

OZA  
M  
NIEVES -  
3301752R

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 5 MAR. 2019 .....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

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

Firmado digitalmente  
por MENDOZA DIEZ M  
NIEVES - 13301752R  
Fecha: 2018.10.18  
12:35:23 +02'00'



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

2 MAYO 2019

Secretaría General.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS NÚMEROS 9 y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA, PARA CAMBIAR EL USO  
RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO.

INTERCENTROS BALLE SOL S.A.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

INDICE

1. Introducción	3
2. Antecedentes	3
3. Ámbito	4
4. Objeto	5
5. Situación urbanística vigente	5
6. Situación urbanística modificada	6
7. Justificación	8
8. Modificación, no revisión	9
9. Justificación cumplimiento de determinaciones legales	10
10. Informe Sostenibilidad Económica	10
11. Memoria de Viabilidad Económica	11
12. Documentación que se sustituye en el PGM	17
13. Relación de planos	18

**DILIGENCIA:**

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

2 MAYO 2019

Secretaría General

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO**

EN LOS N°S 9 y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA, PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 6 MAR. 2019... Logroño,...

El Secretario General,

**MEMORIA**

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 12 Mayo 2019... Logroño,...



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LOS N°S 9 y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO.**

**1.-INTRODUCCIÓN.**

El presente documento de Modificación del Plan General Municipal de Logroño, se redacta por encargo de la mercantil Intercentros Ballesol S.A., al equipo técnico formado por Carlos Lera Tricas, Arquitecto, M. José Nestares Eguizábal y Nieves Mendoza Díez, Abogados.

El contenido de esta modificación se ajustará a la legislación vigente -Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 5/2006, de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y a las determinaciones del Plan General Municipal de Logroño.

**2.-ANTECEDENTES.**

El Grupo Ballesol está interesado en la apertura de un nuevo Centro Residencial y Asistencial en la ciudad de Logroño, concretamente en la calle Vélez de Guevara n°s 9 y 11, considerando, en el mismo sentido que la Memoria del Plan General de Logroño, que el Centro de la Ciudad, con una población más envejecida, es la ubicación más adecuada para este Equipamiento Asistencial, huyendo así de los criterios centrífugos que han constituido la tendencia en el pasado, reequilibrando la actual distribución de este tipo de dotaciones.

En tal sentido, la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño de 1985, dice en su apartado 5.6:

*"Dotaciones asistenciales. En el aspecto sanitario, destaca en volumen de asistencia la prestada por la Seguridad Social, que sigue un modelo muy concentrado. El principal centro es la Residencia Sanitaria que desplaza decididamente hacia el Este el esquema de asistencia. La red de ambulatorios responde a criterios de distribución en función de la densidad de viviendas. Se prevé un segundo centro asistencial que equilibre el conjunto situándolo hacia el Oeste. El resto de asistencia pública es de menor importancia, sobresaliendo el Hospital Provincial, que conserva su ubicación vecina al Centro Histórico, y el Sanatorio antituberculoso de San Pedro, que por sus características se aleja del medio urbano. La asistencia privada es muy escasa, localizándose una concentración de pequeñas clínicas hacia el Sur. La asistencia a ancianos abarca varios niveles y es cubierta por entidades de muy distinta índole. Un primer escalón sería los clubs de reunión a escala de barrio, que comprende una red insuficiente en capacidad e instalaciones. El único centro de importancia se sitúa en el nordeste (Calle Manzanera)*

provocando un desequilibrio en el sistema. Un área con una población muy envejecida, como el Centro Histórico, se encuentra infradotada. **Las residencias de ancianos** han seguido tradicionalmente criterios centrífugos, aunque las tendencias actuales de asistencia recomiendan la recuperación del centro como ubicación más adecuada. En este sentido se ha producido el traslado de una importante dotación (Asilo Hermanitas de los Ancianos Desamparados). El Hogar Provincial se mantiene en su ubicación de Marqués de Murrieta, que en la actualidad se puede considerar un medio urbano. Otras instalaciones se sitúan decididamente fuera de la ciudad, en carretera de Soria."

### 3.-ÁMBITO

El lugar elegido para la construcción del Centro Residencial para personas mayores Ballezol, es la Calle Vélez de Guevara, que se incluye en el arco Suroeste de la ciudad de Logroño. Siguiendo el libro "Guía de Arquitectura de Logroño. La ciudad de calles y casas" del arquitecto Juan Díez del Corral (páginas 407 y 416), vemos cómo se formó este "ensanche pobre" a partir de la incorporación de la trinchera del ferrocarril, hoy calle Gran Vía.

"(...) ofrecía un vasto espacio para la extensión y compleción de las calles del ensanche pobre y de las calles iniciadas como zonas suburbanas junto a las industrias del sur de la vía o los grandes equipamientos decimonónicos. El parcelario expresa de un modo bastante elocuente todo este proceso.

"(...) La trinchera del ferrocarril parecía un límite difícil de superar, así que la ciudad de calles y casas sólo llega hasta ella merced a las grandes avenidas (Murrieta, Vara de Rey, República Argentina) necesitando del impulso de una promoción más intensa o por paquetes (planes parciales) para acabar de llenar el arco interior a la vía y superarla."

"Situadas más allá de las fábricas que se instalaron en el límite suroeste de la vía del tren, las calles Vélez de Guevara, Rey Pastor y Guillén de Brocar son en estos primeros tramos, como puede apreciarse por el tipo de parcelación y edificación, más bien calles de ensanche pobre que de compleción. Sin embargo, hacia el final aparecen las construcciones masivas de viviendas (...) Con el tiempo, van apareciendo edificios nuevos que, contagiados del ambiente originario, parecen poco cuidados o por el contrario, desprejuiciadamente experimentales".

Los números 9 y 11 de la Calle Vélez de Guevara, son dos solares contiguos, con edificaciones obsoletas en (B+1 y B+4) construidas entre 1955 y 1969 por el Arquitecto Fidel Ruiz. El entorno urbano es muy compacto y escasamente dotado de equipamientos, por lo que esta actuación urbanística puede tener un positivo impacto en la regeneración y renovación de esta área central.

Las Fincas Registrales que forman los inmuebles en calle Vélez de Guevara n°s 9 y 11, una vez solicitada licencia de demolición, ejecutada ésta y modificadas las parcelas en Catastro, serán objeto de agregación, no quedando superficie alguna en tal ámbito, que no cumpla la condición de solar.

