

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado y revisado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **27 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 **30 ENE. 2019** 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

17 MAYO 2019

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO PARA LA REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y NUEVO USO EN LA U.E. N.12.4 "MUEBLES LIS"

17990820J
JOSE MARIA
COSCULLUELA
(R: B99290777)
Firmado digitalmente por 17990820J JOSE MARIA COSCULLUELA (R: B99290777) Fecha: 2018.11.09 12:45:50 +01'00'

GONZALEZ OLALLA IGNACIO - 09792388T
Firmado digitalmente por GONZALEZ OLALLA IGNACIO - 09792388T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=09792388T, sn=GONZALEZ OLALLA, givenName=IGNACIO, cn=GONZALEZ OLALLA IGNACIO - 09792388T
Fecha: 2018.11.09 10:46:09 +01'00'

DIEGO BARRADO LUIS-ENRIQUE - 17734103E
Firmado digitalmente por DIEGO BARRADO LUIS-ENRIQUE - 17734103E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=17734103E, sn=DIEGO BARRADO, givenName=LUIS-ENRIQUE, cn=DIEGO BARRADO LUIS-ENRIQUE - 17734103E
Fecha: 2018.11.09 10:45:44 +01'00'

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **27 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..... **30 ENE. 2019**..... Logroño,.....
El Secretario General,

A. MEMORIA

1. OBJETO

2. AGENTES PARTICIPANTES.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y PARAMETROS URBANÍSTICOS

DILIGENCIA:

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

- Descripción.
- Ordenanzas de integración.
- Ficha Catastral
- Nota Simple Registral
- Estado actual

17 MAYO 2019

Secretaría General.

4. ANTECEDENTES

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- Situación.
- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- Estructura de la propiedad del suelo.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. Fundamentos normativos y cumplimiento de las exigencias del Plan General y la Legislación vigente

- 5.1. Texto refundido de la LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA
- 5.2. Ley 5/2006, de 2 de mayo, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA. LOTUR
- 5.3. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

7. TRAMITACIÓN

8. PROPIEDADES AFECTADAS

9. PLAN DE ETAPAS

10. CONCLUSIONES

B. ANEXO 1. INFORME ECONÓMICO

EVALUACIÓN SOBRE LA VIABILIDAD ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES EN EL MEDIO URBANO. (Art 22 del T.R.L.S.R 2015)

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (art. 22.5) E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 22.4)

Determinaciones económicas básicas.

Informe de sostenibilidad económica.

Evolución de la población.

Previsiones de ocupación, gastos e ingresos.

Necesidades de plantilla y gastos de personal.

Cuentas de resultados provisionales.

Inversión a realizar.

Impacto actuaciones haciendas públicas.

Beneficios sociales para la ciudad.

Horizonte temporal estimado.

Capacidad de las instituciones públicas para el aseguramiento del mantenimiento de redes públicas y su financiación e impacto en las haciendas.

CONCLUSIÓN

C. PLANOS

- 01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 02 REFERENCIA A PLANEAMIENTO. HOJA PGM N-12
- 03 TOPOGRAFIA. ESTADO ACTUAL.
- 04 ORDENACIÓN PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **27 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..... **30 ENE. 2019**.....
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

