

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, 31 JUL 2019  
El Secretario General,



**DOCUMENTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGM DE LOGROÑO**  
en Avda. de Portugal nº 8

PARA ESTABLECER NUEVO USO DOTACIONAL PÚBLICO EN EL FONDO,  
MANTENIENDO EN EL RESTO EL USO RESIDENCIAL CON UNA NUEVA VOLUMETRÍA

PROMOTOR - PILAR DE GREGORIO GARCÍA  
ARQUITECTO REDACTOR - AMAIA NAGORE JÁUREGUI

JULIO 2019

## ÍNDICE

## MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA
  - 5.1 - CÁLCULO DE LA SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA
  - 5.2 - CÁLCULO DEL RENDIMIENTO DE LA PARCELA COMO USO RESIDENCIAL
6. PARCELA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN
7. ORDENACIÓN PROPUESTA
8. JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE
  - 8.1 - RESPECTO AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 Y LA LEY 8/2013 SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA
  - 8.2 - RESPECTO A LA LOTUR
  - 8.3 - RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DEL PGM DE LOGROÑO
    - SOBRE LA SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA
    - RESPECTO DEL GRADO DE PROTECCIÓN
9. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA (A INCLUIR EN EL PGM)
  - 9.1 - TEXTO
  - 9.2 - DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
10. CONCLUSIÓN

### DILIGENCIA:

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

Logroño, 31 JUL. 2019  
El Secretario General,



## DILIGENCIA:

DOCUMENTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PLANO PGM AVDA DE PORTUGAL 8, LOGROÑO

Se declara constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 31 JUL 2019  
El Secretario General.

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

Avenida de Portugal 8 es un edificio ubicado en pleno centro de la ciudad en la zona de extra-muro, en una de las primeras manzanas de crecimiento del casco histórico. El proyecto de edificación está fechado en 1925 y fue redactado por el arquitecto Fermín Álamo, si bien, la ejecución final del edificio presenta algunas diferencias con el proyecto.

Pertenece a la manzana limitada al norte por la C/ Bretón de los Herreros, al sur por la Avenida de Portugal, al este por la C/ Víctor Pradera y al oeste por la C/ Siervas de Jesús.

La referencia catastral del inmueble es **5417816WN4051N**.

La parcela objeto de esta modificación de PGM tiene la particularidad de que su fachada posterior limita con la fachada posterior del Teatro Bretón de Logroño y ambas parcelas tienen la misma anchura.

Desde su origen el edificio tiene uso residencial. La planta baja y primera del edificio actualmente es el Salón de Columnas del Teatro Bretón, dónde se realizan actuaciones complementarias a la programación del mismo y además es desde dónde se introducen los decorados y todo el material necesario para las obras y espectáculos que se representan en el teatro. En un extremo de la planta baja se sitúa el portal de acceso a las viviendas que se desarrollan desde la planta segunda a la planta quinta. También desde su inicio existen viviendas en la bajo-cubierta del edificio, que cumplen con las condiciones de habitabilidad mediante los patios de luces y las mansardas que se desarrollan en los faldones de la cubierta de Avda. de Portugal. (Se incluye foto de la cubierta en la documentación fotográfica).

El edificio está catalogado con un nivel de protección IVa, denominado a los edificios que contribuyen a la cualificación del tramo o área.



PLANO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

**DILIGENCIA:**Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el díaLogroño, **31 JUL, 2019**

El Secretario General

## 2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

Desde hace varios años, el Ayuntamiento de Logroño viene estudiando la posibilidad de realizar obras de ampliación en el Teatro Bretón, siendo para ello necesaria una importante renovación del espacio escénico y de la estructura y dimensiones del peine. En la actualidad resulta imposible la representación de algunos espectáculos y otros se realizan con limitada ejecución, además de la necesidad de incluir nuevas medidas de seguridad y modernización en los movimientos de los decorados, telones, etc.

Según el informe redactado por el servicio de arquitectura del Ayuntamiento de Logroño, sería necesario ampliar 5 metros el lindero sur del teatro en toda la anchura del edificio. Para ello habría que ocupar la finca colindante, es decir, la parcela objeto de esta modificación sita en la avenida de Portugal nº 8. Además, la altura necesaria para la ejecución de un nuevo peine podría ascender hasta 20 metros, significativamente superior a la altura actual del teatro. Ambas cuestiones son esenciales para la futura ampliación del Teatro Bretón, y por lo tanto se incorporan en la presente modificación y sirven para su justificación.

Dado que la parte del edificio destinada a viviendas (P.2ª a P.5ª y bajo-cubierta) es de propiedad única y se habían mantenido conversaciones entre las partes con el fin de poder conseguir el objetivo deseado, la propiedad de las viviendas ha ido propiciando su desalojo a lo largo de los últimos años, por lo que en la actualidad todas las viviendas están desocupadas y esto hace posible que se pueda plantear la modificación sin ningún perjuicio a terceros y conforme al PGM.

Con todo ello se presenta a trámite esta Modificación Puntual del PGM de Logroño para fijar las nuevas determinaciones urbanísticas en la parcela de Avenida de Portugal nº8, con los siguientes condicionantes:

### 1. Se incorpora un nuevo uso en el fondo de la parcela catastral.

Se asigna una porción de 5 metros de fondo por toda la anchura del edificio para la ampliación del Teatro municipal. Esta porción que tiene una superficie en planta de 113,08 m<sup>2</sup> y una altura menor o igual a 20 metros, pasará a ser de uso Dotacional Público Cultural, para su futura agregación al Teatro Bretón.

### 2. El aprovechamiento urbanístico de la parcela original se reordenará en la zona resultante de excluir la zona de uso Dotacional Público Cultural.

Se ajusta el aprovechamiento actual conforme a los artículos 3.9.1 y siguientes del Plan General Municipal.

En la zona destinada a viviendas una vez realizada la modificación se dan dos diferencias muy importantes respecto de la parcela original:

- Se reduce la superficie en planta en 113,08 m<sup>2</sup>. (Pasa de 601,02 m<sup>2</sup> a 487,94 m<sup>2</sup>).

- Desde su origen la solución edificatoria de las plantas elevadas mantiene una apertura de huecos de la fachada posterior sobre la parcela del Teatro Bretón, tal y como puede verse en la última foto de la documentación fotográfica. Con esta modificación la fachada posterior pasa a ser una medianera con el teatro Bretón, de hasta 20 metros de altura que imposibilita

la apertura de huecos. Por lo tanto, será preciso establecer un retranqueo en la alineación interior para iluminar y ventilar las futuras viviendas.

Este retranqueo estará calificado como uso Complementario de la vivienda en planta baja y el resto como uso Residencial.

Ambas circunstancias (menor superficie en planta y necesidad de retranqueo en la alineación posterior), hacen necesario el incremento del número de alturas para mantener el mismo aprovechamiento urbanístico.

Se analizan los edificios que conforman la calle en este tramo y especialmente los dos edificios colindantes para la integración óptima del nuevo volumen en la estructura de la fachada existente (punto 7 de la memoria).

### 3. Edificio está sujeto a una Ordenanza de Protección IVa.

El edificio está catalogado como IVa en el PGM de Logroño, establecido para los edificios que contribuyen a la cualificación del tramo o área.

#### DILIGENCIA:

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

Logroño, **31 JUL. 2019**

El Secretario General.



### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A la vista de lo expuesto en el punto anterior, esta Modificación Puntual del Plan General Municipal tiene por objeto:

1. Calificar con uso Dotacional Público Cultural una porción en la parte posterior, adyacente al Teatro Bretón para obtener los terrenos necesarios para poder realizar la ampliación del espacio escénico del teatro.  
La altura necesaria para dicha actividad será menor o igual a 20 metros, dato facilitado por los técnicos del servicio de Arquitectura del Ayuntamiento de Logroño.  
Esta porción, una vez incorporada a la parcela del Teatro, asumirá sus mismas determinaciones en cuanto al grado de catalogación (III).
2. Proponer una nueva solución volumétrica del edificio para materializar el aprovechamiento urbanístico actual, indispensable al reducir la superficie de la zona destinada al uso residencial y además establecer un retranqueo en la alineación posterior para iluminar y ventilar las viviendas, ya que la medianera que se crea con el uso Dotacional público Cultural imposibilita la apertura de huecos sobre el Teatro Bretón como ocurre en la actualidad y desde su inicio.

En ningún caso se produce un incremento de edificabilidad ni de densidad de población ni de la ocupación residencial establecida en las condiciones actuales del edificio, tal como se establece en el artículo 104 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación de Territorio y Urbanismo de La Rioja.

3. La adecuada integración del nuevo edificio en el ámbito.  
Se procederá a la reconstrucción de la fachada actual (IVa). Las actuaciones en edificios con orden IVa están reguladas en los artículos 3.5.2 y 3.5.6 de las NNUU del Plan general Municipal, pudiéndose autorizar intervenciones con objeto de adecuar el edificio a condiciones normales de habitabilidad, la correcta implantación comercial, etc.  
La parte del edificio por encima de la altura actual (B+5) se integrará convenientemente en el entorno, con el retranqueo suficiente de la alineación para preservar la fachada actual y que su lectura sea independiente del resto, con retranqueos laterales para garantizar la mejor solución, e incluso eliminado la cubierta inclinada si ello supusiera un elemento discordante en el alzado de la calle.  
Una vez estudiada la parcela actual y definida la ordenación propuesta se desarrollará y concretará esa cuestión en el punto 7 de la memoria "Ordenación Propuesta".

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada  
el día 31 JUL. 2019

Lc  
El Secretario General,



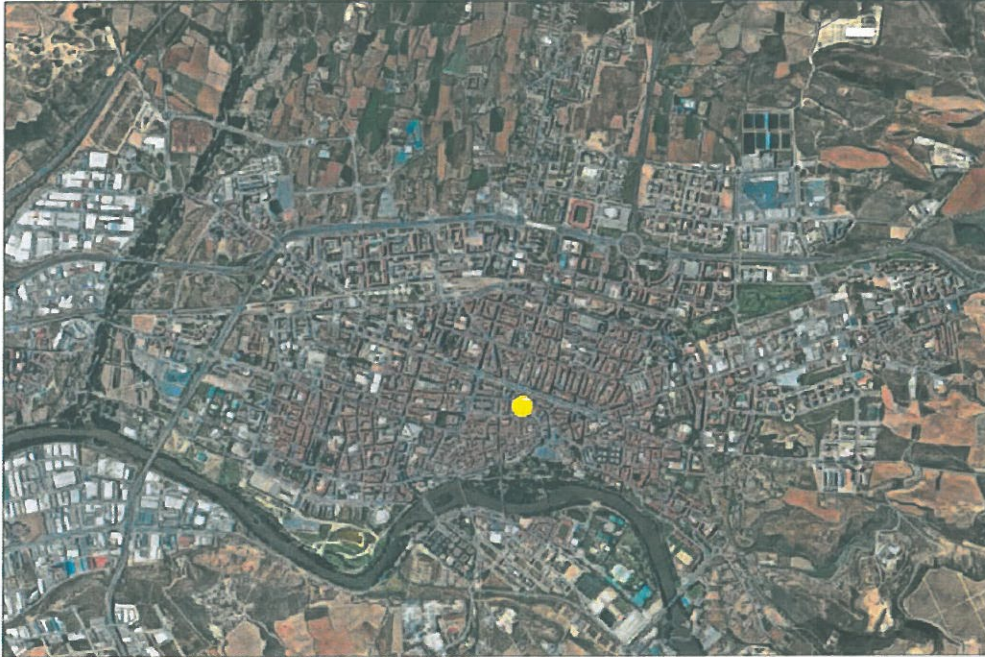
**DILIGENCIA:**

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

**4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Logroño, 31 JUL. 2019

El Secretario General,



**PLANO DE SITUACIÓN**

La presente Modificación del Plan General afecta exclusivamente a la parcela nº8 de Avenida de Portugal.