Las referencias catastrales correspondientes a tales inmuebles son las siguientes:

- 4916626WN4041N0001BJ

**DILIGENCIA:**

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

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO,  
EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

Logroño, el día 6 MAR. 2019

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, el día 12 DIC. 2018

El Secretario General,

- 4916618WN4041N0001ZJ
- 4916618WN4041N0009YW
- 4916619WN4041N0002IK
- 4916618WN4041N0003ML
- 4916618WN4041N0008TQ
- 4916619WN4041N0003OL
- 4916618WN4041N0004QB
- 4916619WN4041N0001UJ
- 4916627WN4041N0001YJ
- 4916618WN4041N0002XK
- 4916618WN4041N0007RM
- 4916618WN4041N0006EX
- 4916618WN4041N0005WZ



**4.- OBJETO**

La presente Modificación del Plan General Municipal tiene por objeto, en los solares n°s 9 y 11 de la calle Vélez de Guevara, cambiar el uso Residencial y zona libre privada a Dotacional privado, afectando al volumen previsto en planta baja, manteniendo inalterada la cifra de edificabilidad máxima y reduciendo el aprovechamiento urbanístico producto del coeficiente aplicado al uso Dotacional Privado.

5

**5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.**

En este apartado se describen los parámetros urbanísticos vigentes correspondientes a los solares en calle Vélez de Guevara n°s 9 y 11:

**Uso pormenorizado:** Residencial y zona libre privada.

**Alturas:** B+5

**Fondo edificable:** El señalado en los planos (M9 y M10).

**Vuelos:** ≤ 0,70 m y ≤ 1,00 m.

**Superficie edificable:** Realizamos un levantamiento topográfico para calcular la Edificabilidad conforme al PGM de Logroño, partiendo del volumen establecido en la documentación gráfica.

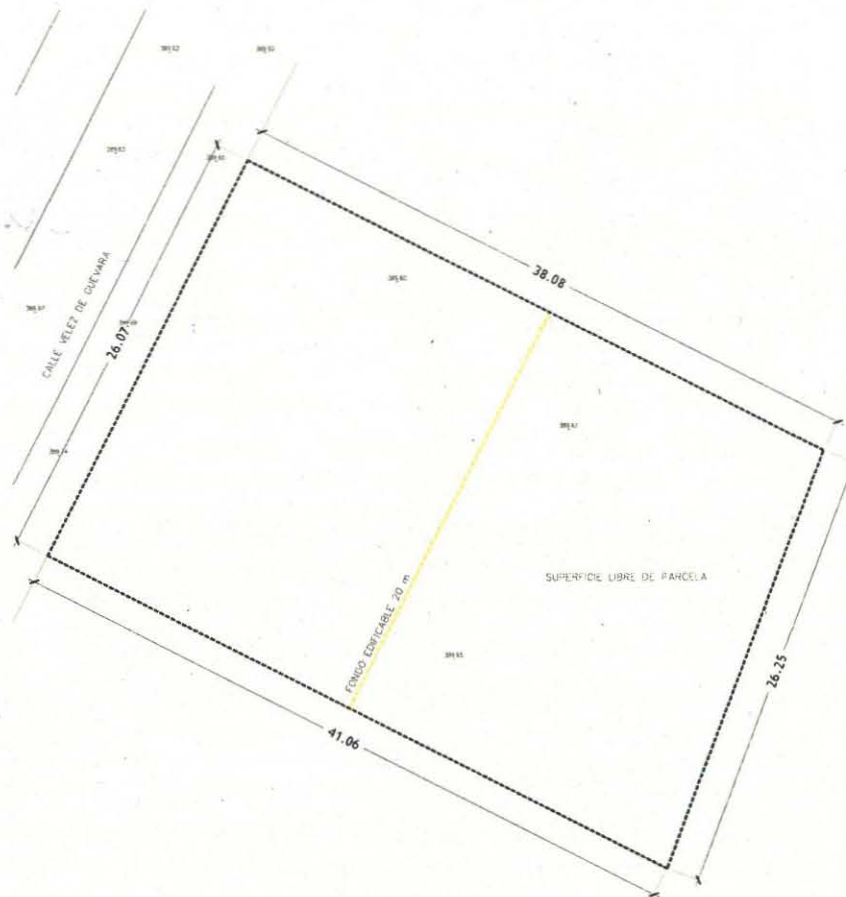
**DILIGENCIA:**

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

2 MAYO 2019

Secretaría General.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
 EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
 PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO



6

Plano topográfico E 1:250

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA 1031,71 M2  
 FONDO EDIFICABLE 20 M  
 SUPERFICIE OCUPACIÓN MÁXIMA SEGÚN PGM 521,38 M2  
 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA SEGÚN PGM 510,33 M2

Para hacer constar que este documento ha sido elaborado digitalmente por el Plano del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

Conforme las definiciones establecidas por el **Art. 1.1.8 PGM**, la superficie de techo edificable máxima, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas que le adjudica el plan.

- Superficie total de la parcela: 1.031,71 m2.
- Superficie de ocupación máxima según el PGM: 521,38 m2.
- Superficie Edificable máxima: Superficie de ocupación: 521,38 m2s \* Número de plantas: B+5 = 3.128,28 m2t.
- Superficie Zona Libre Privada = 510,33 m2.
- Aprovechamiento Urbanístico: (Edificabilidad 3.128,28 \* 1) + (Zona Libre Privada 510,33 \* 0,25) = 3.255,86 m2tuc.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

**DILIGENCIA:**

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

día 6 MAR. 2019

Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

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

día 12 MAR. 2019

Logroño, El Secretario General,

**6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA**

**Uso pormenorizado:** Dotacional privado.

**Uso de referencia concreto:** Sanitario Asistencial (SA).

Alturas: B+5 y B

**Fondo edificable:** El señalado en los planos (M9 y M10) modificados.

Vuelos:  $\leq 0,70$  m y  $\leq 1,00$  m.

- Superficie total de la parcela: 1.031,71 m<sup>2</sup>.
- Superficie de ocupación en plantas alzadas: 521,38 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de ocupación en PB: 1.031,71 m<sup>2</sup>.
- Superficie Edificable máxima: 3.128,28 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento Urbanístico: Edificabilidad  $3.128,28 * 0,8 = 2.502,62$  m<sup>2</sup>tuc.

La deseada ubicación por el propio PGM de este tipo de Equipamiento en el centro de la ciudad; la carencia de las mismas en el distrito centro; las características de los solares entre medianeras con tal ubicación; y los nuevos programas exigidos por la normativa aplicable para estos equipamientos, hacen recomendable ajustar la ordenación de las parcelas, conforme establece el PGM de Logroño y específicamente su artículo 1.1.4, en orden al reequilibrio y optimización de la ubicación de los mismos, cambiando el uso Residencial y ZLP a Dotacional Privado.

**DILIGENCIA:**

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

**2 MAYO 2019**

Secretaría General.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

## 7.- JUSTIFICACIÓN

### 7.1.- Justificación de la ubicación y cambio de calificación urbanística.

Como hemos dicho, y en el mismo sentido que la Memoria del PGM, el Centro de la Ciudad de Logroño, con una población más envejecida, es el entorno más adecuado para la ubicación de este Equipamiento Asistencial, huyendo así de los criterios centrífugos que han constituido la tendencia en el pasado, reequilibrando la actual distribución de este tipo de dotaciones.

