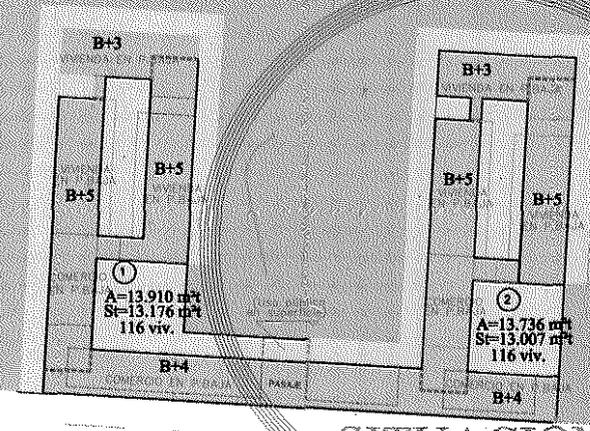
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

4 OCT. 2018

Secretaría General.



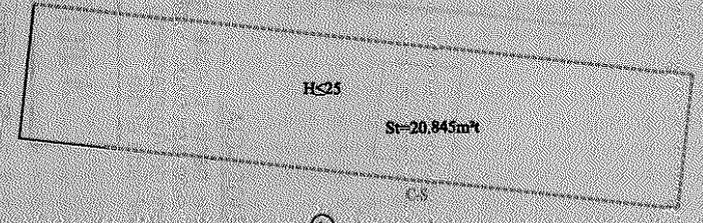
PLANOS



SECTOR "SANTA JULIANA"
(ORDENANZA ESPECIAL)

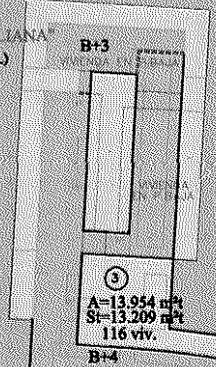
SITUACION

SECTOR "SANTA JULIANA"
(ORDENANZA ESPECIAL)

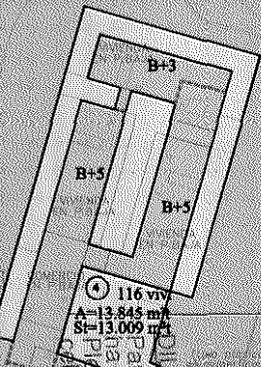


H<25

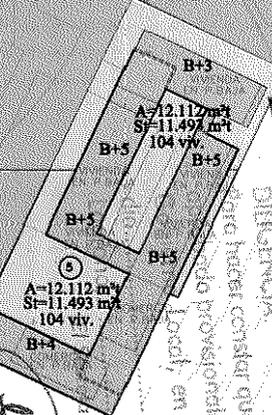
St=20.845m²



A=13.954 m²
St=13.309 m³
116 viv.



A=13.843 m²
St=13.069 m³
116 viv.



A=12.112 m²
St=11.493 m³
104 viv.

A=12.112 m²
St=11.493 m³
104 viv.

[Handwritten signature]

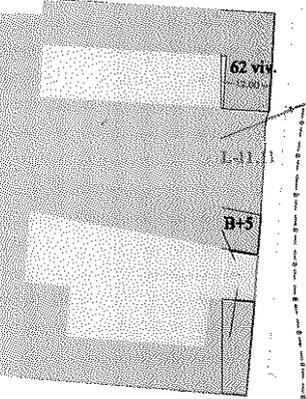
DILIGENCIA

Ante haber constar que el documento fue
revisado y aprobado por el Sr. Secretario General
de la Municipalidad de Santa Julia, en sesión
local, en fecha 04 de Octubre del 2016.

4 OCT 2016

Secretaría General

P



62 viv.