**PLANO DE EMPLAZAMIENTO**

**DILIGENCIA:**

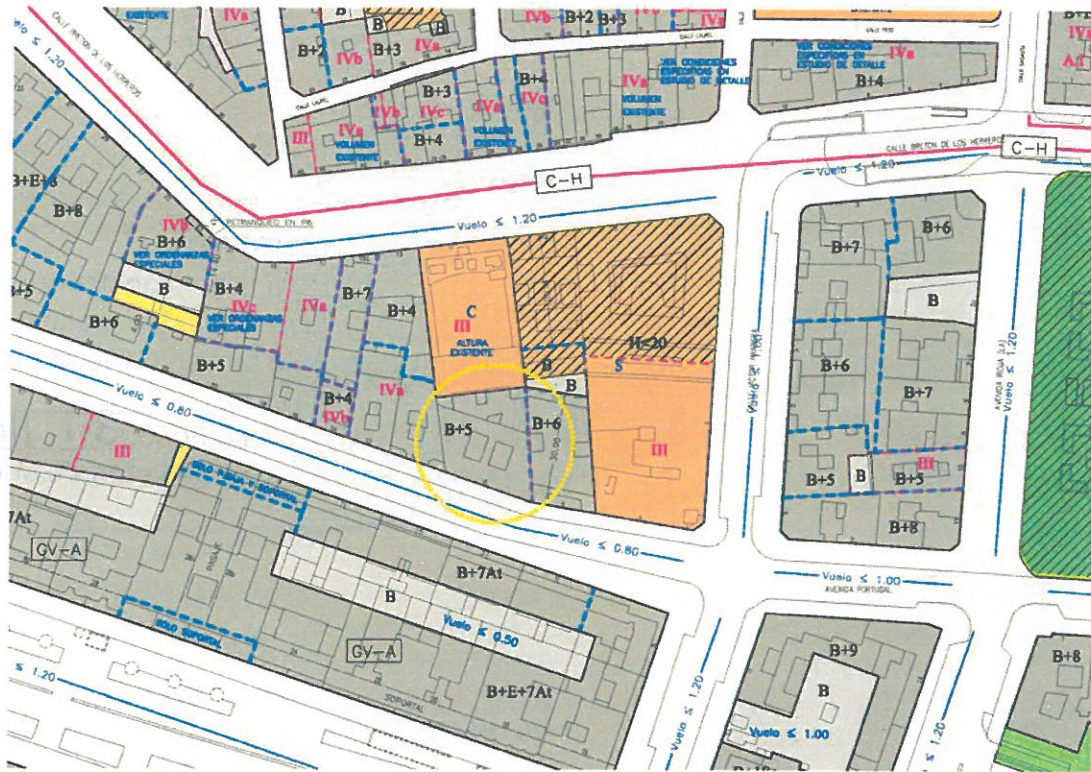
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

Logroño, 31 JUL 2019

El Alcalde General.

**5. ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA**

La parcela está clasificada como suelo urbano consolidado y tiene las siguientes determinaciones gráficas en el planeamiento vigente:



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

USO: Residencial

OCUPACIÓN DE LA PARCELA: 100% (fondo edificable total)

\*ALTURA: Planta Baja + 5

VUELO MÁXIMO A LA CALLE: 80 cm.

EDIFICIO CATALOGADO IVa (edificios que contribuyen a la cualificación del tramo o área).

Nota. En la actualidad y desde su origen existen viviendas en la bajo-cubierta que cumplen con las condiciones de habitabilidad mediante los patios de luces y las mansardas que se desarrollan en los faldones de la cubierta de Avda. de Portugal.

Es necesario un **ajuste cartográfico** a la situación real de las edificaciones.

Existe un error en las tramas del Plan General ya que el límite entre la parcela de Avenida de Portugal 8 y el Teatro Bretón no es una línea recta como aparece grafada en el plano adjunto. La trama del uso dotacional está sobre el edificio objeto de esta Modificación, invadiendo la parcela de uso residencial.

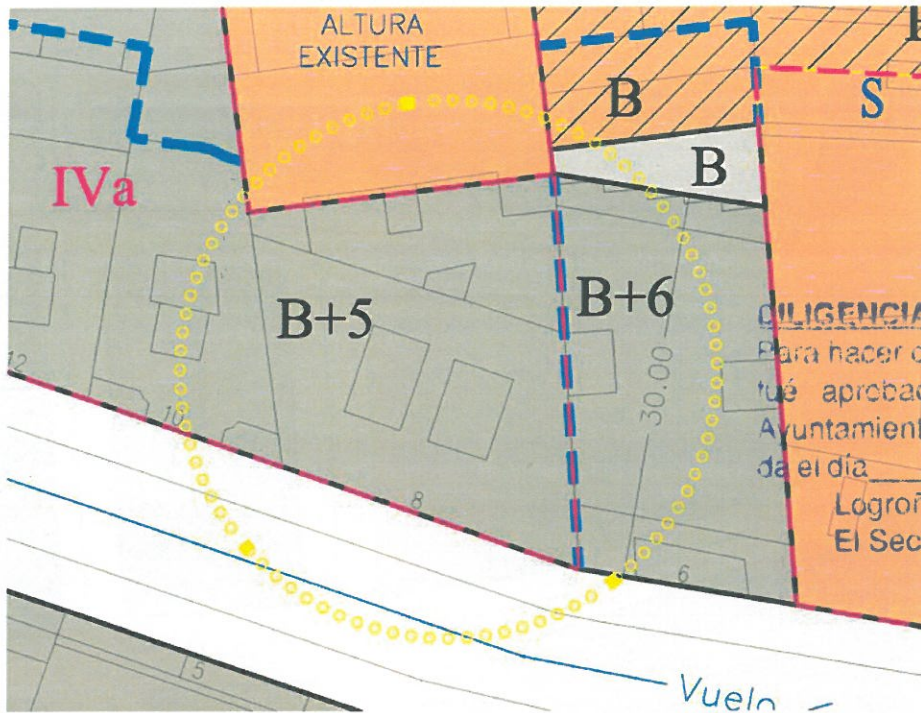
Para comprobar este hecho se acompaña detalle de la documentación gráfica del PGM, con y sin las tramas de usos. Se observa perfectamente el error detectado.

En todo caso, y para mayor seguridad, se ha realizado la comprobación "in situ" pudiendo certificarse que el límite de ambas parcelas no es una línea recta, sino una quebrada que se corresponde con la separación de las edificaciones del teatro y del

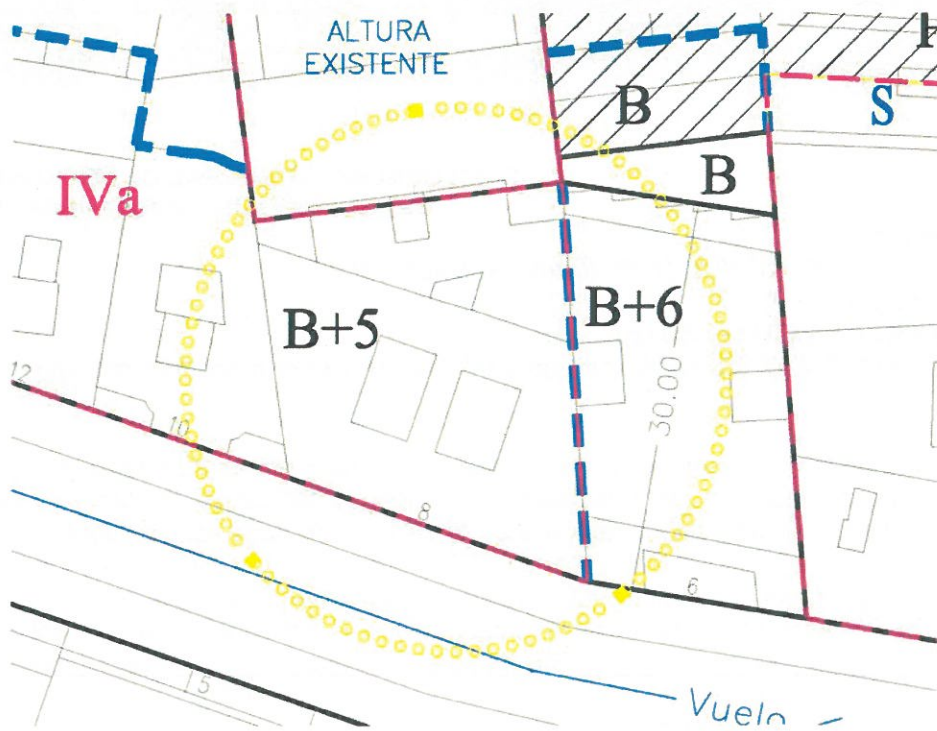


edificio residencial, todo ello en coincidencia con lo recogido en las fichas catastrales correspondientes.

La documentación gráfica del PGM se corregirá en el sentido reseñado.

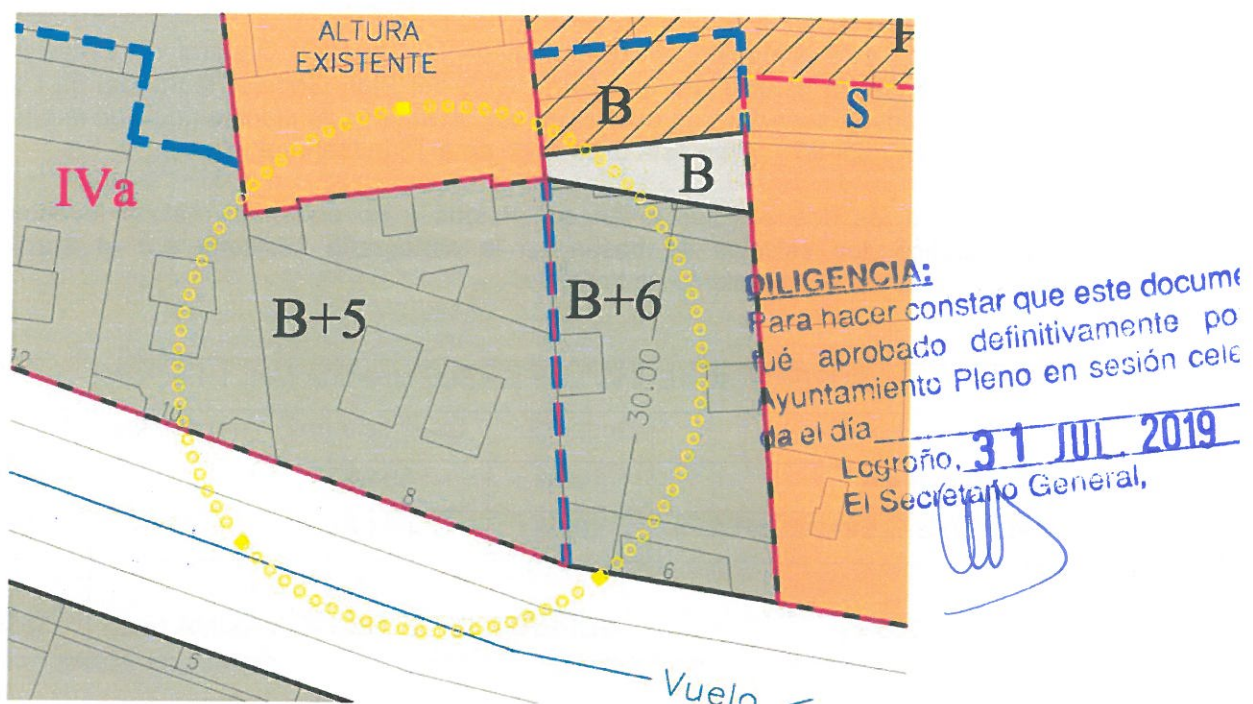


**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra  
da el día  
Logroño, 31 JUL 2019  
El Secretario General,

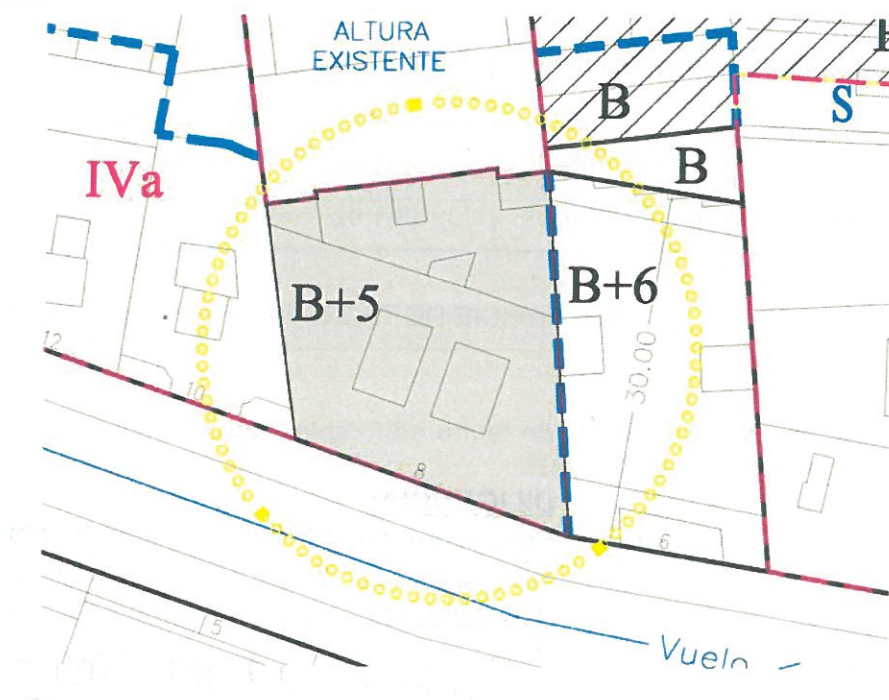


INFORMACIÓN EN HOJA M10 DEL PGM

Así pues, el plano M10 del PGM quedaría del modo siguiente:



Para seguir calculando los parámetros de edificabilidad de la parcela utilizaremos la cartografía facilitada por el Servicio de Topografía del Ayuntamiento de Logroño, quedando delimitada la parcela como se ve a continuación y con una superficie de 601,02 m<sup>2</sup>:



#### INFORMACIÓN CORREGIDA (HOJA M10 DEL PGM)

También se analiza la edificabilidad actual de la parcela conforme el Plan General vigente, es decir, con la alineación recta sin el ajuste cartográfico.