En cuanto a la localización de este Equipamiento asistencial en la ciudad, de un total de 10 Centros Residenciales – Asistenciales para personas mayores, ninguno se ubica en el distrito centro de Logroño, y sólo la Residencia Santa Teresa Jornet (en el límite norte) y Madre María Josefa (en el límite este) se encuentran dentro del casco urbano de la ciudad, aunque alejados del Centro como se muestra en el gráfico.

CENTROS RESIDENCIALES DE LOGROÑO

RESIDENCIAS PUBLICAS

● R EL SOL

RESIDENCIAS PRIVADAS

● R SAN AGUSTIN

● R SANTA JUSTA

● R ORPEA

● R LA ESTRELLA

● R SANTA CRUZ

● R CASER RESIDENCIAL

● R STA TERESA JORNET

● R MONTE M JOSEFA

● R MONTE PINCON

RESIDENCIA BALLEZOL

● RESIDENCIA BALLEZOL



Por tanto, la ubicación central del Proyecto contribuirá a reequilibrar la dotación de este equipamiento asistencial de acuerdo con las necesidades de la población.

### 7.2.- Justificación de la ampliación de superficie de ocupación en PB y cambio de calificación.

La presente Modificación del PGM, pretende ampliar la superficie de ocupación en Planta Baja, dando continuidad a las parcelas colindantes cuya ocupación es del 100% de los solares aún en usos no dotacionales, manteniendo los criterios generales de ordenación de la manzana.



**DILIGENCIA:**

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

2 MAYO 2019

Secretaría General.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 6 MAR. 2019 Logroño,

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA, PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

**DILIGENCIA:**

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



Esta propuesta de ampliación beneficia la implantación del uso dotacional en el centro de la ciudad por la propia configuración del parcelario consolidado; parcelas entre medianeras, de menores dimensiones que en los nuevos desarrollos urbanos.

Por otra parte, tanto las necesidades del programa de distribución y dimensiones de las estancias, derivado del Decreto 27/1998, de 6 de marzo, por el que se regulan las categorías y requisitos específicos de los centros residenciales de personas mayores en La Rioja, como las propias de la optimización asistencial y de la seguridad, se ven favorecidas con el uso dotacional privado en mayor superficie de planta baja.

En la Tabla siguiente relacionamos las dimensiones mínimas de las estancias que compiten por su ubicación en PB, conforme al Decreto citado:

COMPUTO SUPERFICIES A UBICAR EN PLANTA BAJA	
Cocina	0,5 m2/plaza
Comedor	1,5 m2/plaza, mínimo 60 m2
Salón	1,8 m2/plaza, mínimo 80 m2
Rampa de acceso	
Administración	Al menos un despacho de 10 m2
Conserjería	
Escaleras de evacuación	
Acceso a planta sótano	
Aseos adaptados	

El entorno urbano de la calle Vélez de Guevara se verá transformado en un área de mezcla de usos, pues junto al uso Residencial se localiza también un colegio y la futura Residencia de Ancianos, equilibrando la oferta dotacional además de favorecer su accesibilidad y conexión con áreas próximas, lo que puede tener un positivo impacto en la regeneración y renovación de esta área central; mantener a las personas demandantes de esta asistencia en su entorno social, familiar y personal, garantiza, en la medida de lo posible, su participación en la vida de su comunidad.

**7.3.- Justificación no aumento edificabilidad ni aprovechamiento**

Con independencia del cambio de volumen que afecta a la superficie en Planta Baja, la cifra de edificabilidad se mantiene inalterada, es decir, 3.128,28 m2t de edificabilidad máxima.

En cuanto al aprovechamiento, al mantenerse inalterada la cifra de edificabilidad máxima, y siendo el coeficiente de uso aplicable menor que el previsto por el PGM para el uso residencial más el uso zona libre privada (art. 3.9.2 PGM), el aprovechamiento no se ve aumentado, sino reducido (2.502,62m2tuc) cumpliendo lo establecido por el artículo 1.1.4 de las Normas Urbanísticas del PGM de Logroño.

**8.- MODIFICACIÓN, NO REVISIÓN DE PLANEAMIENTO.**

Conforme establece el artículo 1.1.4. *Modificaciones del Plan de la Normativa Urbanística del PGM de Logroño, "Podrá modificarse el Plan sin que suponga revisión del mismo, cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General"*.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO



El presente documento debe calificarse como Modificación de planeamiento conforme establece también el artículo 103 LOTUR, pues no afecta a los criterios seguidos respecto de la estructura general y orgánica del territorio ni a la clasificación de suelo, manteniendo el modelo territorial y las demás circunstancias tenidas en cuenta en la redacción del Plan General Municipal vigente.

## **9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES**

### **9.1.- Artículo 104.2 LOTUR**

El artículo 104.2 LOTUR establece que *"Cuando la modificación de planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de cinco metros cuadrados por habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes"*

Como hemos dicho, la presente Modificación del Plan General Municipal tiene por objeto la sustitución del uso Residencial por Dotacional Privado sin aumentar la edificabilidad máxima, por lo que no se ve incrementada la densidad de población.

### **9.2.- Artículo 104.5 LOTUR**

El artículo 104.5 LOTUR establece que *"Cuando la modificación afecte a un uso residencial deberá justificarse necesariamente que con la modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta ley, ha previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública"*.

La calificación urbanística del PGM no prevé la construcción en los solares de Vivienda Protegida, no afectando, por tanto, la Modificación, a las determinaciones establecidas por el artículo 69 LOTUR.

### **9.3.- Disposición Transitoria Primera LOTUR**

Teniendo en cuenta que el PGM de Logroño no ha sido adaptado a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, y siendo objeto de la presente modificación un cambio de calificación urbanística, deberá justificarse que no se incrementa con la misma la densidad de población.

Como hemos dicho *supra*, la presente Modificación del Plan General Municipal tiene por objeto la sustitución del uso Residencial por Dotacional Privado sin aumentar la edificabilidad máxima, por lo que no se ve incrementada la densidad de población.

### **9.4.- Artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño, se ha sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

**DILIGENCIA:**

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

**DILIGENCIA:**

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

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA, PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

6 MAR. 2019

Secretaría General

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

**10- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El art. 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, señala que "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

La presente Modificación tiene por objeto la calificación de una parcela como dotacional privado para la ubicación de una residencia de personas mayores de carácter mercantil con capital privado, sin afectar a inversiones públicas, suelo público, ni requerir la dotación de nuevas infraestructuras ni servicios públicos básicos como seguridad o vigilancia, recogida de basuras, líneas de autobús, red escolar o ampliación de la red pública de salud a la que, en todo caso complementa. Como se explica en el cuerpo de la Modificación, se reduce la densidad de población por lo que reducirá también la presión en la demanda de algunos de estos servicios o infraestructuras públicas.