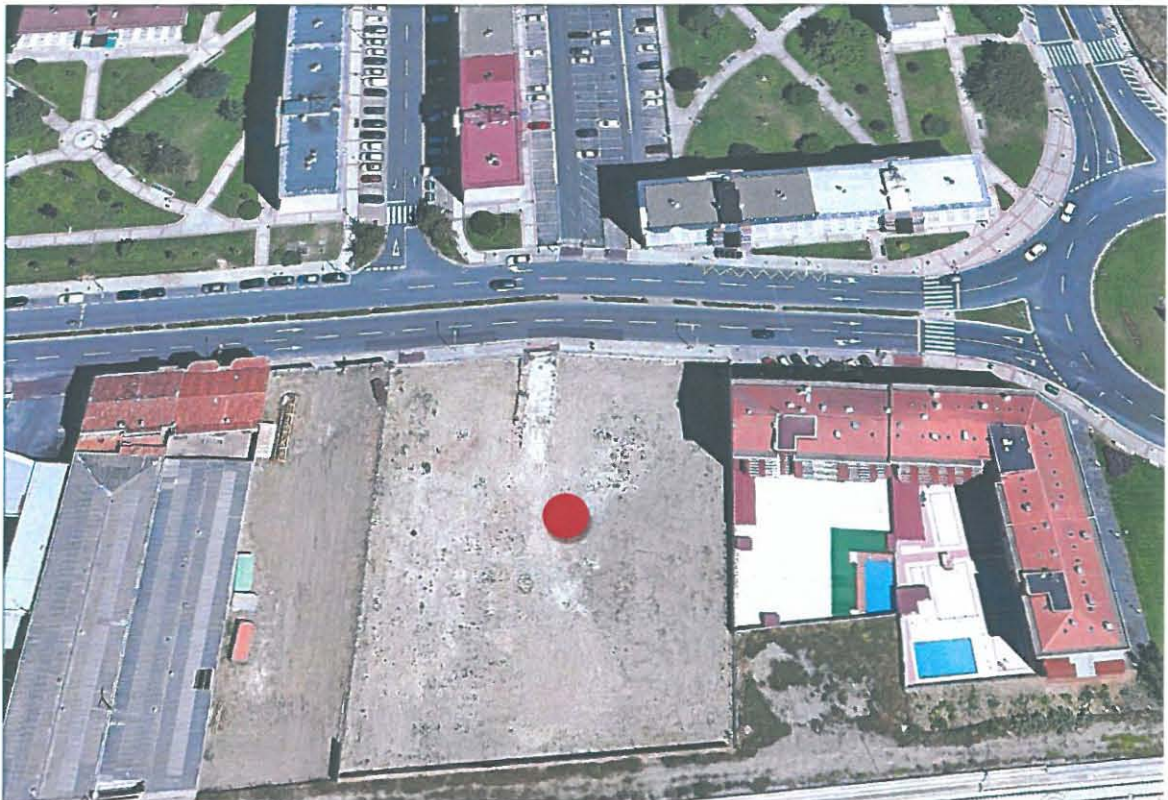
17 MAYO 2019

Secretaría General.


A.- MEMORIA

1. OBJETO

La presente Modificación Puntual del PGM de Logroño en la UE N.12.4 "Muebles Lis", situada en la Avenida de Lobete 56 de Logroño, tiene por objeto, regular, reajustar y modificar las alineaciones interiores de la parcela edificatoria previstas en el Plan General Municipal y establecer nuevo uso complementario de la vivienda, para resolver y dotar de coherencia al programa de necesidades actual, tanto del uso residencial y comercial de plantas bajas, como del así previsto por la propiedad y solicitante de la presente, como compatible de uso asistencial de residencia de personas mayores. Se trata de una modificación puntual que pretende facilitar una mejor adaptabilidad volumétrica a los distintos programas de necesidades posibles, sin alteración de alineaciones exteriores, alturas ni incrementos de aprovechamiento o edificabilidades y sin incidencia en el dominio público. En consecuencia, constituye una mayor atracción y una mejor adaptabilidad de los distintos y posibles usos de la edificación



2. AGENTES PARTICIPANTES.

La presente Modificación Puntual del PGM de Logroño en la UE N.12.4 "Muebles Lis", se redacta por encargo de GERALIA HOME SL, estando formado el equipo redactor por D. Enrique Diego Barrado y D. Ignacio González Olalla como arquitectos redactores (COAA 2887 y 2908 respectivamente) en representación de Diego-Olalla Sociedad de arquitectura SLP (Colegiada 10.115).

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 27 MAR. 2019

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 30 ENE. 2019

3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y PARAMETROS URBANÍSTICOS

Descripción

Se trata de una parcela situada en la Avenida de Lobete, anterior Polígono Industrial y actualmente en suelo urbano no consolidado residencial denominada como Unidad de Ejecución N.12.4 "Muebles Lis", proveniente de la modificación puntual de 3ª Segregación del P.E.R.I. 15 "Avenida de Lobete II", la cual fue tramitada como resultado de la delimitación en ámbitos a desarrollar mediante P.E.R.I.s y la segregación de estos mediante Unidades de Ejecución desarrolladas de forma independiente.

Descripción de la finca según Registro de la Propiedad 3 de Logroño: Parcela, Finca nº32899. CRU: 26011000832278. "PARCELA A.- Parcela edificable según la ordenación derivada del expediente de MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO, EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.12.4 "MUEBLES LIS", 3ª SEGREGACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NÚMERO 15 "AVENIDA DE LOBETE II". Tiene una superficie de mil seiscientos ochenta y dos metros y veintiséis decímetros cuadrados, de los cuales ochocientos setenta y dos metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados se destinan a uso Residencial; y ochocientos seis metros con treinta y dos decímetros cuadrados a espacio libre privado. Su aprovechamiento total es de: 6.942,97 m2t., y su superficie máxima edificable es St = 6.741,39 m2t.—Linda: Norte, Sur y Oeste, con parcela B, resultante de la Unidad de Ejecución N.12.4. de cesión obligatoria que se destina a uso de viario, zonas peatonales y zonas verdes de uso y dominio público; y Este, con construcciones Neoser"