### 5.1 – CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA

Atendiendo a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Urbanismo, se calcula según lo establecido en el Art. 1.1.8 del Plan General Municipal de Logroño, *multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) y se expresa en m<sup>2</sup>t*, tal y como está delimitado en el Plan General vigente.

Dado que los dos edificios están construidos y no podemos realizar levantamiento topográfico, los cálculos se basan en la cartografía facilitada por el Servicio de Topografía del Ayuntamiento de Logroño.

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA (Art. 1.1.8 PGM)				
	Ocupación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº plantas	Total (m <sup>2</sup> t)
PLANTA BAJA	100%	591,67	1	591,67
PLANTAS ELEVADAS (1ª a 5ª)	100%	591,67	5	2.958,35
SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)				<b>3550,02</b>

Considerando el ajuste cartográfico planteado en esta Modificación, y que corresponde al estado actual de las edificaciones, verificadas por los Técnicos del ayuntamiento de Logroño, la superficie real de la parcela es de 601,02 m<sup>2</sup>. Se recalcula la superficie de techo edificable máxima según el Art. 1.1.8 del Plan General Municipal de Logroño.

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA (Art. 1.1.8 PGM)				
	Ocupación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº plantas	Total (m <sup>2</sup> t)
PLANTA BAJA	100%	601,02	1	601,02
PLANTAS ELEVADAS (1ª a 5ª)	100%	601,02	5	3.005,10
SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)				<b>3.606,12</b>

Así pues, el cálculo de la **superficie de techo edificable máxima** según el Art. 1.1.8 del PGM de Logroño es de **3.606,12 m<sup>2</sup>t**.

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, 31 JUL. 2019

El Secretario General,



## 5.2 – CÁLCULO DEL RENDIMIENTO DE LA PARCELA COMO USO RESIDENCIAL

Sin embargo, al tratarse de una parcela con uso residencial, se necesitan una serie de patios de luces para que las viviendas que se desarrollen cumplan con las condiciones de edificabilidad necesarias y con las condiciones exigidas por el Código técnico de la Edificación para cada uno de los usos específicos. De forma que:

- Un edificio sin vuelos y sin necesidad de patios puede agotar la edificabilidad máxima calculada según el punto 5.1.
- Un edificio con patios pero que compensa la superficie de los patios con la superficie de vuelos máxima, también podría agotar la edificabilidad máxima.
- En los casos en los que la pérdida de superficie de patios supera la posible compensación por vuelos, no se podrá alcanzar la edificabilidad máxima teórica siendo por tanto inferior su rendimiento.

Estas circunstancias hacen que la edificabilidad real desarrollable en el conjunto del suelo consolidado sea inferior a la edificabilidad máxima teórica.

Así pues, planteamos una solución real de viviendas para la parcela objeto de esta Modificación Puntual, cumpliendo todas las ordenanzas exigibles para las mismas y a partir de la solución planteada estudiamos el rendimiento real de la parcela para el uso residencial.

Según Art. 2.3.3 del PGM para establecer las dimensiones de los patios de luces es necesario *inscribir un círculo de diámetro igual al 30% de la altura del patio*. Así pues, para 5 alturas alzadas el círculo inscrito tendrá un diámetro mínimo de 4,50 m. (30% x 5 plantas x 3 metros/planta = 4,50 m).

### DILIGENCIA:

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

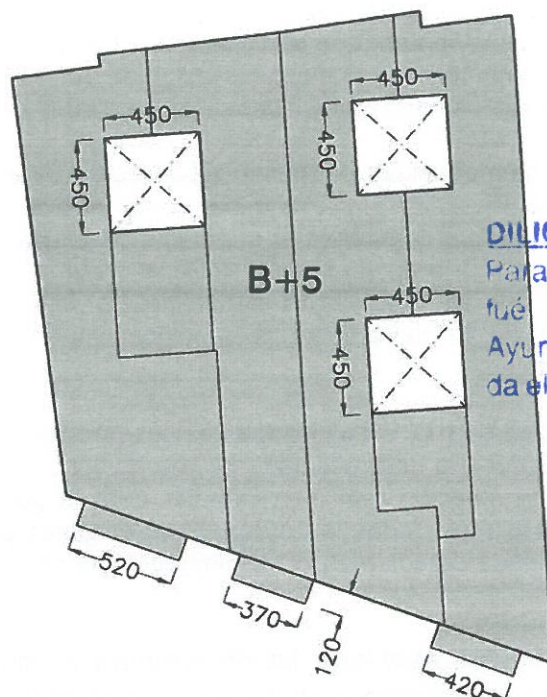
31 JUL. 2019

Logroño,

El Secretario General,



De acuerdo al siguiente esquema en planta, con 3 patios de luces de 4,50 x 4,50 m. estudiamos la superficie de techo edificable materializable.

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **31 JUL. 2019**

El Secretario General,

La superficie edificable máxima materializable de uso residencial en la parcela original es el siguiente:

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MATERIALIZABLE				
	Ocupación	Superficie (m2)	Nº plantas	Total (m2t)
PLANTA BAJA	100%	601,02	1	601,02
PLANTAS ELEVADAS (1ª a 5ª)	100%	601,02	5	3.005,10
A descontar patios interiores: 3 patios de 20,25 m2/patio	3x4,5x4,5	- 60,75	5	-303,75
Miradores (P2ª a P5ª) (Ordenanza de protección IVa)	13,1x1,2	15,72	4	62,88
<b>TOTAL RENDIMIENTO USO RESIDENCIAL (m2t)</b>				<b>3.365,25</b>

Así pues, el cálculo de la **superficie de techo edificable máxima materializable** es de **3.365,25 m2t**.

Dicha edificabilidad se considerará como edificabilidad máxima en la zona resultante de excluir la zona de uso Dotacional Público Cultural, es decir, en la zona de uso Residencial y uso Complementario de la vivienda.

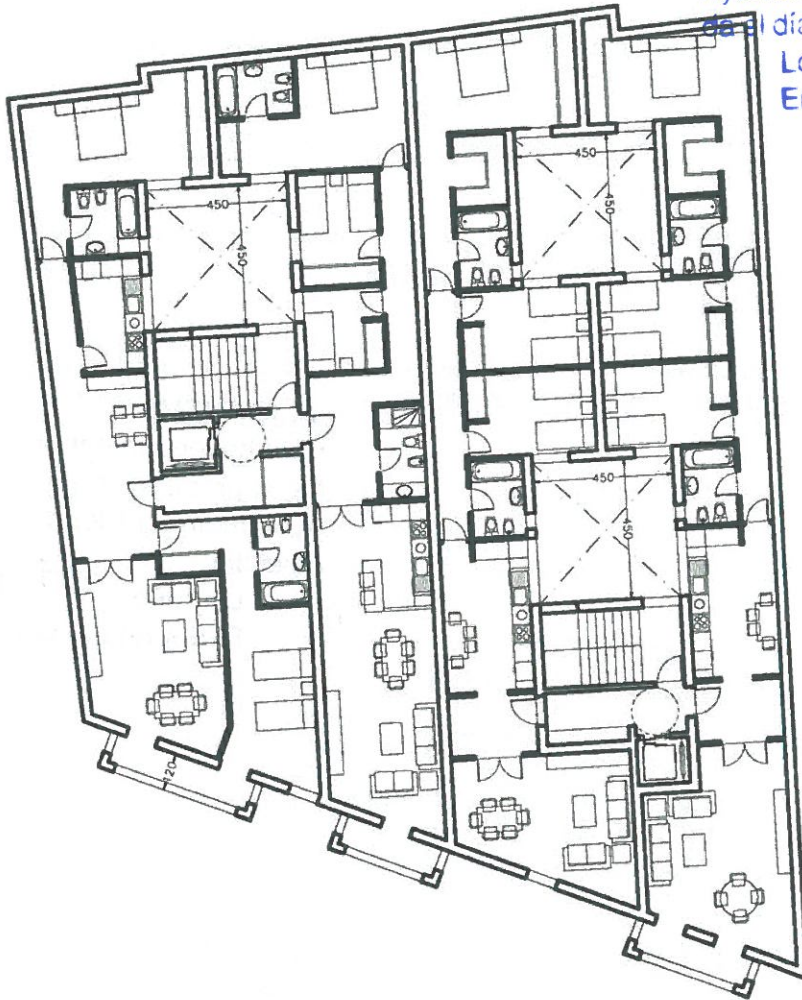
A continuación, se incluye una propuesta de distribución en planta para este supuesto que acredita la viabilidad de los cálculos anteriores sobre la parcela original.

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, 31 JUL. 2019

El Secretario General,



**ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS EN PARCELA ORIGINAL**

NOTA: El edificio está sujeto a una Ordenanza de Protección IVa por lo que, en lugar de utilizar para el cómputo del rendimiento de la parcela el vuelo de 80 cm. que el PGM determina para la Avda. de Portugal, hemos calculado la superficie de los miradores actuales.

## 6. PARCELA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

La formulación de la parcela resultante parte de las siguientes determinaciones:

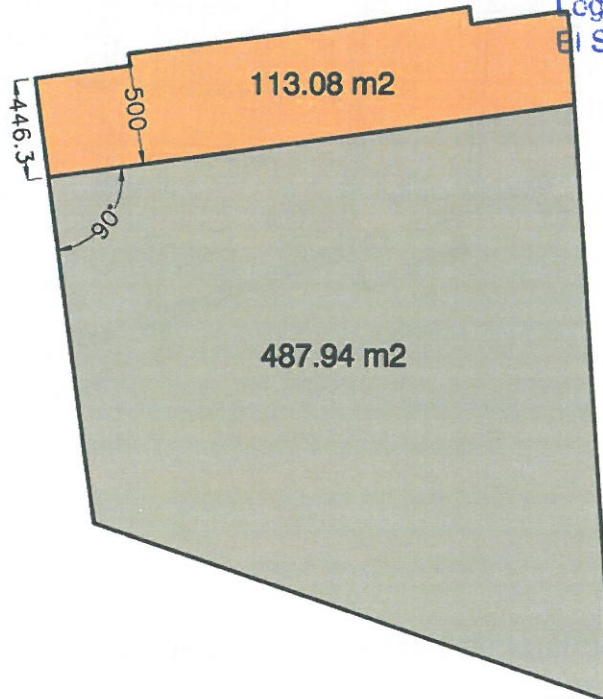
- La superficie para uso Dotacional Público Cultural es de **113,08 m<sup>2</sup>** según esquema adjunto.  
Según el informe redactado por el servicio de arquitectura del Ayuntamiento de Logroño, sería necesario ampliar 5 metros el lindero sur del teatro en toda la anchura del edificio. Con posterioridad a esta modificación se realizaría una segregación de parcelas y se incorporaría ésta al Teatro Bretón.
- El Aprovechamiento resultante del cálculo del rendimiento de la parcela original es de **3.365,25 m<sup>2</sup>t**.
- Tenemos una superficie en planta de **487,94 m<sup>2</sup>** para los posibles usos residenciales con 3 medianeras y una fachada a mantener con Protección IVa a la Avda. de Portugal.
- Necesitamos establecer un retranqueo en la alineación posterior ya que carecemos de fachada para abrir huecos.