L-11.1

B+5

H<12

H<12

S

B+5

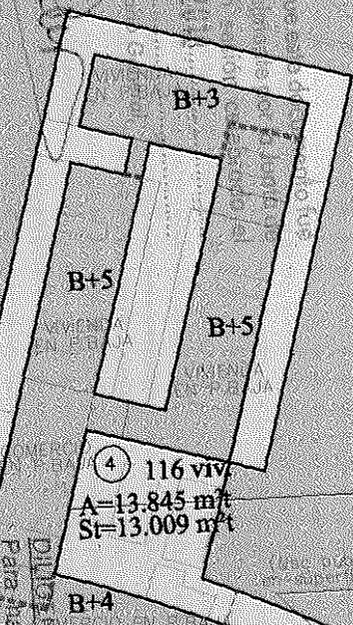
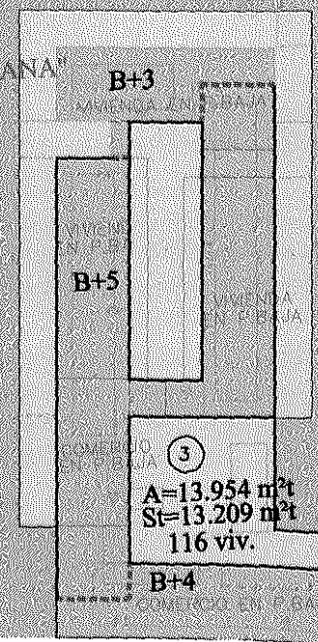
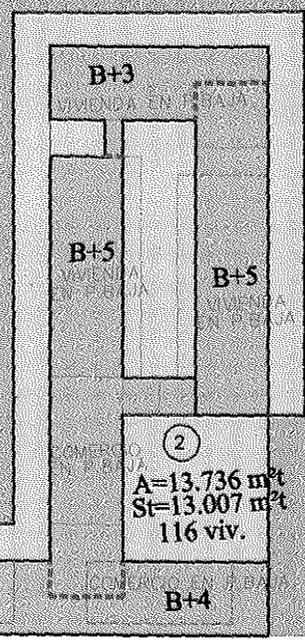
St=12.000m²
H<11
B+2

MODIFICACIÓN PUNTUAL (Nº 2) DEL PLAN
JULIANA EN PARCELA 2 : CREACIÓN DE
MODIFICACIÓN PUNTO 1.2. ART.9 VUEL

H≤25
St=20

1

SECTOR "SANTA JULIANA"
(ORDENANZA ESPECIAL)



SECTOR "SANTA JULIANA"
(ORDENANZA ESPECIAL)

Secretaría General.

4 OCT. 2018

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL (Nº 2) DEL PLAN JULIANA EN PARCELA 2 : CREACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTO 1.2. ART.9 VUEL