Según Catastro de Logroño, con referencia 6910322WN4071S0001FF, emplazada en la Avenida de LOBETE 56 y según describe de "suelo" con una superficie de parcela de 1678m2, los cuales correspondería a la parcela residencial urbana, siendo la Unidad de Ejecución la parcela de terreno descrita en el documento de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General Municipal UE.N.12.4 (Muebles Lis) de fecha 4 de noviembre de 2004 en la cual se definía como:

"Parcela de Terreno ubicada en Logroño, en el término de Lobete, prolongación de la Avenida de Jorge Vigón, hoy Avenida de Lobete nº56 al 62, ambos inclusive, que según la medición pericial reciente que incorpora tiene una superficie de 4.015 m2"

De acuerdo con la documentación del Plan General de Logroño y el expediente de modificación, 3ª segregación UE N.12.4 Muebles Lis del PERI 15 Avenida de Lobete II, tiene una superficie bruta total de 4.015 m2 de los cuales corresponde a parcela residencial una superficie de 1682,26m2 (de los cuales 875,94m2 se destinan a uso Residencial y 806,32m2 a espacio libre privado según Documento de Convenio Urbanístico acordado el 6 de julio de 2005), siendo el resto destinado a espacio libre público (2.332,74m2).

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

Su aprovechamiento total es de 6942,97 m2 (t), de los cuales 6741,39 m2 (t) corresponden al aprovechamiento de uso Residencial y 806,32 m2 (t) a Uso Libre Privado".

• Uso residencial	6741,39 m2(t)
• Uso complementario de la viv.	0,00 m2(t)
• Uso libre privado	0,25 x 806,32 m2 (t)
Total aprovechamiento:.....	6.942,97 m2 (t)

La altura máxima de edificación es de Planta Baja + 6 alzadas.

Ordenanzas de integración unidad de ejecución N.12.4 "Muebles Lis". PGM Logroño

Las Ordenanzas de integración para la UE N.12.4 del P.E.R.I. nº 15 "Avda. Lobete II", seguirán las siguientes directrices:

Fachada principal:

Cuerpos volados: a base de piedra Bateig de dimensiones 600 x 400 x 30 mm. (Aproximadamente según despiece).

Cuerpos retranqueados: ladrillo caravista vitrificado Burdeos Mate de 240 x 115 x 50 mm., de la casa San Antolín.


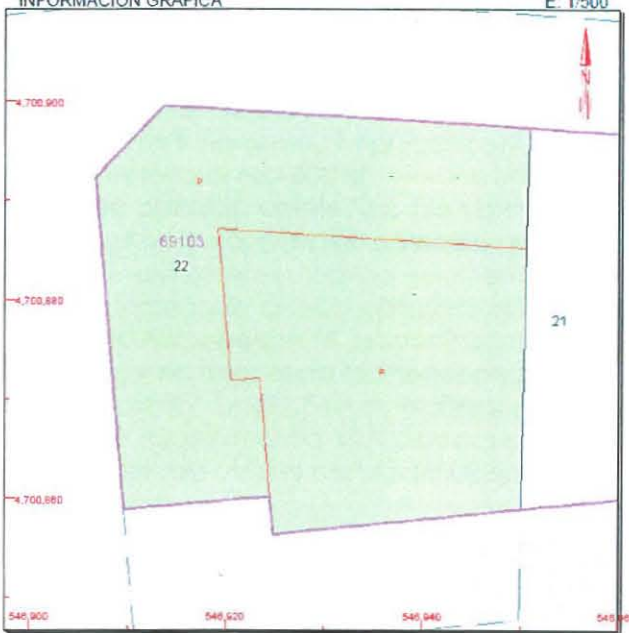
Fachada interior:

Ladrillo caravista vitrificado Burdeos Mate, de 240 x 115 x 50 mm, de la casa de San Antolín

Cubierta:

Faldones a dos aguas, antepecho, teja de hormigón Arcadia de Redland de color rojo. (Excepto en terminación edificio que tendrá cubierta a tres aguas").