### DILIGENCIA:

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

31 JUL. 2019

Logroño,  
El Secretario General.



ESQUEMA DE LA PARCELA RESULTANTE

## 7. ORDENACIÓN PROPUESTA

Como se ha explicado en el punto 3 de la memoria, se propone una nueva solución volumétrica del edificio para materializar el aprovechamiento urbanístico actual, es decir, realizando un ajuste en el número de plantas del edificio atendiendo a su vez a la correcta integración en el entorno.

Los factores que nos determinan este incremento en altura son:

- La parte destinada al desarrollo residencial se reduce de superficie, pasando de 601,02 m<sup>2</sup> a 487,94 m<sup>2</sup> para poder ampliar 113,08 m<sup>2</sup> el escenario del Teatro Bretón.
- Es necesario ajustar la alineación interior con un retranqueo ya que el edificio sólo posee la fachada de Avda. de Portugal puesto que en la alineación posterior debido a la altura que necesita la zona dotacional ( $\leq 20$  m) sólo podrán abrirse luces en las plantas 6ª y ático, y el resto de su delimitación son medianeras con edificios colindantes. (Actualmente el edificio tiene huecos hacia la parcela del Teatro Bretón desde la planta 3ª).

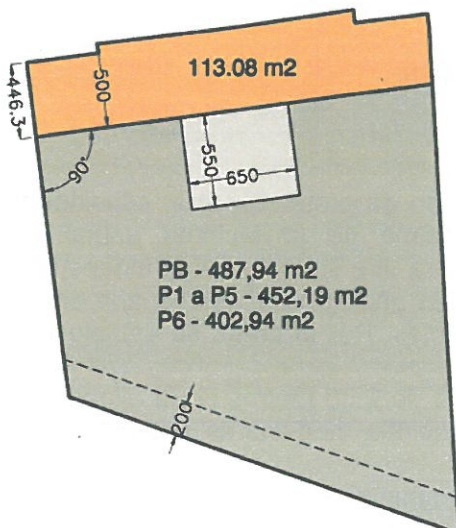
### ANÁLISIS 1

En un primer análisis suponemos que aumentamos una planta, pasando a B+6.

En este caso, el retranqueo de la alineación posterior debe cumplir con las prescripciones del Art. 2.3.3 del PGM, según el cual debe inscribirse un círculo con un diámetro mínimo de 5,40 m. ( $30\% \times 6 \text{ plantas} \times 3 \text{ metros/planta} = 5,40 \text{ m}$ ).

Buscamos unas condiciones de habitabilidad óptimas y proponemos un retranqueo en la alineación posterior de 5,50 x 6,50 m (35,75 m<sup>2</sup> de uso Complementario de la vivienda).

Además, dado que la fachada actual posee un grado de protección IVa, consideramos imprescindible que la planta que se incrementa esté retranqueada de la línea de fachada una distancia suficiente para que la lectura de la misma sea independiente del resto del edificio. Planteamos para ello un retranqueo mínimo de 2,00 metros.



ESQUEMA ANÁLISIS 1



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 31 JUL. 2019

Logroño,  
El Secretario General.



Con las premisas anteriores cuantificamos la superficie de techo edificable:

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MATERIALIZABLE – ANÁLISIS 1				
	Ocupación	Superficie (m2)	Nº plantas	Total (m2t)
PLANTA BAJA	100%	487,94	1	487,94
PLANTAS 1ª a 5ª	100%	487,94	5	2.439,70
PLANTA 6ª (retranqueo 2,00m)	89,91%	438,69	1	438,69
A descontar:				
Ajuste en alineación interior	5,50 x 6,50	35,75	6	-214,50
<b>RENDIMIENTO TOTAL USO RESIDENCIAL (m2t)</b>				<b>3.151,83</b>

Con este análisis la superficie de techo edificable sería de **3.081,63 m2t**, inferior a la de la parcela inicial (3.365,25 m2t). Faltarían 213,42 m2t para mantener la misma edificabilidad que se materializaba en la parcela original y que constituye un requisito imprescindible para plantear esta modificación.

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

Logroño, 31 JUL 2019

El Secretario General,

Considerando el resultado del primer análisis, la modificación puntual del Plan General se concreta en:

- En la superficie de planta se diferencian tres usos distintos; por un lado, una zona de 113,08 m2 de Uso Dotacional Público Cultural que posteriormente se incorporará al teatro Bretón y por otro una zona residencial de 487,94 m2 donde se diferencian el uso Privado Residencial y el uso Complementario de la vivienda.

- Se establecen las alturas de edificación para cada uno de los usos para conseguir la materialización de la misma edificabilidad residencial que en la parcela original y la correcta integración en el entorno:

- Uso Dotacional Público Cultural -  $H \leq 20$  m.
- Uso Residencial –  $H = B+6+At$ .
- Uso Complementario de la vivienda - B

Dado que el edificio actual posee un grado de protección IVa, consideramos imprescindible que las plantas por encima de la fachada actual estén retranqueadas de la alineación exterior para que su lectura sea independiente del resto del edificio y se produzca además una transición adecuada entre las diferentes alturas de los edificios colindantes. Por lo tanto, se establecen los siguientes retranqueos:

- la planta 6 tendrá un retranqueo mínimo de 2,00 metros de la alineación de fachada. Esta planta seguirá manteniendo las medianeras laterales con los edificios colindantes.
- la planta de Ático tendrá un retranqueo mínimo de 4,00 metros de la línea de fachada y un retranqueo lateral de 2,50 metros con el inmueble contiguo de Avda. de Portugal 10, manteniendo la otra medianera con el edificio que se sigue desarrollando por encima de esa altura.

**DILIGENCIA:**

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

DOCUMENTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL PGM – AVDA DE PORTUGAL 8. LOGROÑO

NOTA: Se incluyen a continuación fotos y alzado del conjunto de la fachada de Avda. de Portugal desde el nº4, esquina con la C/ Víctor Pradera hasta el nº12, calificado con el mismo grado de protección que el edificio de Avenida de Portugal nº8. Se ve que el edificio objeto de esta Modificación del PGM admite otras dos alturas, produciendo una buena transición entre los dos edificios contiguos, ya que el edificio de Avda. de Portugal 10 es de B+6 y el de Avda. de Portugal 6 es de B+7 (sin perjuicio de que en los documentos gráficos del PGM las alturas referenciadas son respectivamente B+5 y B+6).

9 de JUL 2019

Pleno Municipal

- Se establece un uso complementario de vivienda en la parte posterior de 6,50 m x 7,00 m = 45,50 m2. Como se ha apuntado anteriormente es preciso ajustar la alineación interior con un retranqueo ya que el edificio sólo posee una fachada a la Avda. de Portugal y el resto de su delimitación son medianeras con edificios colindantes. (Actualmente el edificio sí dispone de huecos hacia la parcela del Teatro Bretón a partir de la planta tercera).

Mediante un estudio de detalle podrían modificarse sus dimensiones siempre que su superficie sea la misma, teniendo en cuenta que el círculo que tiene que inscribirse en el caso de B+6+At será de diámetro 6,30 m., como determina el Art. 2.3.3 del PGM.

- Se mantiene la calificación IVa que el Plan General otorga a los edificios situados en un tramo o área de interés y que contribuyen a su cualificación.

Los edificios calificados en el PGM con IV orden están sujetos a unas condiciones especiales para las acciones que son susceptibles de realizarse sobre ellos, recogidas en los artículos 3.5.2 y 3.5.6 de las NNUU del Plan general Municipal.

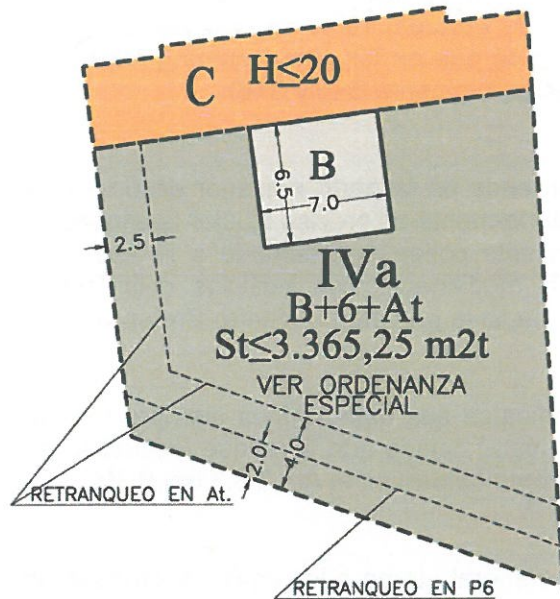
Se fija una Ordenanza Especial para la correcta integración de las 2 plantas superiores (6 y At). Ya se han definido los retranqueos mínimos, tanto en línea de fachada como respecto a la medianera lateral que tiene menor altura. La ordenanza Especial limita la cubierta del edificio, prohibiendo los cuerpos constructivos para trasteros en la Bajocubierta.

- La superficie de techo edificable máxima de la solución propuesta se estudia en el cuadro siguiente:

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE DEL VOLUMEN PROPUESTO				
	Ocupación	Superficie (m2)	Nº plantas	Total (m2t)
Uso RESIDENCIAL (B+6+At)	s/alineaciones	442,44	8	3.539,52
Uso COMPL. DE VIVIENDA	s/alineaciones	45,50	1	45,50
Retranqueo PLANTA 6	s/alineaciones	49,25	-1	-49,25
Retranqueos PLANTA At	s/alineaciones	128,36	-1	-128,36
RENDIMIENTO MÁXIMO USO RESIDENCIAL (m2t)				3.407,41

Dado que la superficie de techo edificable máxima materializable de la parcela original es de 3.365,25 m2t. se fija ésta como superficie máxima edificable de la parcela residencial resultante de la Modificación, y será el proyecto de reposición el que ajuste y distribuya la edificabilidad máxima (sobran 42,16 m2t) para la óptima integración del conjunto arquitectónico en su entorno.

- Con todo ello, la parcela queda según el siguiente esquema y con estas determinaciones:






**DILIGENCIA:**

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

Logroño, 31 JUL 2019

El Secretario General,

-  USO DOTACIONAL
-  USO RESIDENCIAL
-  USO COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA

USO: Residencial

OCUPACIÓN DE LA PARCELA: 90,675% (fondo edificable total)

ALTURA: B + 6 + At

RETRANQUEO A CALLE: Planta 6  $\geq$  2,00 m.

RETRANQUEO A CALLE: Planta At  $\geq$  4,00 m.

RETRANQUEO LATERAL: Planta At  $\geq$  2,50 m. según esquema

St= 3.319,75 m<sup>2</sup>

EDIFICIO CATALOGADO IVa (edificios que contribuyen a la cualificación del tramo o área) + Ordenanza Especial (cubierta).

USO: Complementario de la vivienda

OCUPACIÓN DE LA PARCELA: 9,325% (45,50 m<sup>2</sup>)

ALTURA: B

St= 45,50 m<sup>2</sup>

USO: Dotacional Público Cultural

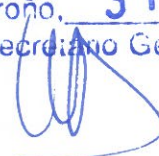
OCUPACIÓN DE LA PARCELA: 100%

ALTURA:  $\leq$ 20m.

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, 31 JUL. 2019  
El Secretario General.



**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



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

**31 JUL. 2019**

Logroño,  
El Secretario General,

**VISTAS DE AVDA. DE PORTUGAL**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 31 JUL. 2019

Logroño,  
El Secretario General.