St=1.490,26m²
H≤12

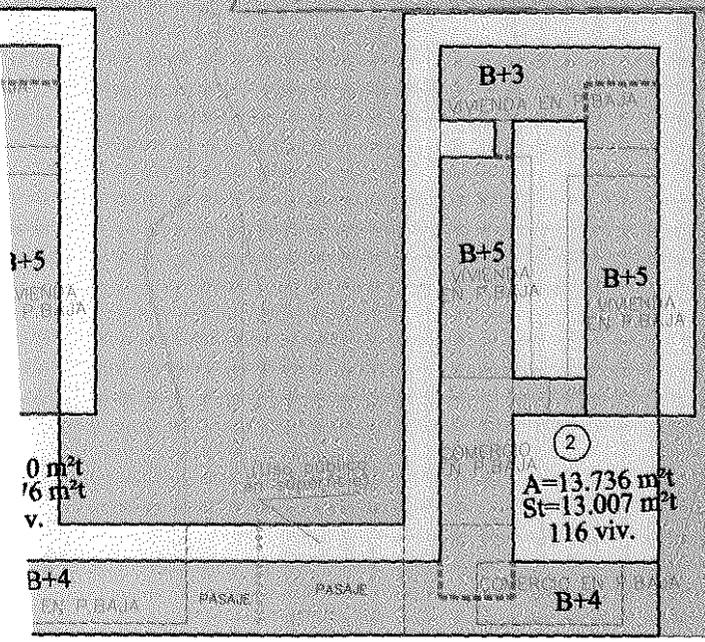
COMERCIO EN P.BAJA

DILIGENCIA

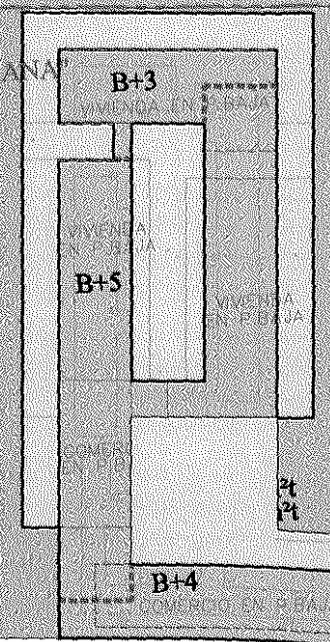
H≤25
St=20

1

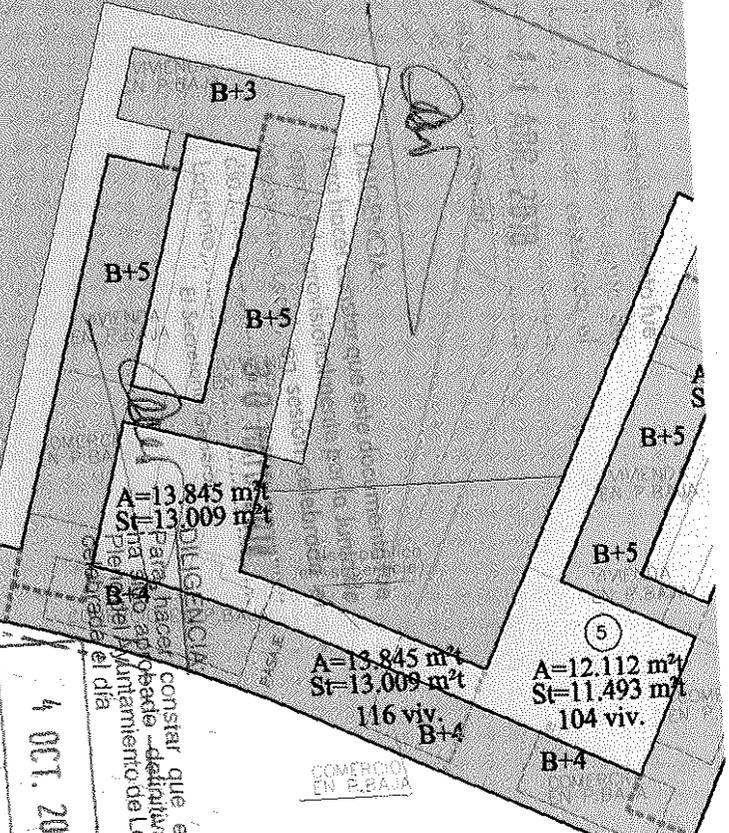
SECTOR "SANTA JULIANA"
(ORDENANZA ESPECIAL)



2
A=13.736 m²
St=13.007 m²
116 viv.



A=13.845 m²
St=13.009 m²



5
A=12.112 m²
St=11.493 m²
104 viv.

SECTOR "SANTA JULIANA"
(ORDENANZA ESPECIAL)

Secretaría General.

4 OCT. 2018

[Handwritten signature]

MODIFICACIÓN PUNTUAL (Nº 2) DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SECTOR "SANTA JULIANA" EN PARCELA 2 : CREACIÓN DE UN PASADIZO ENTRE LAS PARCELAS 2 Y 3.
MODIFICACIÓN PUNTO 1.2. ART.9 VUELTA DE CARRETERA EN LA CALLE DE LA VIGILANCIA.