Ficha Catastral

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<h3>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</h3>
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 6910322WN4071S0001FF</p>		<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500</p>
<p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN AV LOBETE 66 Suelo 26004 LOGROÑO [LA RIOJA]</p> <p>USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: <input type="text"/></p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --</p>		 <p>Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.</p> <p>546,960 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR586 Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía</p> <p>Lunes, 21 de Mayo de 2018</p>
<p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>SITUACIÓN AV LOBETE 66 LOGROÑO [LA RIOJA]</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.678 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar</p>		

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **27 MAR. 2019** en 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 **30 ENE 2019** en Logroño, *El Secretario General*

Estado actual

Se adjunta al presente documento levantamiento topográfico realizado. La parcela se encuentra libre de edificaciones sobre rasante. Exclusivamente existen muros de contención y solera-rampa de acceso, a la Avenida Lobete, con la parcela excavada de un sótano de las antiguas preexistencias industriales.



Tiene forma geométrica parecida a un cuadrado con el lindero a la Avenida Lobete sensiblemente quebrado. Forma parte de una manzana edificada con dos promociones, una en su lindero alineado a Avda. de Lobete y la otra, a continuación, y de esquina en forma de "L". Ambas promociones se han posicionado según el Planeamiento vigente municipal de Logroño, con alineaciones a calles y dejando el espacio interior de estas como zonas libres de uso privado, donde se sitúa la zona recreativa de piscinas. Ambos edificios construidos poseen volúmenes en planta baja superando los fondos edificatorios de las cubriciones de las sendas rampas de accesos a garajes ($\pm 21,20\text{m}$).

DILIGENCIA:

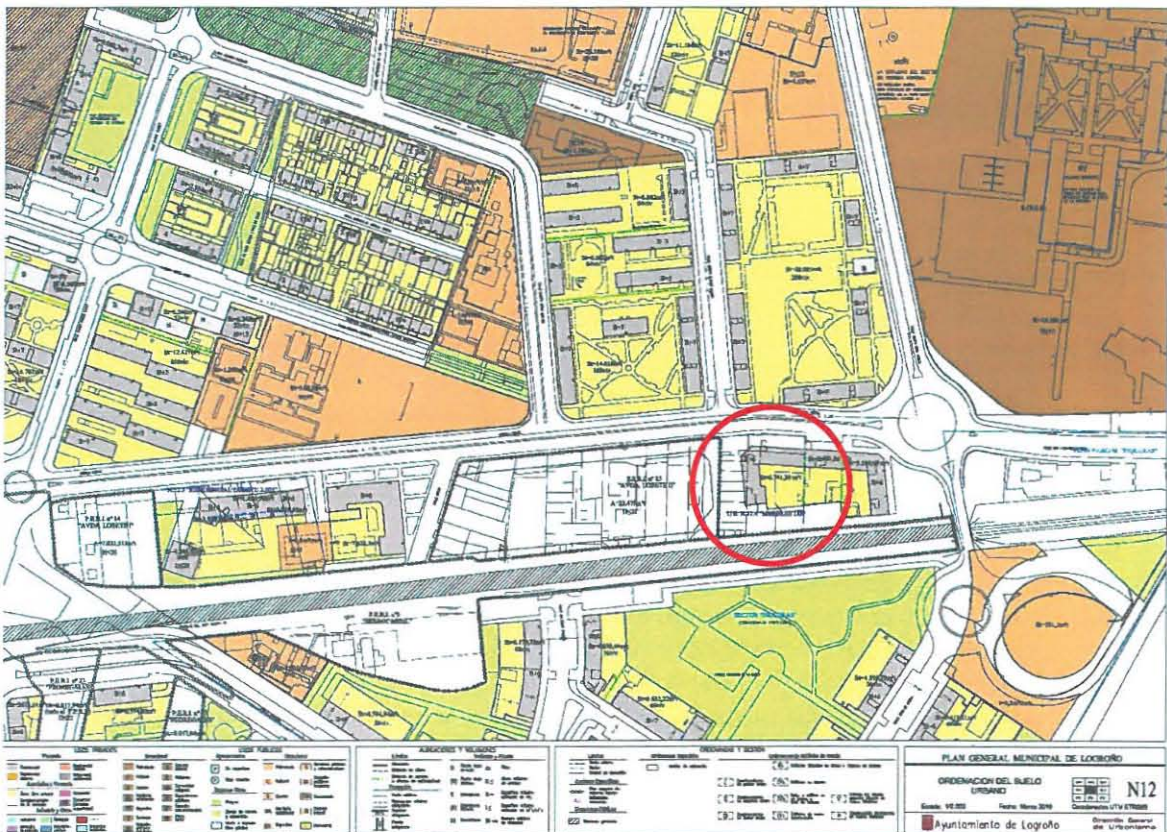
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

17 MAYO 2019

Secretaría General



El Plan General Municipal define en ella un volumen en forma de L con chafalán alineado a la misma Avenida Lobete y a espacio público (viario, zonas verdes) de nueva apertura.