AVDA. DE PORTUGAL nº 8 y EDIFICIOS COLINDANTES



**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **31 JUL. 2019**  
El Secretario General,

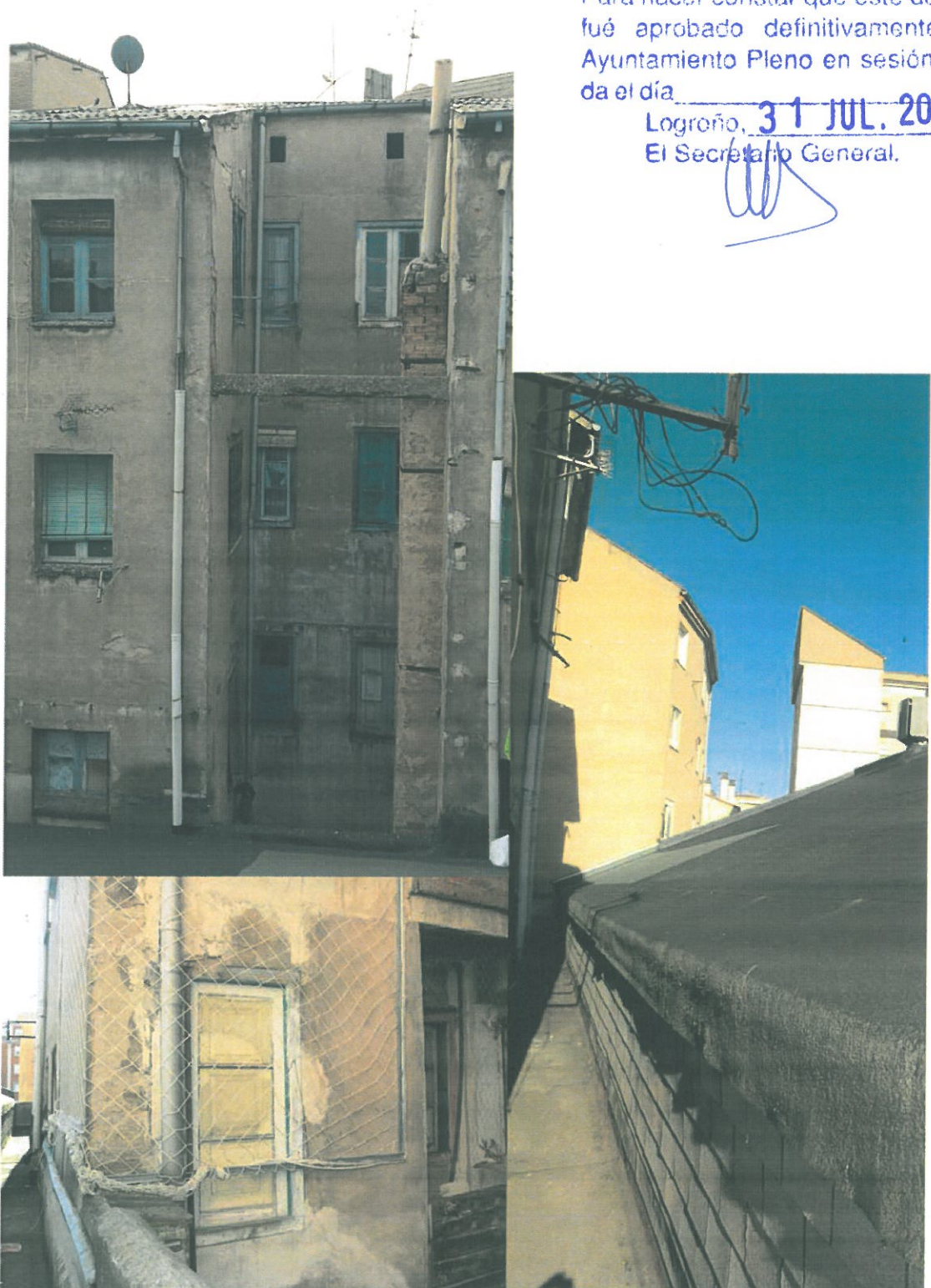
**PLANTAS SUPERIORES DE AVDA. DE PORTUGAL 6, 8 y 10  
CUBIERTA DE AVDA. DE PORTUGAL 8**

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, 31 JUL. 2019

El Secretario General.



FACHADA POSTERIOR AVDA. DE PORTUGAL 8 y CUBIERTA TEATRO BRETÓN



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 31 JUL. 2019

Logroño.

El Secretario General.



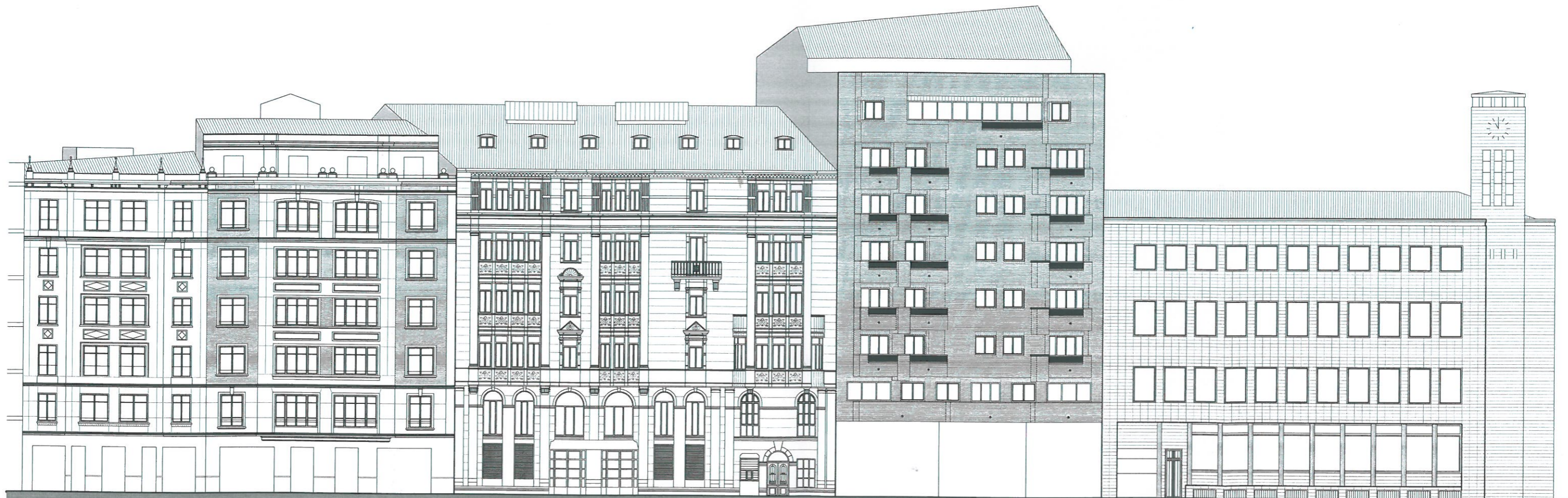
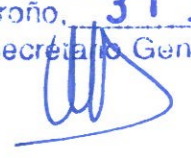
**ALZADOS DE AVDA. DE PORTUGAL**

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, 31 JUL. 2019

El Secretario General.



AVENIDA DE PORTUGAL 6

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

Logroño, 31 JUL. 2019  
El Secretario General.



AVENIDA DE PORTUGAL 8

**DILIGENCIA:**

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

**8. JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS Y CUMPLIMIENTO DE LA**  
**NORMATIVA VIGENTE**

31 JUL 2019  
El Secretario General.

La presente Modificación Puntual del PGM de Logroño deberá cumplir con la normativa que se detalla:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 8/2013 de 26 de junio sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.
- Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).
- Plan General Municipal (PGM) de Logroño.

**8.1 - RESPECTO AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 Y LA LEY 8/2013  
SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA**

Se acompaña como Anexo el INFORME ECONÓMICO que consta de la MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (Artículo 22.5 del RDL 7/2015 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) y el INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (Artículo 22.4 del RDL 7/2015 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Completado en el Reglamento de Valoraciones de la LS. RD 1492/2011).

**8.2 - RESPECTO DE LA LOTUR**

Las condiciones que debe cumplir la Modificación del planeamiento están reguladas en el artículo 104 (última redacción en la Ley 13/2013 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y administrativas para el año 2014). En ese sentido:

- No se produce aumento de densidad de población. El número máximo de viviendas no está determinado para esta parcela en los documentos del PGM, y la edificabilidad residencial máxima es coincidente en la parcela original y en la parcela resultante de la Modificación. Tampoco existe aumento de aprovechamiento urbanístico.
- La modificación no afecta a la actual clasificación de suelo urbano, ni a la zonificación de zonas verdes ni de espacios libres de uso y dominio público. Respecto de los espacios dotacionales, la Modificación genera un nuevo espacio dotacional de 113,08 m<sup>2</sup>, que incrementa la superficie dotacional de la zona.
- La Modificación Puntual no reduce los porcentajes previstos en el PGM para la construcción de viviendas públicas.

**8.3 - RESPECTO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (PGM) DE LOGROÑO****- SOBRE LA SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA.**

Tanto el aprovechamiento urbanístico de la parcela propuesta como la superficie de techo máxima, dan resultados inferiores a la situación actual de partida.

Como ya se ha explicado en puntos anteriores de la presente memoria, la superficie de techo máxima residencial no varía respecto de la calculada sobre el rendimiento real de la parcela para ese uso.

CONCEPTO	ACTUAL	PROPUESTO	OBSERVACIONES
Superficie techo máxima	3.606,12 m2t	3.365,25 m2t	Disminuye
Rendimiento desarrollo residencial	3.365,25 m2t	3.365,25 m2t	No varía
Aprovechamiento urbanístico	3.606,12 m2t ucr	3.365,25 m2t ucr	Disminuye

**- RESPECTO DE LA CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO**

El edificio mantiene el grado de protección IVa, por lo que estará sujeto a unas condiciones especiales recogidas en los artículos 3.5.2 y 3.5.6 de las NNUU del Plan general Municipal.

La porción de Uso Dotacional Público cuando se incorpore al teatro Bretón, tendrá su misma catalogación (III), ya que formarán una misma unidad.

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **31 JUL. 2019**

El Secretario General,



## 9. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA (A INCLUIR EN EL PGM)

### 9.1. TEXTO

La presente Modificación puntual no modifica ningún texto al PGM. Se incorpora una nueva Ordenanza Particular dentro del Art. 3.4.16 "Ordenanzas Especiales en otras zonas", NNUU del PGM, con el siguiente contenido:

#### **Ordenanza especial Avenida de Portugal 8.**

*(Es de aplicación a la parcela con número de policía Avenida de Portugal nº 8)*

- El remate superior del edificio se resolverá mediante cubierta plana, no admitiéndose cuerpo constructivo para trasteros.