Conforme los modos de relacionar la edificabilidad con la densidad de población y ésta con el número de viviendas (Disposición Final Segunda LOTUR), y la equivalencia de usos residenciales en vivienda del artículo 2.2.13 del PGM, resulta un número máximo de plazas residenciables o camas de 140 para no aumentar la densidad de población.

Edificabilidad máxima: 3.128,28 m2.  
Equivalencia de usos residenciales en vivienda: 1 vivienda por cada 5,5 camas.  
 $3.128,28 / 122,5 = 25,53$  viviendas  
 $25,53 * 5,5 = 140,4$  camas máximo para no aumentar la densidad de población  
Previsión plazas de proyecto < **90 camas**. Por tanto, se reduce la densidad.

El impacto en las Haciendas Públicas será el derivado de la inversión prevista, en torno a 6 millones de euros, en los capítulos de impuestos directos e indirectos, tales como I.V.A de la construcción, Sociedades, IRPF en cuanto a los sujetos intervinientes en la actividad constructiva y de funcionamiento posterior, AJD), además concretando en la Hacienda Local, tasas, Impuesto de construcciones y obras IBI, IAE, etc.

De forma simplificada, los principales capítulos de impacto "positivo" en la Haciendas Públicas, serán los siguientes:

ICIO	3,07% sobre 3.300.000	101.310 €
OBRA NUEVA (AJD)	1% sobre 3.300.000	33.000 €
IAE	Extrapolando datos residencia similar Zaragoza	7.500 €
IBI	Extrapolando datos residencia similar Zaragoza	42.218,18 €

ESTIMACION SUPERFICIES BALLE SOL LOGROÑO						
	SUP. SIN REDUCCIÓN	SUP. DESCUBIERTA	DEPORTIVA CUBIERTA	ALMACÉN	APARCAMIENTO CUBIERTO	RESTO

AGENCIA  
 PARA HABER CONTADO QUE ESTE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
 HA SIDO APROBADO DEBIDAMENTE EN EL  
 PLAZO DE AYUDAS DE LA LEY 1/2007  
 DE 16 DE JUNIO DE 2007

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
 EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
 PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO**

P CUBIERTA	100,00	335,00	80,00	-	-	180,00
P5	515,90		-	-	-	515,90
P4	515,90		-	-	-	515,90
P3	515,90		-	-	-	515,90
P2	515,90		-	-	-	515,90
P 1	515,90		-	-	-	515,90
P BAJA	721,00	-	-	-	-	721,00
P SOTANO	342,28	-	-	45,00	478,00	865,28
<b>TOTAL</b>	<b>3.742,78</b>	<b>335,00</b>	<b>80,00</b>	<b>45,00</b>	<b>478,00</b>	<b>4.345,78</b>

**11.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

En virtud de lo establecido por el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se justifica la rentabilidad de la operación para los propietarios garantizando el equilibrio de cargas y beneficios.

La Agencia y consultoría de Proyectos **SENIOR Consult** ha realizado un **Estudio de la demanda y oferta de equipamiento asistencial y socio-sanitario**, realizado, para el promotor de la Modificación; parte del examen de los datos demográficos y asistenciales del área de estudio (municipio de Logroño), con la pretensión de conocer la realidad para concluir con un análisis de la relación oferta/demanda de este equipamiento asistencial-residencial en la ciudad de Logroño y la viabilidad del proyecto en tal mercado.

12

**11.1 Análisis de la demanda**

Con datos del INE a 2016, Logroño cuenta con una población total de algo más de 150.000 personas, siendo el porcentaje de población mayor (65+) del 19,09%, y el 6,44% del total, mayores de 80 años. Casi 29.000 personas mayores de 65 años, de las que prácticamente 10.000 son mayores de 80 años.

Según la encuesta de Discapacidad, autonomía Personal y Situaciones de Dependencia del INE, dentro del término municipal de Logroño nos encontramos con 6.540 mayores en situación de dependencia, potenciales demandantes de servicios socio-sanitarios (el 23% de los mayores son dependientes).

Para cuantificar el número de personas mayores dependientes beneficiarias de prestaciones del Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD) en el municipio de Logroño, se han extrapolado los datos facilitados por el IMSERSO para la Comunidad Autónoma a fecha de 31 de enero de 2016, pues este organismo no facilita datos desagregados a nivel municipal.

Aunque los datos analizados están basados en demanda de recursos de financiación pública (plazas públicas y concertadas), este ejercicio sirve para tener una idea aproximada del potencial de este mercado basado en datos objetivos. Sobre todo teniendo en cuenta que, como hemos visto, no existen suficientes plazas de financiación pública para atender a todos los beneficiarios del Sistema,

**DILIGENCIA:**

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

**2 MAYO 2019**

Secretaría General.

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **6 MAR 2019**

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA, PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

*[Signature]*

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **12 JUN 2010**

Secretaría General,



que normalmente buscarán soluciones en residencias que ofertan plazas privadas (cuyo coste afrontan parcialmente con la prestación económica vinculada al servicio), mientras engrosan listas de espera.

Categoría	LOGROÑO	
	Factor aplicado	Absoluto 2016
Población		150.876
Solicitantes	4,48 %	6.765
Beneficiarios	48,95 %	3.311
Población de 65 años y más	19,09 %	28.809
Solicitantes > 65	18,15 %	5.229
Beneficiarios > 65	71,77 %	3.753

Los mayores de 65 años que solicitan una prestación de dependencia representan casi el 20% de la población total mayor de 65 años en Logroño.

El número de beneficiarios de prestaciones mayores de 65 años representan el 71,77% del total de solicitudes presentadas.

De las 3.753 personas mayores beneficiarias de una prestación del SAAD, 2.056 son las personas mayores beneficiarias de atención residencial y prestación económica vinculada al servicio.

En cuanto a la Proyección de la población, los índices a largo plazo (índice de supervivencia e índices del flujo migratorio) utilizados en el análisis, han sido calculados por el INE a partir de registros demográficos recogidos durante los cinco años precedentes al momento de cálculo. Este tipo de estimaciones de población nos aproximan a la población esperada en el tiempo, considerando que las circunstancias existentes en el periodo observado se mantienen constantes.

Proyección de población de más de 65 años por grupos de edad.


Grupo de edad	2016	2020	2025	2035	2041	Cambio Relativo	
						2016 a 2020	2016 a 2041
<b>LOGROÑO</b>							
Total	28.809	30.612	34.439	43.906	50.166	6%	43%
<b>65 a 79 años</b>							
Total	19.096	21.251	24.308	30.248	32.897	10%	42%
<b>80 años y más</b>							
Total	9.713	9.361	10.131	13.658	17.178	-3,76%	43,46%

Fuente: Senior consult


A partir de la proyección demográfica realizada, el estudio de Senior consult estima que en 2040 la población mayor de 65 años se incrementará más de un 40% con respecto a la existente en 2016, pese a que las tasas de crecimiento en los próximos 4 años de este grupo de edad presente incrementos más discretos.