St=1.490,26m²

SECTOR "LA NOROCCIDENTAL"

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

4 ABR 2018

Secretaría General

[Signature]

SITUACION

MODIFICACIÓN PUNTUAL (Nº 2) DEL PLAN PARCIAL SANTA JULIANA EN PARCELA 2 : CREACIÓN DE "PASAJE" Y MODIFICACIÓN PUNTO 1.2. ART.9 VUELOS. (LOGROÑO)

PROMOTOR: COBLANSA S.A.
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

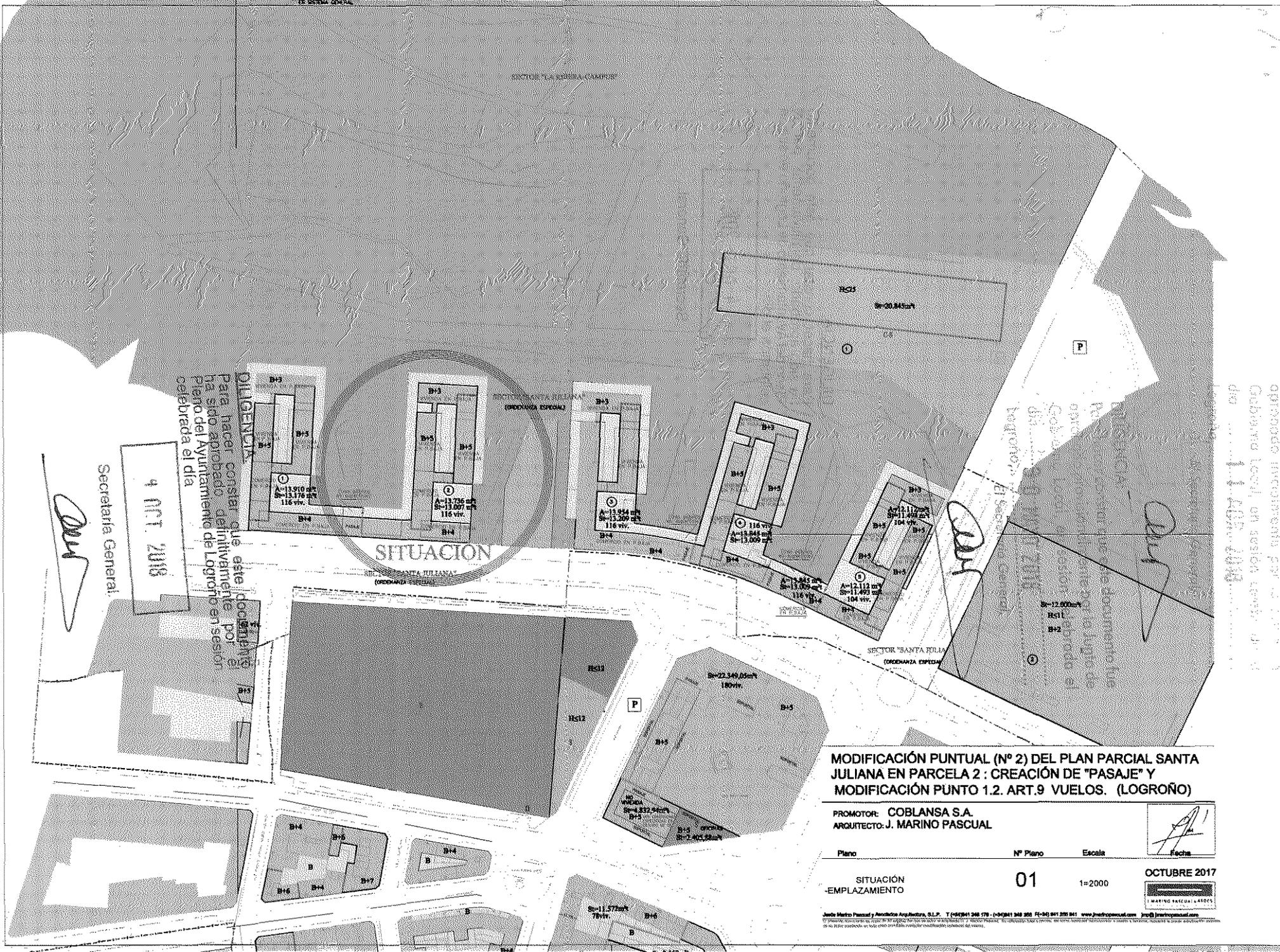
Plano	Nº Plano	Escala	Fecha
SITUACION -EMPLAZAMIENTO	01	1=2000	OCTUBRE 2017