### 9.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA


Se incluye la siguiente documentación gráfica:

- |   |           |
|---|-----------|
| - Plano de situación                                  | e. 1/5000 |
| - Plano del ámbito (Hoja M10 PGM)                     | e. 1/2000 |
| - Plano de ordenación actual de Avda Portugal nº 8    | e. 1/500  |
| - Plano de ordenación propuesta de Avda Portugal nº 8 | e. 1/500  |
| - Plano de ordenación propuesta Hoja M10 PGM          | e. 1/2000 |

#### **DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 31 JUL. 2019

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




**DILIGENCIA:**

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

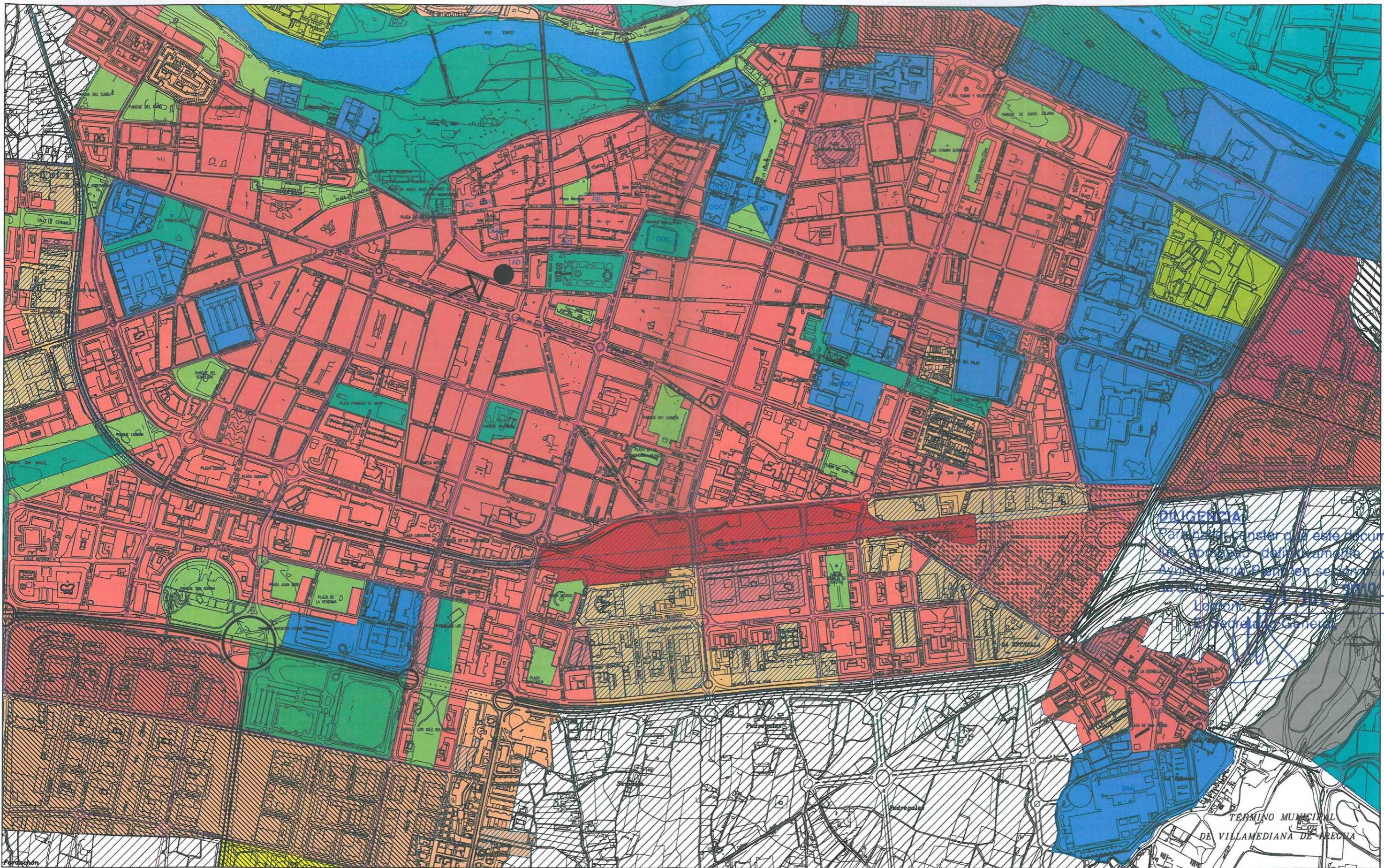
Logroño, 31 JUL 2019

El Secretario General,



**PLANOS**

- |   |           |
|---|-----------|
| - Plano de situación                                  | e. 1/5000 |
| - Plano del ámbito (Hoja M10 PGM)                     | e. 1/2000 |
| - Plano de ordenación actual de Avda Portugal nº 8    | e. 1/500  |
| - Plano de ordenación propuesta de Avda Portugal nº 8 | e. 1/500  |
| - Plano de ordenación propuesta Hoja M10 PGM          | e. 1/2000 |



Clasificación del Suelo			Uso Global			Sistema General		
<b>Urbano</b> --- delimitación ▨ no consolidado	<b>Urbanizable</b> ▨ en ejecución ▨ delimitado ▨ no delimitado	<b>No urbanizable</b> ■ monte ■ sotos ■ vega y huertas ■ secano ■ interés paisajístico ■ interés cultural ■ cauces inadecuado para su urbanización	<b>Vivienda</b> ■ mezclado ■ residencial ■ residencial baja densidad ■ residencial unifamiliar	<b>Dotacional</b> ■ en general ■ recreativo deportivo ■ zona verde ○ instalaciones	<b>Otros</b> ■ a renovar ■ sin concretar (según programa o PERI) ■ comercio	<b>Sistema General</b> ■ comunicación red viaria ■ comunicación ferrocarril ■ equipamiento comunitario	■ espacios libres parque urbano ■ espacios libres área de ocio	

Los conceptos definidos por las leyendas están contenidos en el capítulo II del título I de las Normas Urbanísticas.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO**