Partiendo de los datos de solicitudes de dependencia publicados por el SAAD, y extrapolando dichos porcentajes a los datos de población proyectada en Logroño, calcula, el estudio, la previsión de demanda futura de prestación.

Categoría	LOGROÑO		Valor promedio extrapolado			
	Factor aplicado	Absoluto 2016	2020	2025	2035	2041
Población		150.876				
Solicitantes	4,48%	6.765				
Beneficiarios	48%	3.311				

  
 Para hacer constar este documento  
 se ha efectuado el siguiente trámite  
 en la oficina de Registro de la  
 Municipalidad de Logroño.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
 EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
 PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO**

  
 Logroño, 11 de mayo de 2015.

Población de 65 años y más	19,09%	28.809	30.612	34.439	43.906	50.166
Solicitantes >65	18,15%	5.229	5.556	6.250	7.969	<b>9.105</b>
Beneficiarios >65	71,77%	3.753	3.988	4.486	5.719	<b>6.535</b>

## 11.2 Análisis de la Oferta

Siguiendo con el Estudio de **SENIOR consult**, según la definición del IMSERSO más reciente, una residencia para la tercera edad se define como *centro que ofrece asistencia integral y vivienda permanente a personas mayores de 65 años que, por sus condiciones sociales, económicas, sanitarias o familiares, no pueden ser atendidas en su propio domicilio y necesitan de estos servicios.*

La siguiente tabla elaborada por Senior consult a partir de la Guía de Recursos Sociales del IMSERSO, infoelder.com, Inforesidencias.com, y Consejo Superior de Investigaciones Científicas, muestra la oferta de plazas en Logroño.

Denominación	Plazas	Gestión	Tipología	Plazas financiación pública	
				Públicas	Concertadas
1. Residencia La Estrella (CLECE)	148	Mercantil	Mixta		25
2. Residencia El Sol	96	Mercantil	Mixta		90
3. Residencia Monte Rincón	64	Mercantil	Mixta		
4. Residencia Santa Justa	140	Fundación	Mixta		
5. Sanyres Logroño	232	Mercantil	Mixta		100
6. Residencia San Agustín	258	Mercantil	Mixta		100
7. Residencia Sta. Teresa Jornet	148	Religiosa	Mixta		
8. Residencia Madre M. Josefa	64	Religiosa	Mixta		
9. Caser Residencial Montesoria	119	Mercantil	Mixta		110
10. Residencia Santa Cruz	63	Religiosa	Válidos		
<b>Totales</b>	<b>1.332</b>				<b>425</b>

14

De lo anterior, podemos concluir que el Ratio de Cobertura para mayores de 65 años es del 4.9 %; siendo el Ratio de Cobertura de los mayores de 80 años, del 14,6%, por tanto, por debajo de la demanda actual y futura de este tipo de dotaciones asistenciales.

Debido al progresivo envejecimiento de la población y la alta incidencia de enfermedades crónicas, los centros residenciales están asumiendo una carga de atención sanitaria cada vez más importante, atendiendo a personas con problemas de salud complejos y con niveles de dependencia cada vez más elevados. Según el Informe "Perfil sanitario de las personas integradas en Centros Residenciales" de la Fundación Edad y Vida, de marzo de 2015, aproximadamente el 45% de personas mayores ingresadas en centros residenciales, padecen dependencia severa o total.

## 11.3 Comparación de parámetros urbanísticos vigentes y modificados

La ordenación planteada en la presente Modificación del Plan General, afecta a dos parcelas con edificaciones obsoletas que deben ser demolidas.

El objeto de la Modificación es cambiar la calificación urbanística de las mismas, pasando de uso pormenorizado residencial y zona libre privada a dotacional privado, proponiendo una nueva solución volumétrica en planta baja, que favorezca la implantación del uso principal teniendo en cuenta los requerimientos normativos del programa para Residencias de personas mayores y los volúmenes de los edificios colindantes.

**DILIGENCIA:**

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

2 MAYO 2019

Secretaría General

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 6 MAR. 2019 Logroño,...

El Secretario General

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 6 MAR. 2019 Logroño,...

El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA, PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

No se aumentan ni la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico, la densidad de población, ni las infraestructuras y urbanización públicas.

	ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Superficie afectada	1.031,71 m2	1.031,71 m2
Suelo público afectado	0,00 m2	0,00 m2
Usos pormenorizados	Residencial y Zona Libre Privada	Dotacional Privado
Número de plantas	B+5	B+5 y B
Edificabilidad máxima	3.128,28 m2t	3.128,28 m2t
Aprovechamiento	3.255,86 m2tuc	2.502,62 m2tuc

**11.4 Rentabilidad**

Se pretende poner en funcionamiento un Centro Residencial para personas mayores, con la prestación de estos servicios con carácter mercantil.

Las plazas aproximadas para la atención de mayores, se calculan en 84 camas.

Los precios medios de una plaza en los Centros Residenciales para mayores en Logroño, están en torno a la cifra de 2.000 euros en habitación individual.

Grado de Dependencia	Tarifa	
	Hab. Doble	Hab. Individual
1	1.506,97 €	1.751,69 €
2	1.733,02 €	2.014,44 €
3	1992,97 €	2.316,61 €

15

**11.4.1. Variables del proyecto.**

- Capacidad de ocupación de la residencia: 84 residentes. Estimamos llegar al 95% de media de la ocupación máxima.
- Estimamos una variable de inflación anual del 1%.
- Financiamos del proyecto con un préstamo hipotecario.

**11.4.2. Estructura de la financiación del proyecto.**

El presupuesto de ejecución del proyecto es de 5.631.00 euros incluyendo los gastos previos necesarios.

La financiación se realizará a través de una financiación mixta:

- 4.100.000 se constituirán a través de un préstamo hipotecario, con un vencimiento a 15 años. A un tipo de interés del 2.5%.
- El resto del importe necesario lo aportará la sociedad de los recursos propios.
- Es necesario una inversión en equipamiento (mobiliario y decoración) por un valor de 450.000 euros que planteamos financiarlos a través de leasing con un vencimiento de 3 años.

**11.4.3. Descripción de los Servicios a prestar.**

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉLEZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

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



Se prestarán servicios integrales tanto residenciales cómo asistenciales.

Estimamos una tarifa de 65 euros por residente y día.

Además de la tarifa base de 65 euros, estimamos ingresos por Otros Servicios de 2 euros por residente/día. Éstos se componen de servicios de fisioterapia, podología, peluquería, material auxiliar clínico y medicación, odontología, servicios de cafetería, higiene preventiva y otros.