José Marino Pascual y Asociados Arquitectos, S.L.P. T. (+34) 941 246 570 - (+34) 941 246 568 F. (+34) 941 208 841 www.jmpascual.com jmp@jmpascual.com
El presente documento ha sido elaborado por el arquitecto J. Marino Pascual. El contenido de este documento es el resultado de un estudio profesional y no debe ser utilizado para otros fines sin el consentimiento expreso del autor. El presente documento es propiedad intelectual y no debe ser reproducido ni utilizado sin el consentimiento expreso del autor.

DILIGENCIA:
Pase ha sido revisado por que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 11 ABR 2018

[Signature]

[Signature]



The first part of the document
 discusses the importance of
 maintaining accurate records
 and the role of the
 committee in this regard.
 It also outlines the
 procedures for handling
 confidential information
 and the responsibilities
 of the various members
 of the committee.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1.1.AGO. 2018 en Logroño, El Secretario General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3-0-MAYO-2018 en Logroño, El Secretario General.

DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.

SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
CALLE DE ARQUITECTURA, 2
26006 LOGROÑO (LA RIOJA)
TEL. (+34) 941 248 176 - FAX (+34) 941 248 355
WWW.AYUNTAMIENTODELOGROÑO.ES

ANEXO 1
INFORME ECONÓMICO

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 2018.....



J. MARINO PASCUAL & ASOC'S
CALLE DE ARQUITECTOS

El Sr. [Signature] Secretario

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 MAYO 2018.....
Logroño.....
El Secretario General,

[Signature]

EVALUACIÓN SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Nº 2) DEL PLAN PARCIAL SANTA JULIANA: CREACIÓN DE PASAJE Y ARTICULO 9 VUELOS. (Art. 22 del T.R.L.S.R. 2015).

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (art. 22.5)

La exigencia del artículo 22.5 relativo a la necesaria memoria justificativa de viabilidad económica de las actuaciones en el medio urbano, en el presente

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día [Signature] se constata cuanto sigue:

[Signature]
- 4 OCT. 2018 -

Secretaría General.

[Signature]

DETERMINACIONES ECONOMICAS BASICAS

- Se trata de un solar; una parcela en el Sector Santa Juliana (parcela nº 2 - suelo urbano consolidado) y completamente urbanizada en todo su perímetro. Cuenta con todos los servicios urbanísticos incluidas las acometidas correspondientes, por tanto solamente se trata del desarrollo de una promoción residencial en régimen de división horizontal.
- Pertenece a un único propietario y no cuenta con ningún tipo de ayudas directas ni indirectas. Por tanto, su desarrollo y promoción será bajo riesgo y ventura de la Propiedad, que ha de ejecutar la inversión mediante fondos propios o financiados.
- Tal y como se ha descrito, la Modificación Puntual propuesta no altera el aprovechamiento asignado a la parcela ni la densidad (o nº de viviendas) al no alterar la asignación del uso residencial. (Ver cuadros comparativos de los parámetros urbanísticos - Estado actual - Propuesta),
- Si bien esta modificación no altera el aprovechamiento asignado a la parcela si conlleva una mayor sup. urbanizada



DILIGENCIA:

Para tener constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 de ABRIL 2018 en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para tener constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de MAYO 2018 en Logroño, El Secretario General,

de 240 m² (pasaje) y una posibilidad de sup. construible destinada a espacios exteriores en las viviendas.

DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.

- El desarrollo de la promoción se llevará a cabo de acuerdo con las exigencias, en su construcción, de la Legislación vigente y concretamente del Código Técnico de la Edificación, garantizando una construcción eficiente y de bajo consumo energético.
- La ausencia de inversión en obras de urbanización, indemnizaciones, demoliciones etc. garantiza su rentabilidad y la no superación del "deber de conservación".

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

ANALISIS DE INGRESOS Y GASTOS				
INGRESOS		SUPERFICIE	€/m2 c.	TOTAL
Viviendas	116 Unidades	13.007	1.384	18.001.688
Locales		180	600	108.000
Garajes		197	11.000	2.167.000
Trasteros		116	3.000	348.000
TOTAL INGRESOS				20.624.688
GASTOS				
Coste solar				4.150.000
Coste Construcción. Incluidos GG y BI				9.148.229
Costes indirectos				3.500.282
TOTAL GASTOS				16.798.511
UTILIDAD				3.826.177

- ANALISIS DE LA INVERSIÓN

Con respecto a la inversión que pueda atraer esta iniciativa, debemos decir que se trata de una modificación puntual del

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 11 de Mayo 2018.

J. MARINO PASCUAL & ASOCS

COLLEGE OF ARCHITECTS

El Secretario General,



30 MAYO 2018



PGM que pretende facilitar una mejor habitabilidad de las viviendas, sin alteración de alineaciones exteriores, alturas ni aprovechamiento y sin incidencia en el dominio público. En consecuencia, constituye una mayor atracción y, por ello, una mayor y más fácil viabilidad económica.

DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.



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

- HORIZONTE TEMPORAL ESTIMADO

Las previsiones de este proceso se estiman en 2 años con finalización de la promoción entre los años 2019-2020.

- LA CAPACIDAD DE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS PARA EL ASEGURAMIENTO DEL MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS Y SU FINANCIACIÓN E IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

• El pasaje

La aportación del pasaje en planta baja conlleva 240 m² añadidos de espacio público en superficie. Este aumento de superficie pública podemos considerarla despreciable en cuanto a costos de mantenimiento ante las muchas hectáreas de espacio público urbanizado y ajardinado del entorno. Este pasaje forma parte inseparable de ese gran espacio público dando continuidad al espacio peatonal de Avda. del Prior con el Parque de la Ribera.

Como se ha indicado, la actuación que encierra esta modificación no afecta a los servicios públicos tal y como están configurados en la actualidad. La no alteración del espacio público, con la salvedad del pasaje mencionado, no afecta al viario, al tráfico y por tanto tampoco a las líneas de transporte urbano. No afecta a las recogidas de basuras ni a la organización sanitaria o del sistema educativo de la ciudad.

DILIGENCIA:
Para haber constatado que este documento ha
sido aprobado definitivamente por el
Pleno modificatorio del Plan en sesión
celebrada el día 11 de Agosto de 2018
en el Ayuntamiento de Logroño.
El Secretario General,



DILIGENCIA:
Para haber constatado que este documento fue
aprobado definitivamente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
30 de Mayo de 2018
y año.
El Secretario General,



El impacto de esta iniciativa en la Hacienda Pública solo es generadora de ingresos y asimilable desde este punto de vista a cualquier promoción de vivienda nueva, realizada en suelo urbano consolidado. Genera unos ingresos a las arcas públicas proporcionales a una inversión privada con un valor en venta de 20.624.688 €.

La Hacienda local verá incrementado sus ingresos con las licencias de las obras y el impuesto de bienes inmuebles, así como las diferentes tasas correspondientes a recogidas de basuras, agua, etc. **sin necesidad de** ejecutar nuevas inversiones en infraestructuras ni modificación de la oferta de servicios públicos.