**ORDENACION GENERAL**

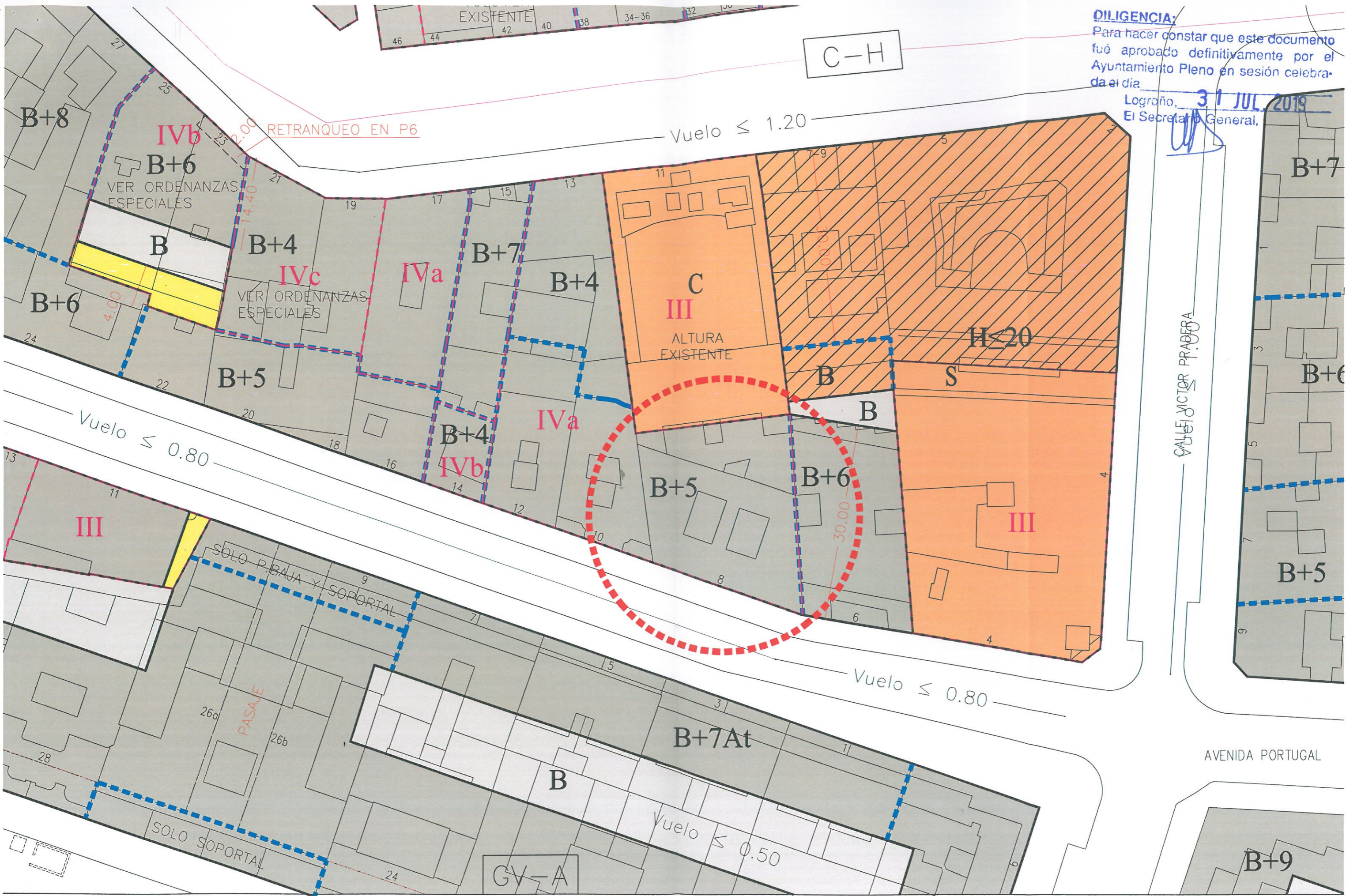
9-15  
 Coordenadas ETRS89

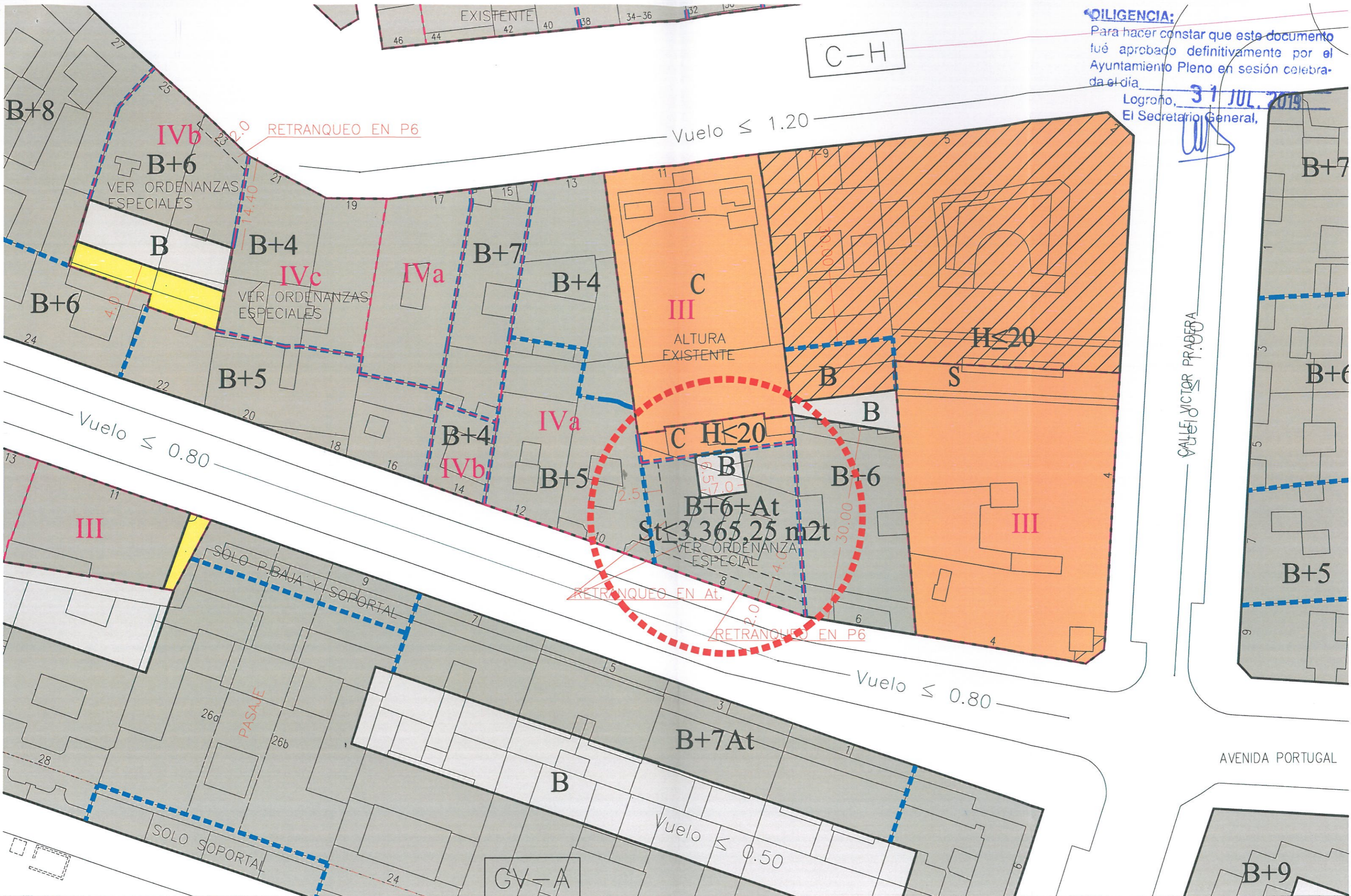
Escala: 1/10.000      Fecha: Julio 2017

Ayuntamiento de Logroño      Dirección General de Urbanismo





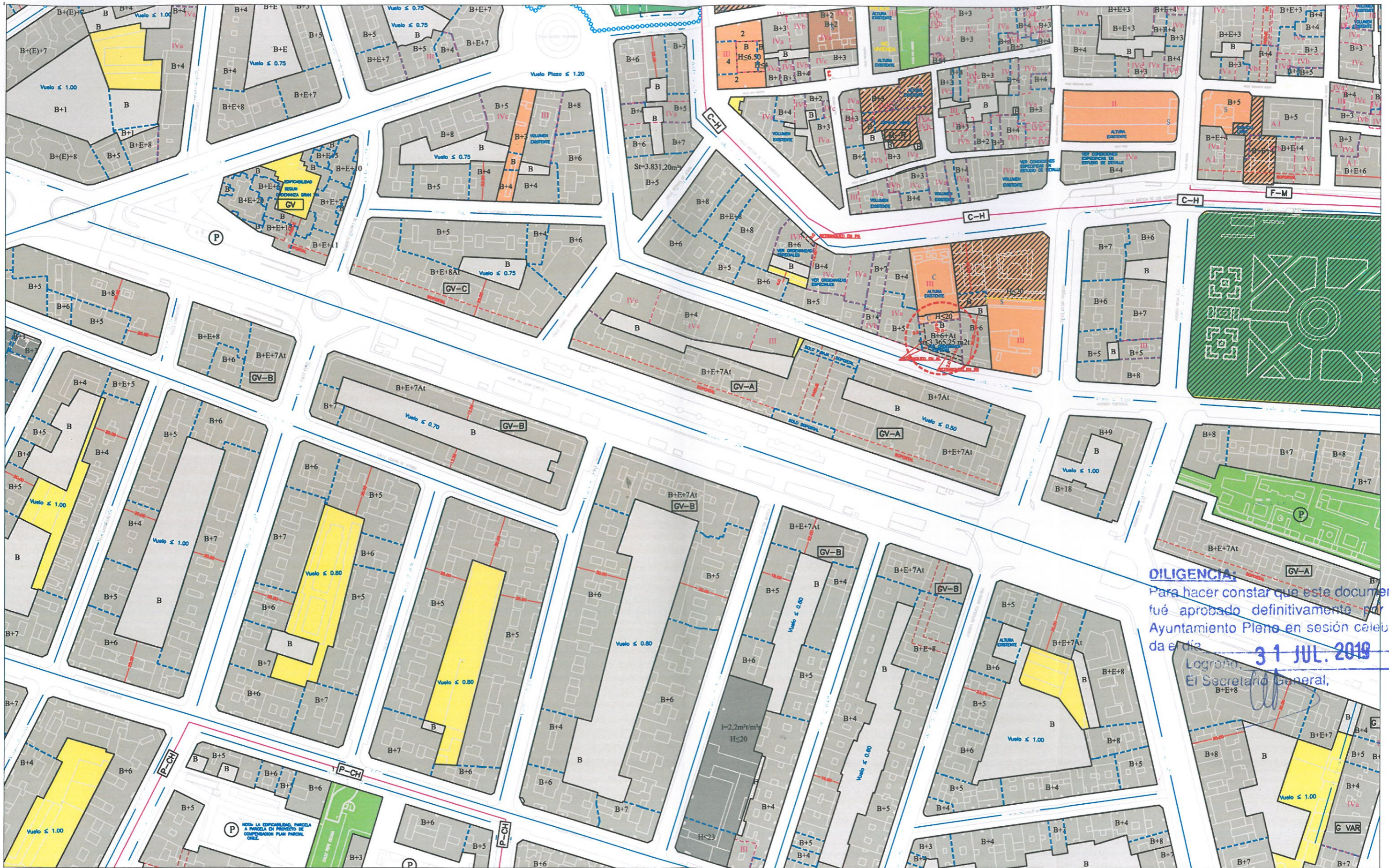




C-H

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento  
 fué aprobado definitivamente por el  
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
 da el día 31 JUL 2019  
 Logroño,  
 El Secretario General,

*[Signature]*



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento  
 fue aprobado definitivamente por el  
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
 da el día 31 JUL. 2019

Logroño,  
 El Secretario General,

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	P En superficie	Polivalente
Residencial de lujo	Cultural	P Bajo rasante	C Cultural
Residencial de lujo con servicios	Escuela	En superficie	Escuela
Residencial de lujo con servicios y comercio	Sanitario	En superficie	Sanitario
Residencial de lujo con servicios y comercio y servicios	Deportivo	En superficie	Deportivo
Residencial de lujo con servicios y comercio y servicios y zonas verdes	Servicios	En superficie	Servicios
Residencial de lujo con servicios y comercio y servicios y zonas verdes y zonas de ocio	Deportivo	En superficie	Deportivo
Residencial de lujo con servicios y comercio y servicios y zonas verdes y zonas de ocio y zonas de ocio	Deportivo	En superficie	Deportivo
Residencial de lujo con servicios y comercio y servicios y zonas verdes y zonas de ocio y zonas de ocio y zonas de ocio	Deportivo	En superficie	Deportivo

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alto	B Planta baja H=4.20
Medio	At Alto
Bajo	B Planta baja H≤
Alto	E Entrepiso St=
Medio	(E) Entrepiso I≤
Bajo	SS Sotano

ORDENANZAS Y GESTION	
Límites	Ordenanzas Especiales
Alto	Ordenanzas de Edificios de Interés
Medio	Edificios Sitios en Área o Tramos de Interés
Bajo	Edificios de Interés
Alto	Edificios de Interés
Medio	Edificios de Interés
Bajo	Edificios de Interés

ORDENANZAS Y GESTION	
Límites	Ordenanzas Especiales
Alto	Ordenanzas de Edificios de Interés
Medio	Edificios Sitios en Área o Tramos de Interés
Bajo	Edificios de Interés
Alto	Edificios de Interés
Medio	Edificios de Interés
Bajo	Edificios de Interés

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO**

ORDENACION DEL SUELO URBANO

Escala: 1/2.000      Fecha: Junio 2017      M10

Ayuntamiento de Logroño      Dirección General de Urbanismo

## 10. CONCLUSIÓN

Con la documentación aportada se entienden cumplidos los requisitos para la tramitación de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño.

En Logroño, a 10 de Julio de 2019



Fdo. AMAIA NAGORE JÁUREGUI.  
Arquitecto Col. Nº 552 COAR

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fué aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 31 JUL. 2019

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



**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **31 JUL. 2019**  
El Secretario General,



**ANEXO  
INFORME ECONÓMICO**

**1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

(Artículo 22.5 del RDL 7/2015 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana)

**2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

(Artículo 22.4 del RDL 7/2015 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.  
Completado en el Reglamento de Valoraciones de la LS. RD 1492/2011)

## INFORME ECONÓMICO

### CONSIDERACIONES GENERALES

La presente Modificación Puntual del PGM supone una actuación de transformación urbanística por lo que, en virtud de lo dispuesto en el RDL 7/2015, es preceptiva la inclusión de un estudio económico que se desglose en dos documentos independientes:

- 1- Memoria de Viabilidad Económica
- 2- Informe de Sostenibilidad Económica

Dada la necesidad de que los documentos reseñados respondan rigurosamente a la realidad de la actuación prevista, se ha estudiado una posible opción de distribución en planta, con el fin de poder analizar las siguientes cuestiones:

- Que la Modificación planteada permite una racional y adecuada distribución del espacio, incluidas las plantas bajo rasante, para el uso residencial previsto, cumpliendo con la normativa del PGM de Logroño y el resto de normas que le son de aplicación.
- Que el cálculo de la edificabilidad necesaria y/o consumida en la actuación se realiza de forma ajustada a la realidad de las posibilidades de la parcela.
- Que, además de los criterios urbanísticos y arquitectónicos detallados en la memoria, la presente Modificación responde también a criterios de viabilidad y sostenibilidad económica

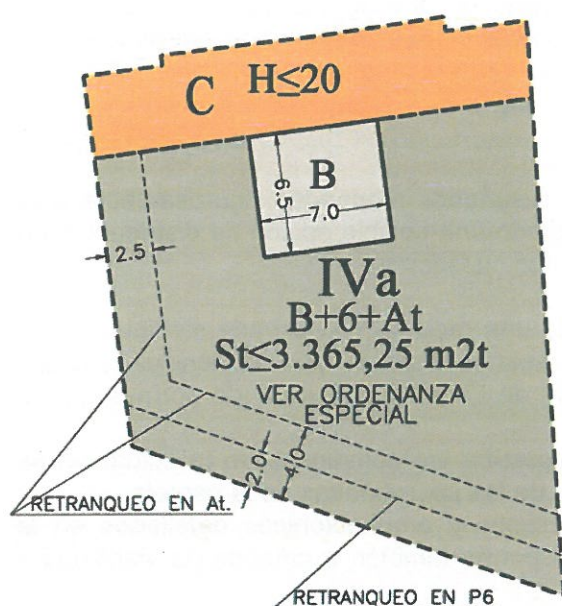
Con todo ello, la opción propuesta asegura la materialización de la edificabilidad máxima de la parcela resultante, condición necesaria para plantear la presente Modificación del PGM. A los efectos del Informe Económico adoptaremos pues la edificabilidad prevista en la Modificación del PGM, sin perjuicio de que ésta llegue a agotarse en la futura construcción del nuevo edificio. Es decir, se consideran los mayores costes de inversión posibles.

Respecto de la parcela dotacional pública generada, no es necesario realizar un estudio pormenorizado desde el punto de vista económico, siendo la finalidad de la misma la ampliación futura del teatro Bretón. La volumetría que se le asigna es la necesaria para ejecutar la ampliación, en concreto la que resulta de la ocupación total de la superficie en planta (113,08 m<sup>2</sup>) por una altura máxima de 20 m.

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 31 JUL. 2019  
Logroño,  
El Secretario General,



Parámetros de la nueva ordenación a efectos del estudio de sostenibilidad económica:






**DILIGENCIA!**

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

Logroño, 31 JUL 2019

El Secretario General,

-  USO DOTACIONAL
-  USO RESIDENCIAL
-  USO COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA

USO: Residencial

OCUPACIÓN DE LA PARCELA: 90,675% (fondo edificable total)

ALTURA: B + 6 + At

RETRANQUEO A CALLE: Planta 6 >= 2,00 m.

RETRANQUEO A CALLE: Planta At >= 4,00 m.

RETRANQUEO LATERAL: Planta At >= 2,50 m. según esquema

St= 3.319,75 m2t

EDIFICIO CATALOGADO IVa (edificios que contribuyen a la cualificación del tramo o área) + Ordenanza Especial (cubierta).

USO: Complementario de la vivienda

OCUPACIÓN DE LA PARCELA: 9,325% (45,50 m2)

ALTURA: B

St= 45,50 m2t

USO: Dotacional Público Cultural

OCUPACIÓN DE LA PARCELA: 100%

ALTURA: <=20m.



**DILIGENCIA:**

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

31 JUL 2019  
 Logroño,  
 El Secretario General,

**1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

(Artículo 22.5 del RDL 7/2015 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana)

Se detallan los diversos requerimientos contenidos en el artículo 22.5:

- **Comparación de los parámetros urbanísticos existentes y futuros**

Estableceremos en primer lugar el cuadro comparativo

CONCEPTO	ACTUAL	PROPUESTO	OBSERVACIONES
Parcela afectada	Av Portugal 8	Av Portugal 8	
Número de parcelas	1	1 con tres usos distintos	Se deberá producir una segregación, según la nueva ordenación.
Calificación	Residencial	Residencial Dotacional Publ Complementario de la vivienda	Se genera una parcela dotacional para la futura ampliación del teatro Bretón, colindante con este.
Superficie	601,02 m <sup>2</sup>	Residencial + Compl. de la viv 487,94 m <sup>2</sup> Dotacional 113,08 m <sup>2</sup>	La suma de superficies es la total de la parcela.
Superficie plantas bajo rasante	601,02 m <sup>2</sup>	Zona viviendas 487,94 m <sup>2</sup> Dotacional 113,08 m <sup>2</sup>	La disminución en residencial afecta a los posibles sótanos del futuro edificio de viviendas, sin embargo, no invalida su uso.
Edificabilidad total materializable residencial	3.365,25 m <sup>2</sup>	3.365,25 m <sup>2</sup>	No varía. Se entiende como máxima.
Ocupación en planta	100%	Residencial + Compl viv 100% Dotacional 100%	No varía.
Altura máxima	B+5	Zona viviendas B+6+At  Dotacional H<= 20 m	Se incrementa la altura en la parcela residencial para poder materializar la edificabilidad materializable original. La altura de la dotacional responde a las necesidades del teatro.
Protección	IVa	IVa + ordenanza especial (uso residencial)	Se mantiene. La parcela dotacional se incorporará a la del teatro y se incluirá en su misma protección.
Aprovechamiento urbanístico	3.606,12 m <sup>2</sup> t ucr	3.365,25 m <sup>2</sup> t ucr	Disminuye.
Aumento de la densidad de población		No	No se produce.
Afección a redes publicas		Ninguna	No es necesaria ni la sustitución ni la ampliación de redes. Sin afecciones definitivas ni temporales.