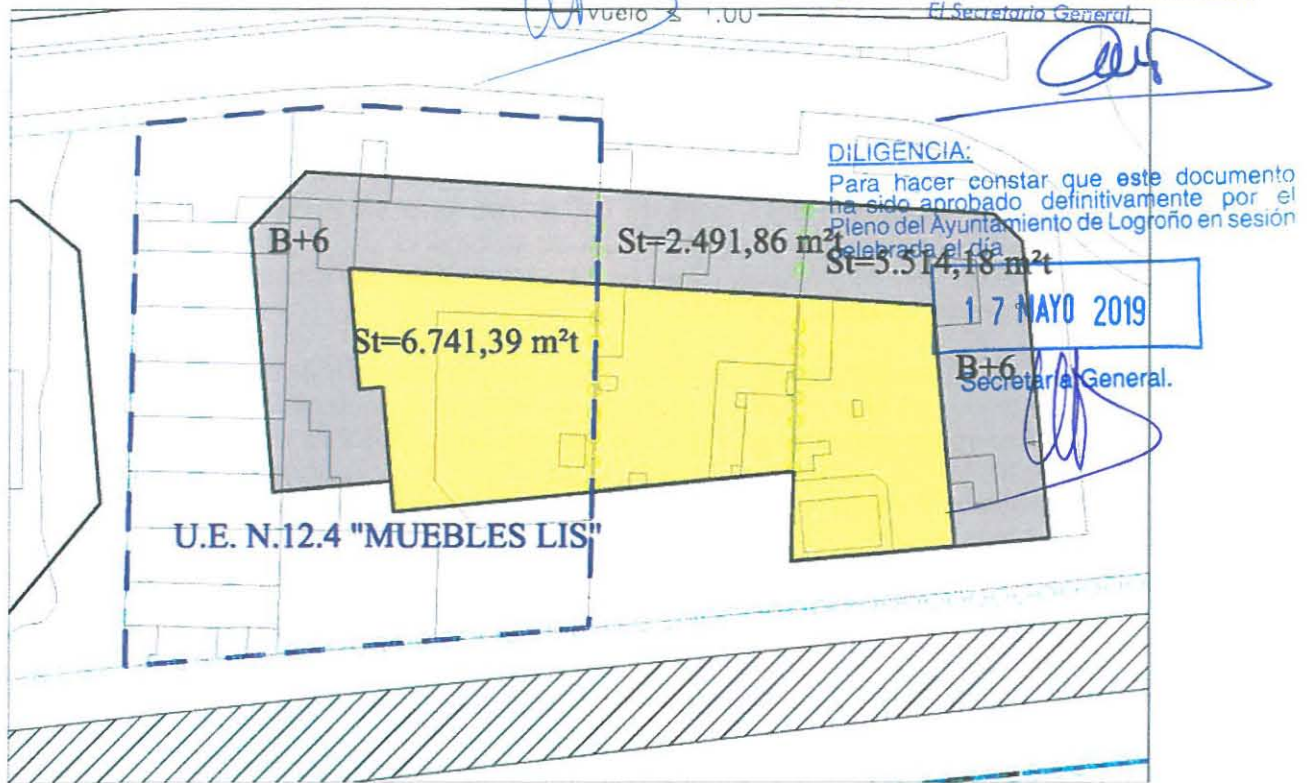


El volumen de la edificación previsto posee Planta Baja + 6 alzadas con fondo de 12m a calles (en testero Sur con frente a la zona verde y vías férreas este fondo de 12m se aplica también sobre el viario previsto de acceso a zona interior que supone un fondo de 15m sobre el viario de nueva apertura Norte-Sur.