#### 11.4.4. Evolución de la ocupación.

La evolución de la ocupación la estimamos con una hipótesis conservadora. Hay un incremento progresivo de la ocupación. El primer año llegamos a 30 plazas ocupadas, lo que supone una media de 20 residentes. El segundo año llegamos a 54 plazas, con una media de 43 residentes. El tercer año 78 plazas, con una media de 67. Y a partir del cuarto año llegamos a la ocupación óptima del 95% de la capacidad que supone una media anual de residentes de 80.

#### 11.4.5. Amortización y plan de reinversión.

De acuerdo a nuestra política de empresa en todo momento se está invirtiendo lo necesario para mantener el centro en perfecto estado de funcionamiento. Esto supone invertir cada año en el edificio, y equipamiento unas cantidades que hacen que la amortización de todos los ejercicios permanezca constante, es decir, no hay descapitalización de las inversiones debido a esa política de inversión anual. Lo que nos lleva a afirmar que al final de la concesión el edificio está en perfecto estado para su reversión.

16

#### 11.4.6. Justificación de los gastos de explotación.

**Consumos:** esta partida se compone de los costes directos para la prestación del servicio, la partida más importante son los gastos de alimentación por un precio de 8 euros/día por residente. Otros gastos son, gastos de limpieza, farmacia, material auxiliar, compras de otros aprovisionamientos (material de mantenimiento, lencería, vajillas, gastos varios).

**Personal:** en los diferentes años de evolución va incrementándose, llegando a la plantilla necesaria y requerida para la ocupación final del 95% (80 residentes de media). Las ratios de personal cumplen con los requerimientos (ratios) de la normativa vigente. La composición es la siguiente.

**Suministros:** Consumo de luz, agua, gas.

**Otros Gastos:** Reparaciones, mantenimientos, seguros, publicidad, tributos (IAE, IBI, Vado), Otros Gastos (servicios diversos, taxis, formación, actividades de entretenimiento...).

#### 11.4.7. Proyección de la cuenta de Resultados. VAN y previsión de la TIR.

El VAN (valor actual neto) del proyecto es positivo, lo cual nos lleva a elegirla como inversión estratégica de la compañía.

Estimamos una TIR (tasa interna de retorno) del 10.5 %, la cual encaja dentro de los requisitos de la Sociedad para acometer un nuevo proyecto.



**DILIGENCIA:**

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

2 MAYO 2019

Secretaría General.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS N.ºS 9 Y 11 DE LA CALLE VÉZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

**DILIGENCIA:**

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

6 MAR. 2019

Logroño,

El Secretario General,

La Cuenta de Explotación hasta alcanzar el punto de equilibrio, en el 4.º año es la siguiente.

A partir del 4.º año genera Beneficios y a partir del año 15 que termina la amortización del préstamo, genera la liquidez suficiente para hacer la inversión rentable.

La estimación de costes se refleja en el cuadro anejo:

BALLESOL		PROYECCIÓN LOGROÑO 84 plazas (65€)			
RESIDENTES/MES	20	43	67	80	
Nº DÍAS	365	365	365	365	
Nº Estancias	7.300	15.695	24.455	29.127	
DESCRIPCION	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	
PRESTAC. SERVICIOS	435.890	1.031.624	1.622.785	1.950.623	
OTROS INGRESOS	12.981	31.742	49.437	60.019	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>448.871</b>	<b>1.063.366</b>	<b>1.672.223</b>	<b>2.010.642</b>	
TOTAL CONSUMOS	83.023	153.147	239.441	284.840	
PERSONAL	497.420	769.525	971.643	1.037.317	
ARRENDAMIENTOS	0	0	0	0	
SUMINISTROS	85.553	94.108	95.990	96.950	
OTROS SERVICIOS	116.783	118.317	119.440	111.405	
SERVICIOS CENTRALES	24.625	27.132	41.806	50.266	
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>807.403</b>	<b>1.162.228</b>	<b>1.468.319</b>	<b>1.580.778</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>-358.532</b>	<b>-98.862</b>	<b>203.904</b>	<b>429.863</b>	
AMORTIZACION INMOVILIZADO	123.952	135.220	135.220	135.220	
GASTOS FINANCIEROS	122.315	114.815	113.637	106.146	
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>246.267</b>	<b>250.035</b>	<b>248.857</b>	<b>241.366</b>	
<b>RESULTADO EXPLOTACION</b>	<b>-604.799</b>	<b>-348.897</b>	<b>-44.953</b>	<b>188.497</b>	

17

Por todo lo anterior, queda suficientemente justificado que la inversión es viable desde el punto de vista económico a los efectos del cumplimiento del Real Decreto Legislativo 7/2015.

## 12.- DOCUMENTACIÓN QUE SE AFECTA EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. Plano M9.
2. Plano M10.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN LOS N°S 9 Y 11 DE LA CALLE VÉZ DE GUEVARA,  
PARA CAMBIAR EL USO RESIDENCIAL A DOTACIONAL PRIVADO

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



Secretaría General

### 13.- RELACIÓN DE PLANOS

- Plano topográfico
- Plano de situación
- Plano M9M10 estado actual. Escala 1/1000
- Plano M9M10 estado modificado. Escala 1/1000