DILIGENCIA:
Para haber constatado que este documento
ha sido aprobado definitivamente por el
Pleno modificatorio del Plan en sesión
celebrada el día 4 de Octubre de 2018

4 OCT. 2018

Secretaría General.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 22.4)

- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Tal y como se ha descrito, a lo largo de todo el documento de modificación y en la memoria de viabilidad económica del punto anterior, se trata de una modificación puntual del plan limitada al ámbito privado de la propiedad sin que quede afectado ningún aspecto del suelo correspondiente al dominio público y en todo caso, como ya se ha descrito, la creación del pasaje de conexión de la ciudad con el parque. Tampoco se hacen necesarias nuevas inversiones de mejora o incremento de las infraestructuras y servicios públicos (gastos en urbanización, seguridad y vigilancia, redes de instalaciones urbanas, sistema de recogidas de basuras, líneas de transporte urbano o la red pública de salud o escolar...).

En consecuencia, el impacto en las haciendas públicas está directamente relacionado, solamente con el capítulo de ingresos vinculados a la inversión descrita, por los impuestos de ella derivados (IVA, Sociedades, IRPF relacionado con la

J. MARINO PASCUAL & ASOC'S
TALLER DE ARQUITECTURA

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



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



actividad constructiva de las personas implicadas, AJD). En cuanto a la hacienda local, los impuestos y tasas relacionadas con la actividad constructiva (ICIO) y, una vez terminadas las obras, los impuestos y tasas relacionados con la propiedad y uso de cada vivienda o local de negocio como es el IBI, además de las diferentes tasas por agua, basuras, vados, etc. que garantizan dichos servicios.

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.



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

IMPUESTOS GENERADOS

IVA	Nº	BASE	TOTAL
10%			
pisos	116	18.001.688	1.800.169
garajes adscritos a pisos	197	2.167.000	216.700

IVA	Nº	BASE	TOTAL
21%			
garajes			
locales	1	108.000	22.680
TOTAL IVA			2.039.549

LICENCIAS OBRAS	3,07%	7.775.995	238.723
OBRA NUEVA	1%	7.775.995	77.760
DIVISIÓN HORIZONTAL	1%	17.876.254	178.763

TOTAL IMPUESTOS			2.534.794
------------------------	--	--	------------------

DILIGENCIA:

Para constatar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día **1-1 ABRIL 2018** en Logroño.

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para constatar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **3-0 MAYO 2018** en Logroño.

El Secretario General,



IBI GENERADO ANUALMENTE

Viviendas V. Catastral medio			65.000
Total V. Catastral			7.540.000
Tipo			0,60%
Cuotas totales año			45.240
Locales Total V. Catastral			59.220
Tipo			0,60%
Cuotas totales año			355
Garajes V. Catastral medio			6000 €/garaje
Total V. Catastral			1.182.000
Tipo			0,60%
Cuotas totales año			7.092
TOTAL IBI (anual)			52.687

CUOTA BASURAS GENERADA ANUALMENTE

En la hipótesis de cobrar solo la cuota obligatoria 116 vivienda por 25€ por vivienda	2.900
--	--------------

TOTAL IMPUESTOS CON PERIODICIDAD ANUAL

55.587

Como resumen de los cuadros expuestos podemos decir que ésta promoción inmobiliaria supondrá para las arcas públicas unos ingresos que totalizarán unos 2.534.794€ una vez que la misma esté entregada. A su vez contribuirá con aproximadamente 55.587€ anuales durante la vida del edificio.

DILIGENCIA: Para constatar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

4 OCT. 2018

Secretaría General.





J. MARINO PASCUAL & ASOCS
S.L. COLLEGE OF ARCHITECTURE

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento Local, en sesión celebrada el día 11 ABR. 2018 en Logroño, El Secretario General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento Local, en sesión celebrada el día 30 MAYO 2018 en Logroño, El Secretario General.

CONCLUSIÓN

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

Logroño, 24 de Octubre de 2017

Fdo.: J. Marino PASCUAL Arquitecto.

DILIGENCIA:

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

4 OCT. 2018

Secretaría General.