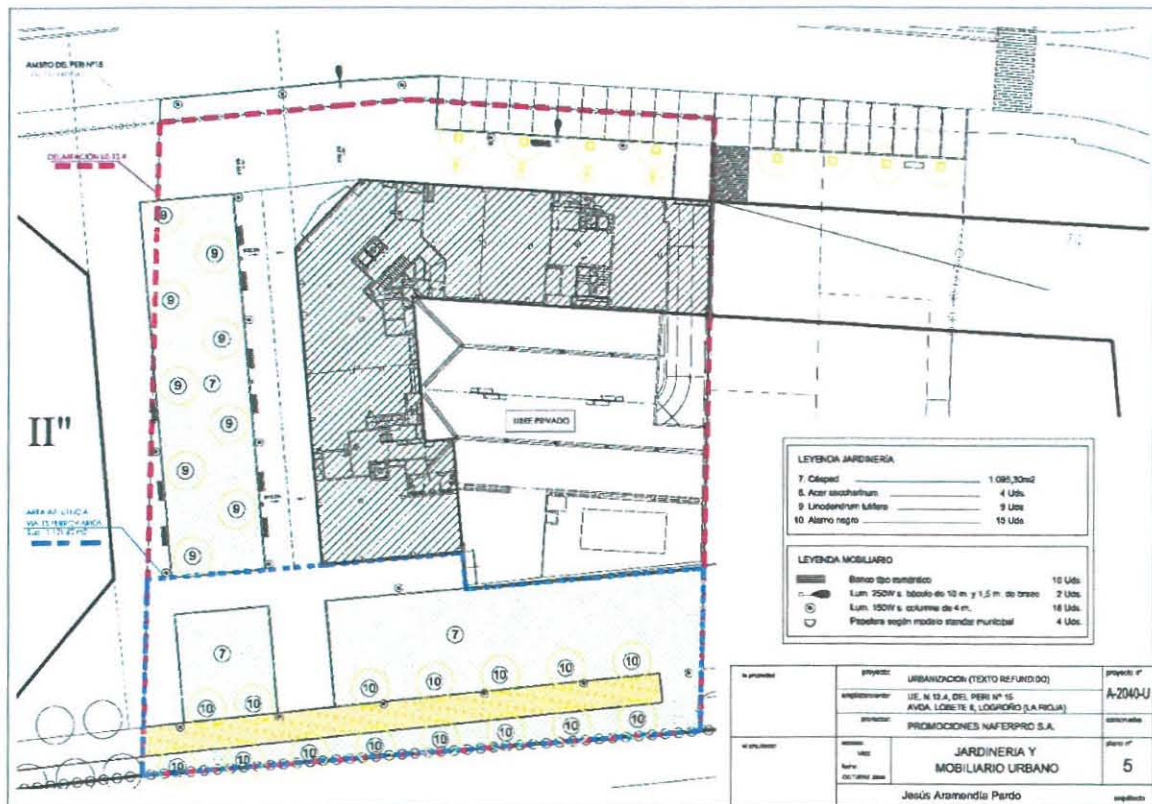
DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**27 MAR. 2019**.....
 Logroño,.....

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 ENE. 2019**.....
 Logroño,.....

PLANEAMIENTO VIGENTE (según Hoja N.12 del PGM)



A continuación, se adjunta plano del Proyecto de urbanización con aprobación definitiva de noviembre de 2006, donde se especifica la distribución del espacio libre público (vialios y zonas verdes), pendientes de ejecutar en la unidad.



4. ANTECEDENTES

La denominada UE N.12.4 "Muebles Lis" que nos ocupa, surge del expediente de Modificación del P.E.R.I. 15 Avenida Lobete II, 3ª Segregación del Plan General Municipal.

El Plan General Municipal delimitó en su día una serie de ámbitos a desarrollar mediante P.E.R.I.s para la reconversión de su original uso industrial a uso residencial, de acuerdo con lo previsto en el Art. 76.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja L.O.T.U.R.

La regulación básica para estos ámbitos se contiene en el art. 3.8.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal: "Planes Especiales de Reforma Interior en zonas de reconversión industrial", y uno de estos P.E.R.I.s es el nº15 "Avenida de Lobete II", en cuyo ámbito se han realizado diversas actuaciones parciales, mediante la segregación en Unidades de Ejecución desarrolladas de forma independiente.

Para propiciar el desarrollo coherente de estas actuaciones parciales el Ayuntamiento de Logroño estableció unos criterios de ordenación urbanística para el ámbito, redactando un documento de carácter interno denominado "Directrices para la zona de Cascajos-Pedregales" en él, se proponía una ordenación urbana **"NO VINCULANTE"** para el ámbito delimitado por éste y otros P.E.R.I.s colindantes, que ha permitido un desarrollo más ágil y todo ello sin perjuicio de la obtención de los espacios precisos para el viario, zonas verdes, zonas peatonales, espacios libres públicos, etc.

En consecuencia, fue tramitada la Modificación Puntual, al amparo del art. 1.1.4 del Plan General Municipal de Logroño y de los art. 104.1 y 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, llegando a la exclusión de una parcela del PERI nº15, creando y delimitando la Unidad de Ejecución N.12.4 "Muebles Lis", la cual obtuvo el Acuerdo de Aprobación Definitiva en fecha 4 de Noviembre de 2004, y con expte nº AOG-2040, (publicado en B.O.R-153 de 30/nov/2004) en la que se definía el planeamiento de dicha Unidad y proponía el Sistema de Actuación (Compensación de propietario único o alternativamente Convenio a realizar con el Ayuntamiento), así como establecía un Plan de Etapas fijado en un plazo de cuatro años para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización (hecho que no ha sido formalizado en la fecha del presente documento).