Logroño, octubre de 2018

El Arquitecto

Fdo. Carlos Lera Tricas

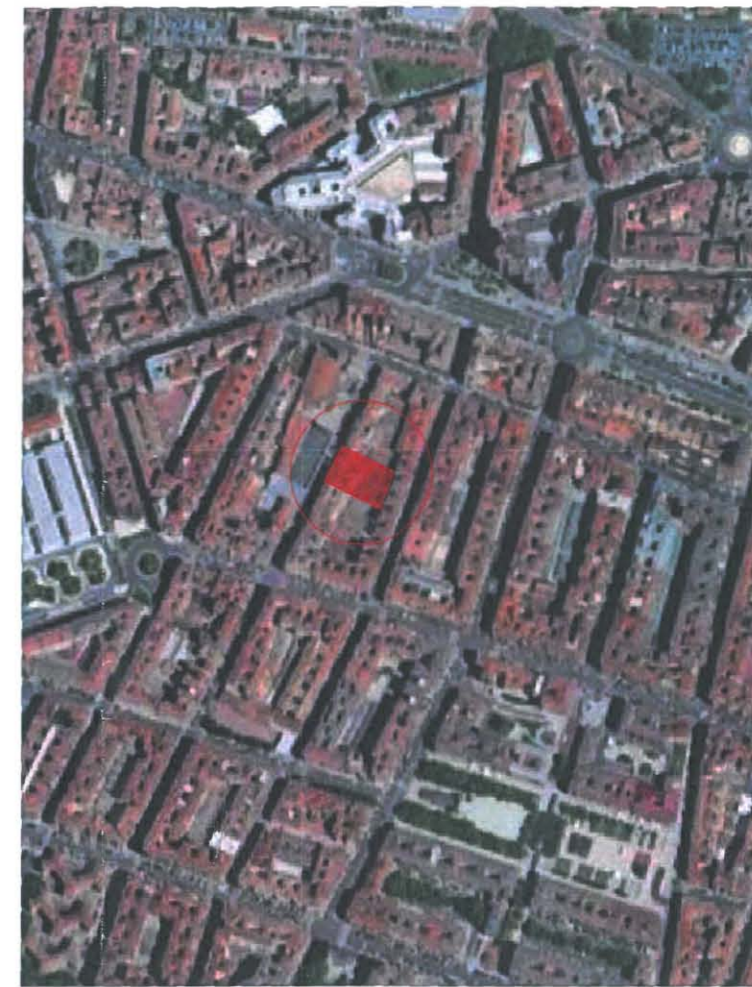
El Abogado

18

Fdo. Nieves Mendoza Díez



SITUACIÓN\_e 1:2000



SITUACIÓN\_FOTOGRAFÍA AÉREA LOGROÑO



SITUACIÓN\_e 1:500

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

Logo of the Ayuntamiento de Logroño and a blue ink signature.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....  
**6 MAR. 2019**  
Logroño,.....  
El Secretario General,

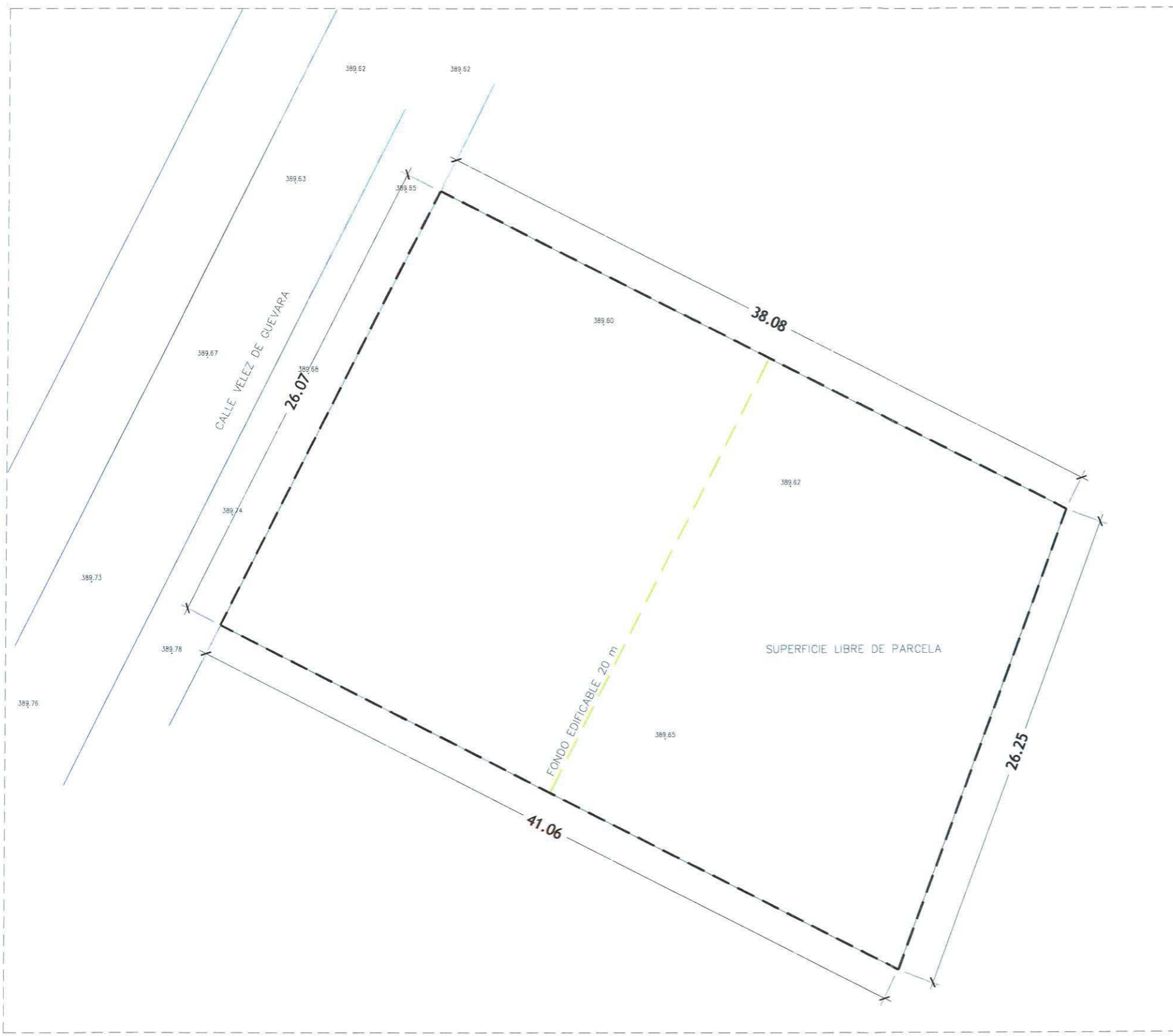
DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....  
Logroño,.....

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO C/ VÉLEZ DE GUEVARRA nº 11A

plano Situación **2 MAYO 2019** varias escalas A3

**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

estudio arquitecto promotor INTERCENTROS BALLE SOL SL MARZO 2018



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



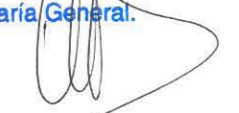
DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **6 MAR. 2019** en Logroño,  
 El Secretario General,



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

**2 MAYO 2019**

Secretaría General.



- SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA 1031.71 M2
- FONDO EDIFICABLE 20 M
- SUPERFICIE OCUPACIÓN MÁXIMA SEGÚN PGM 521.38 M2
- SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA SEGÚN PGM 510.33 M2

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO C/ VÉLEZ DE GUEVARA 9-11



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisoriamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 6 MAR. 2019.  
 El Secretario General

2 MAYO 2019  
 Secretaria General

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
<b>Vivienda</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Aparcamiento</b>	<b>Dotacional</b>
Residencial asistido	Residencial asistido	En superficie	Polivalente
Residencial estándar	Dotacional residencial	Bajo rasante	Cultural
Asociados a Vivienda		<b>Espacios libres</b>	Escuela
Zona libre privada	Comercial	Parque	Sanitaria asistencial
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	Zonas de recreo y expansión	Estación transformadora
Industria y Otros		Vialidad pública	Servicios
Industrial	Botecos		Dotación poligona industrial
Almacén exposición	Industrial-parque		
	Industrial extensiva		