## **DILIGENCIA:**

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

DOCUMENTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL PGM – AVDA DE PORTUGAL 8. LOGROÑO

Logroño, 31 JUL 2019

El Secretario General

Como se ha reflejado en la memoria, la Modificación consiste en una reordenación del volumen residencial en una superficie en planta inferior a la parcela original, para la obtención de una parcela Dotacional que se agregará a la del Teatro Bretón y que permitirá su futura ampliación. Para ello se plantea la elevación de dos plantas en la parcela residencial resultante, de modo que la edificabilidad máxima sea la misma que la edificabilidad materializable de la parcela original.

Conclusiones sobre la nueva parcela residencial:

Desde el punto de vista económico se garantiza el equilibrio de la actuación, al obtenerse una edificabilidad igual a la edificabilidad materializable de la parcela original, con una distribución adecuada de la misma.

Si bien la parcela disminuye de superficie, tanto la planta baja como las plantas bajo rasante son válidas para los usos que en ellas se plantean.

No se produce incremento de población, ni mayores necesidades o demandas sobre las redes de servicios existentes.

Conclusiones sobre la nueva parcela dotacional:

La calificación Dotacional de la parte norte de la parcela permitirá, cuando así se disponga por parte del Ayuntamiento, la ampliación del Teatro Bretón, en la zona del escenario, tanto para la reforma y ampliación de éste como para la construcción de un nuevo peine, hoy muy limitados ambos para la representación de determinados espectáculos, en especial los musicales, la danza o la ópera, entre otros.

Centrándonos en el planteamiento estrictamente económico de esta actuación, se obtiene para el Ayuntamiento el suelo Dotacional imprescindible y el único posible para la ampliación del teatro, siendo éste el principal objetivo de la Modificación sin que ello suponga una obligación de inversión para el Ayuntamiento de Logroño, ya que la decisión de acometer la ampliación del teatro no se establece en la presente Modificación, sino que supondrá una decisión autónoma de la Corporación cuando ésta sí lo considere oportuno.

### **- Determinaciones económicas básicas**

El solar está actualmente ocupado por una edificación residencial de B+5 alturas, que en su plantas baja y primera alberga el denominado Salón de Columnas, espacio contiguo al Teatro Bretón y conectado con él.

La actuación prevista supone el derribo total de la edificación existente, ya que la intervención necesaria para separar parte de la parcela actual edificada afecta al conjunto del edificio: a sus elementos estructurales, a la cubierta, a los cerramientos de fachada, a los núcleos de comunicación, a la distribución de las viviendas y al Salón de Columnas de las plantas baja y primera. También se ha valorado la condición de la fachada actual, que presenta materiales de baja calidad y presenta un mal estado de conservación. Todo ello es mejorable con la posterior reconstrucción.

La titularidad del inmueble corresponde a Dña Pilar de Gregorio García, en un 70% y al Ayuntamiento de Logroño en un 30%, radicándose el primero en las plantas 2, 3, 4, 5 y bajo-cubierta destinado todo ello a viviendas, y el segundo en las plantas baja y

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

31 JUL. 2019

Logroño, Salón de  
El Secretario General.

primera, que forman un único espacio, dónde se ubica el mencionado Salón de Columnas.

No existen viviendas arrendadas, ni ocupadas en este momento, ni otros usos particulares, por lo que no hay que realizar indemnización alguna a terceros.

En esta situación, el estudio de viabilidad económica de la actuación se realiza de forma global, para el conjunto de la edificación, sin perjuicio de los acuerdos que, en su caso, se establezcan entre el Ayuntamiento y la propiedad privada.

No existe afección a redes públicas de servicios que deban ampliarse, ejecutarse nuevas o modificarse en razón de la actuación urbanística que se propone.

Así las cosas, se realiza la siguiente evaluación económica:

- Inversión necesaria

Se toman como base los precios medios de construcción actuales, contrastados con la realidad de los costes de la edificación. Estos precios de referencia son superiores a los establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, con el objeto de que el estudio de viabilidad económica se realice sobre una base real del mercado.

Se ha tenido en cuenta que el derribo ha de hacerse con unas condiciones especiales y determinadas en las NNUU del PGM para edificios calificados IVa.

#### Cuadro de Costes

CONCEPTO	BASE	PRECIO/TIPO	COSTE
Derribo	13.823 m3	25,00 €/m3	345.575,00 €
Coste nueva edificación	Sótano 2 487,94 m2 Sótano 1 487,94 m2 P. Baja 487,94 m2 P. Elevadas 2.877,31 m2 Total 4.341,13 m2	600 €/m2	2.604.678,00 €
Suma edificación			2.950.253,00 €
Costes indirectos	2.950.253,00 €	20%	590.050,60 €
<b>Inversión necesaria</b>			<b>3.540.303,60 €</b>
Valor del suelo	3.365,25 m2t ucr	700 € m2t ucr	2.355.675,00 €
<b>Valor total actuación</b>			<b>5.895.978,60 €</b>

#### Cuadro de Ingresos

CONCEPTO	BASE	PRECIO/TIPO	INGRESO
Sótanos (valor medio)			
Aparcamientos	22	25.000 €	550.000,00 €
Trasteros	10	6.000 €	60.000,00 €
Planta Baja	384,00 m2	2.000 €/m2	768.000,00 €
Viviendas (valor medio)	2.877,31 m2	2.000 €/m2	5.754.620,00 €
<b>Valor actuación residencial</b>			<b>7.132.620,00 €</b>

(Obviamos todo lo relativo a la parcela Dotacional que se obtiene).

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

Logroño, 31 JUL 2019  
 El Secretario General,

#### - Análisis de la inversión

Según lo expresado en el apartado anterior se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La actuación proporciona ingresos suficientes para financiar el 100% de la transformación urbanística que se propone en la modificación del PGM. El margen de beneficio teórico se sitúa ligeramente por encima del 20%, por lo que se pueden controlar imprevistos derivados de los cambios del mercado. Por otro lado, la innecesidad de adquirir el solar proporciona una situación favorable y segura, al no tener que recurrir a la financiación externa por este concepto.
- El coste de la parcela dotacional es mínimo respecto de la cuantía de la actuación y se sufragasen dificultad en la parte de ingresos que corresponde al Ayuntamiento.
- No existe impacto sobre el patrimonio de otros particulares o empresas.
- No se prevé, ni resulta necesaria, la participación de otras empresas en la actuación.

#### - Horizonte temporal

Exclusivamente a los efectos del estudio económico (no como Normativa Urbanística) se plantea un horizonte temporal máximo de 8 años para la ejecución de la actuación en la parcela residencial y no se establece plazo (indefinido) para la parcela dotacional. Este horizonte permite conjugar un plazo razonable para la actuación residencial, para el estudio y elaboración del proyecto, análisis de producto, plan de ventas y construcción de la nueva edificación, con la obtención de la parcela dotacional que quedaría disponible en el plazo máximo de dos años, sin perjuicio de las determinaciones que las partes puedan establecer en el convenio urbanístico que desarrolle la ejecución de la presente Modificación.

#### - Evaluación de la capacidad pública de aseguramiento de financiación y mantenimiento de redes públicas a financiar por la Administración e impacto en las Haciendas Públicas.

No resulta necesario asegurar ni financiar nuevas redes públicas. Todos los servicios urbanos actuales están ubicados frente a la parcela y tienen capacidad suficiente para la actuación propuesta.

En el mismo sentido, no se produce afección a ningún otro servicio municipal (ni público en general), ni permanente ni temporalmente. (no se afecta a servicios de movilidad urbana, transporte público, recogida de residuos, emergencias, etc.)

Respecto de la futura intervención cultural, con la posible ampliación del teatro Bretón, no exige previsión de gasto alguno, más allá del correspondiente a conservación y limpieza de la parcela dotacional (situada en el interior de la manzana, perfectamente cerrada y solamente accesible desde espacios municipales interiores), lo cual se puede acometer junto con los gastos de mantenimiento de las instalaciones del teatro.

El impacto sobre las haciendas públicas (que se desarrolla con mayor precisión en el Informe de Sostenibilidad Económica) es asimilable a una operación de promoción residencial en suelo urbano consolidado, generando en todo caso balances positivos derivados de la aplicación de impuestos como el IVA, el impuesto de sociedades o los impuestos de tipo laboral, que gravan la actividad económica. En el caso que nos ocupa

la actividad económica final superará los 7.000.000 de euros, como se ha detallado en los cuadros de ingresos y gastos de la actuación.

En el mismo sentido, resultará con balance positivo el incremento de recaudación sobre la situación actual, por mayores ingresos en tasas e impuestos municipales, sin que para ello sea necesario acometer o reformar nuevas infraestructuras públicas.

#### - Conclusión

Con los datos y el análisis realizado se concluye que la actuación resulta viable desde el punto de vista económico.

#### DILIGENCIA:

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

Logroño, 31 JUL. 2019

El Secretario General,

#### **2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

(Artículo 22.4 del RDL 7/2015 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Completado en el Reglamento de Valoraciones de la LS. RD 1492/2011)

Se analiza a continuación, de forma particularizada, el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas.

#### - Impacto sobre las Haciendas Públicas

Como ya se ha mencionado, el impacto será el derivado de la inversión inmobiliaria, por un lado, y de la obtención de la nueva parcela dotacional, por otro.

Así las cosas, considerando las cifras de valor e inversiones recogidas en los cuadros de ingresos y gastos, los impuestos que se generarán serán los siguientes:

#### Impuestos derivados de la Inversión/promoción

<b>IVA</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>BASE</b>	<b>TIPO</b>	<b>VALOR</b>
Viviendas	5.754.620,00 €	10%	575.462,00 €
Aparcam. y trasteros	610.000,00 €	10 %	61.000,00 €
Local (Probable adquisición municipal)	768.000,00 €	21 %	
		Se considera Neutro	0,00 €
<b>Total IVA</b>			<b>636.462,00 €</b>
<b>OTROS</b>			
ICIO	2.950.253,00 €	3,07 %	90.572,77 €
Obra nueva	2.604.678,00 €	1,00 %	26.046,78 €
División Horizontal	6.522.620,00 €	1,00 %	65.226,20 €
<b>Total Impuestos</b>			<b>818.307,75 €</b>

Respecto a los ingresos específicos que por impuestos recibirá la hacienda municipal, además del ICIO ya calculado (90.572,77 €) se calcula a continuación una aproximación a los ingresos anuales en razón del Impuesto de Bienes Inmuebles. No se consideran ingresos por las tasas de servicios al ser éstas equiparables al coste de los mismos.

IBI					
USO	SUPERFICIE	V SUELO	V CONSTR.	TIPO	VALOR
Residencial	2.877,31 m2	350 €/m2	250 €/m2	0,58 %	10.013,04 €
Aparc/trastero	975,88 m2	0 €/m2	150 €/m2	0,58 %	849,02 €
Locales PB (Probable adquisición municipal)	384,00 m2			Se considera Neutro	
<b>Total IBI</b>					<b>10.862,05 €</b>

### - Conclusión

Con los datos y el análisis realizado se concluye que la actuación resulta con saldo favorable para las Haciendas Públicas y, por lo tanto, garantizada la Sostenibilidad Económica de la actuación.

En Logroño, a 10 de Julio de 2019



Fdo. AMAIA NAGORE JÁUREGUI.  
Arquitecto Col. N° 552 COAR

### DILIGENCIA:

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

31 JUL. 2019

Logroño,

El Secretario General,