En sesión celebrada el día 6 de julio de 2005, la Junta de Gobierno Local, adoptó el ACUERDO de CONVENIO URBANÍSTICO para la ejecución de la Unidad N.12.4 "Muebles Lis" (Tercera Segregación del Peri Nº15" Av. Lobete II) (Expte. Urb14-2005/0003), por el que se compensaba el aprovechamiento municipal de cesión obligatoria mediante entrega de cantidad en metálico y concretamente 976.729,92€ más IVA correspondientes al exceso de adjudicación atribuida al propietario inicial (Promociones Naferpro SA) de 694,30m²t. Igualmente se convenía que sería la mercantil propietaria, la que debía urbanizar los terrenos conforme a lo establecido en la legislación urbanística y en el planeamiento de aplicación, correspondiéndole el 100% del coste del mismo (que a título meramente informativo contendría: redacción del Proyecto de Urbanización y su tramitación, contratación de las obras de urbanización y de la dirección de la obra, demoliciones, contratación de suministros, entrega de la urbanización al Excmo. Ayuntamiento de Logroño, pudiendo realizarse en función de las fases previstas, etc).

Con fecha 23 de agosto de 2006 se aprueba inicialmente el Proyecto de

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 MAR. 2019 Logroño,.....

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 ENE. 2019 Logroño,.....

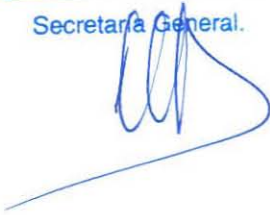
Urbanización de la UE N.12.4 "Muebles Lis", redactado por el arquitecto D. Jesús Aramendía Pardo y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja en fecha 25 de Julio de 2006; siendo objeto de aprobación DEFINITIVA del Proyecto de Urbanización, Texto Refundido de octubre de 2006, en ACUERDO adoptado por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2006, con los siguientes condicionantes:

DILIGENCIA:

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

17 MAYO 2019

Secretaría General.



- Antes de iniciar las obras de urbanización deberán ponerse en contacto con esta Dirección General para hacer un replanteo conjunto general de las instalaciones, alumbrado, mobiliario urbano, etc.
- En el momento de iniciar las obras, se deberá presentar un plano de cotas y rasantes reales de acabado tanto de edificio como de urbanización.
- Las dimensiones de las zanjas, profundidades, distancias, etc, de las canalizaciones de instalaciones, se ajustarán al Pliego de Prescripciones Técnicas Generales y a las Normas Técnicas del Ayuntamiento de Logroño.
- Para la instalación de Alumbrado Público se seguirán en cualquier caso el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las Normas Técnicas Municipales para Instalaciones de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Logroño.
- Respecto a la instalación de Abastecimiento las acometidas se ejecutarán en los diámetros y materiales que se determinen según dictamen técnico en el momento en el que se presente la solicitud de acometidas.

En la fecha de presentación de este documento, no se han iniciado las obras de urbanización, quedando pendiente pues, la actualización de precios referidos al incremento IPC interanual, Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el sistema IPC base 2016 desde Noviembre de 2006 hasta Abril 2018 (última actualización) para la Comunidad Autónoma de La Rioja del Instituto Nacional de Estadística valorado en un incremento del **17,4%** y a la actualización requerida por los servicios municipales en materia de infraestructuras de alumbrado público, dotación de estacionamientos y supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito urbano, que serán objeto de ajustes mediante la presentación de los documentos modificados específicos del Proyecto de Urbanización, conforme a la legislación actual.

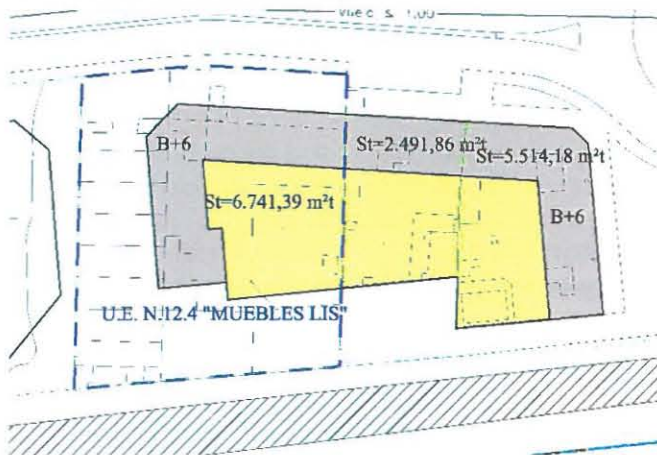
5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación puntual del P.G.M. de Logroño en la UE N.12.4, tiene por objeto, regular, reajustar y modificar las alineaciones interiores de la parcela edificatoria previstas en el Plan General Municipal y establecer nuevo uso complementario de la vivienda, para resolver y dotar de coherencia al programa de necesidades actual, tanto del uso residencial y comercial de plantas bajas, como del así previsto por la propiedad y compatible de uso asistencial de residencia de personas mayores.