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
<b>Límites</b>	<b>Volumen y Alturas</b>
Alineación	B Planta baja H=4,00
Divisoria de altura	At Alca
Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja a 0,00
	H≤ Altura máxima de cornisa
<b>Ocupación</b>	E Entrepiso
Vuelo máxima	St= Superficie máxima edificable en mt.
Retranqueo mínima obligatoria	(E) Estrepianto
Soportal obligatorio	I≤ Superficie máxima edificable en m²/m²s
Paseo obligatorio	SS Semisótano
	56 viv. Numero máximo de viviendas

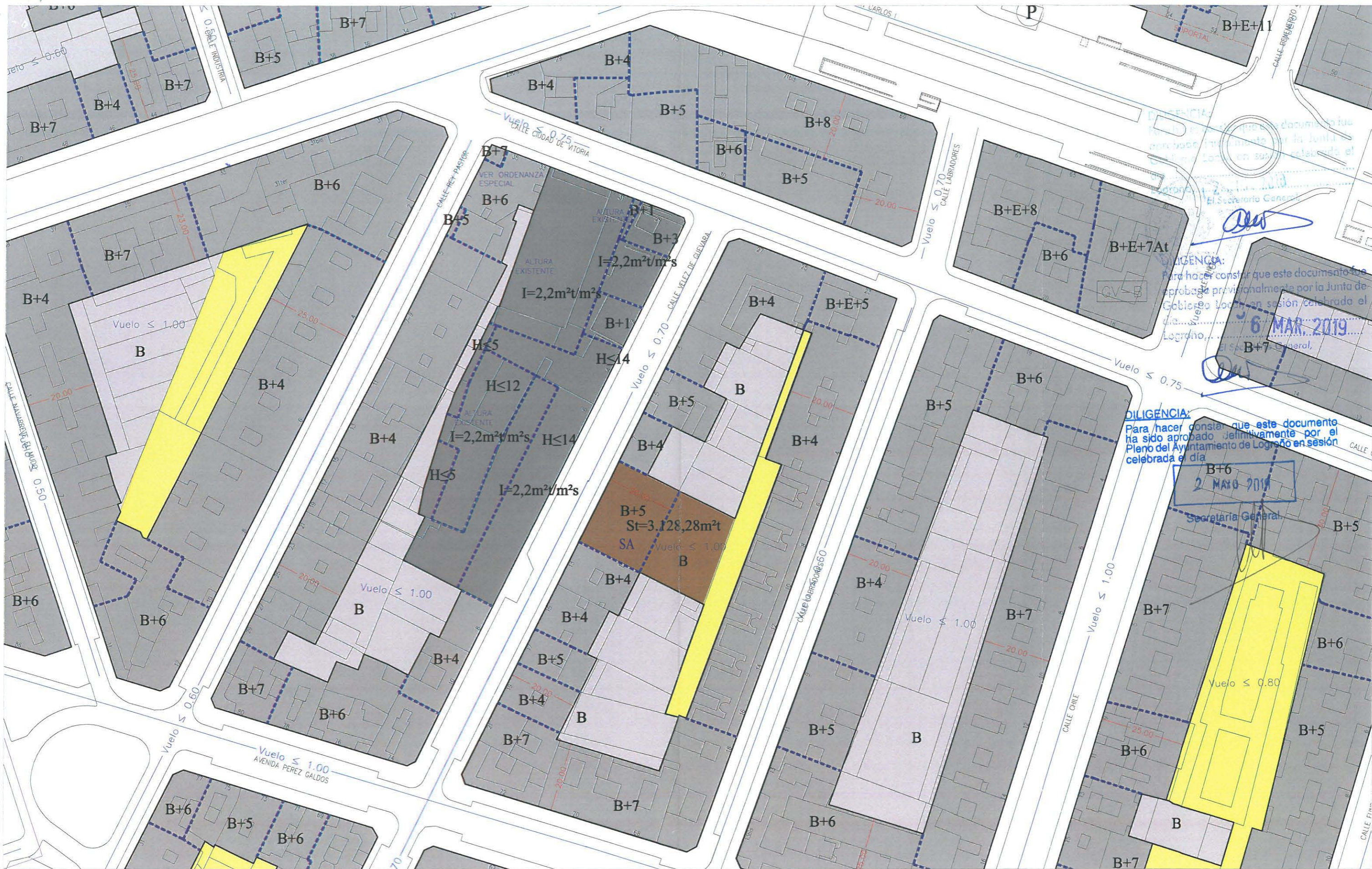
ORDENANZAS Y GESTIÓN	
<b>Límites</b>	<b>Ordenanzas Especiales</b>
Suelo urbano	Ambito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
<b>Acciones Específicas</b>	<b>Ordenanzas de Edificios de Interés</b>
Plan especial de reforma interior	IV Edificios Situada en Areas o Tramos de Interés
Actividades intensivas	IVa Edificios de Interés
<b>Dotaciones Públicas</b>	IVb Subir a edificio en un terreno de Interés
Sistemas generales	IVc Edificios de nueva construcción
	IVd Edificio de Interés especial (Banco o Casa Histórica)
	IVe Construcción inadecuada en Casa Histórica

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN VEJZ DE GUEVARA n 9-11**

ORDENACION DEL SUELO URBANO ESTADO ACTUAL

Escala: 1/1.000      Fecha: ENERO 2018      Coordenadas UTM ETRS89

M09-10



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 6 MAR. 2019.  
 El Sr. 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 2 MAYO 2019.  
 Secretaria General,

USOS PRIVADOS			USOS PUBLICOS		
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial pasado	Polivalente	En superficie	Escuela infantil	Parque	Residencial pasado
Residencial abierta	Cultural	Bajo rasante	Religiosa	Zonas de recreo y exaración	Residencial dotacional
Asociados a Vivienda	Escolar	Espacios libres	Comunidad religiosa	Vial o espacio libre público	Residencial
Zona libre privada	Sanitario	Parque	Espectáculos públicos		Comercial
Complementaria de la vivienda	Sanitario asistencial	Zonas de recreo y exaración	Estación transformadora		Comercial (grandes superficies)
Industria y Otros	Deportivo	Vial o espacio libre público	Estación transformadora		IGS
Industrial	Servicios		Plaza toros		
Almacén-exposición	Dotación poligono industrial				

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja
Divisoria de altura	At Alce
Divisoria de parcela e efectos de edificación	(B) Planta baja diáfana
Ocupación	H ≤ Altura máxima de cornisa
Vuelo máximo	E Entrepiso
Retranqueo mínimo obligatorio	(E) Entrepiso diáfano
Plaza obligatoria	SE Superficie máxima edificable en m²
Paseaje obligatorio	IS Superficie máxima edificable en m²/m²
	SS Semisótano
	56 viv. Numero máximo de viviendas.

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	
Plan especial de reforma interior	
Actividades intensivas	
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN VELEZ DE GUEVARA n 9-11**

**ORDENACION DEL SUELO URBANO ESTADO MODIFICADO**

Escala: 1/1.000      Fecha: ENERO 2018      Coordenadas UTM ETRS89

**M09-10**