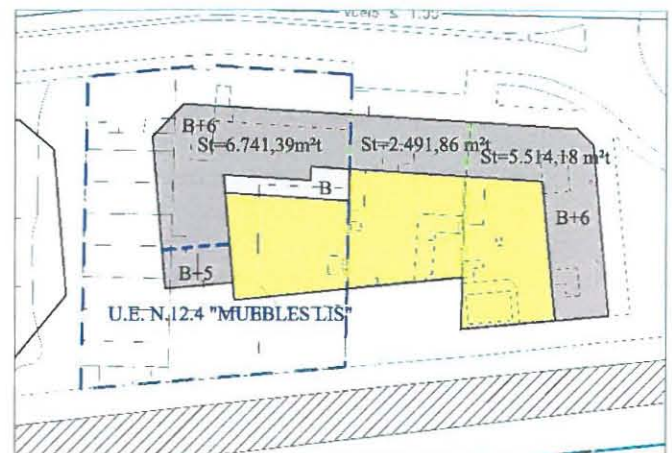
Con la preexistencia de la edificación del predio colindante, la cual se compone de un volumen de fondo 12m más vuelos a calle y a interior de parcela en plantas alzadas (6uds) y de 12 m de fondo en planta baja excepto en el lindero con la parcela objeto de modificación en la que existe construcción de planta baja de mayor fondo (21,20m) y concretamente destinado a cubierta de rampa de garaje, y habiendo analizado el programa de necesidades de los usos principales y compatibles, se pretende la regulación de los fondos, para los que se proponen una nueva ordenación volumétrica, manteniendo las directrices del cierre de la edificación en "L", respetando las alineaciones a calle y a interior de parcela en las plantas alzadas (12m) con la edificación colindante en un ancho de 8,50m y reordenando el resto de edificación que permita la correcta disposición de los servicios previstos tanto del uso principal como de los compatibles.

Por el estudio del soleamiento de la parcela en concreto, y de la manzana en general, se propone así mismo, reducir en una planta (B+5) el testero Sur de la edificación propuesta resultante, dotando así de un mayor asoleamiento de las parcelas libres privadas, tanto de la que nos ocupa, como de la colindante con uso de zona libre recreativa (piscina). En el resto de la edificación no se altera el número de plantas.

PLANEAMIENTO VIGENTE



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



Como resumen de la actuación se definen a continuación los parámetros afectados:

- En planta baja se ajustan las alineaciones interiores de la edificación de manera que favorezca la implantación de la gama de usos permitidos en el PGM y conforme a la zonificación prevista por el PGM en art. 3.3.1. y siguientes (residencia, comercio, etc), como se ha formulado en otras parcelas de la ciudad a través del uso complementario de la vivienda

DILIGENCIA:

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

27 Mayo 2019

Logroño.....
El Secretario General.....
(manzanas residenciales con importantes espacios libres interiores, como la que nos ocupa. Así se ordena de la siguiente manera:

- o Fachada a Avenida Lobete: Fondo máximo de 18,90m
- o Fachada a vial público de nueva apertura: Fondo máximo de 15m

DILIGENCIA:

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

30 ENE 2019

El Secretario General.....

Dicha ordenación permite la ubicación de estancias y usos principales y compatibles/complementarios (tales como la previsión de estancias-comedores de residencia de ancianos) o de locales comerciales más acordes a los programas de necesidades actuales. Dichas condiciones no perjudican en ninguna medida las condiciones de habitabilidad o urbanística del edificio colindante de Avenida Lobete, puesto que, en la actualidad, dicha edificación ya posee construcción en planta baja que supera dicho fondo (cerramiento rampa de acceso a garaje).

DILIGENCIA:

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



17 MAYO 2019

Secretaría General.

[Handwritten signature]

- Lo anteriormente especificado, produce una reducción del generoso espacio libre privado de 806,32m² a 565,59m², lo que posibilita el consumo de la edificabilidad total asignada en el marco de una composición razonable y no forzada con usos residenciales y complementarios
- En plantas primera a 5ª, se permitirá un fondo edificable máximo de 15m en todo el volumen excepto en el lindero con el predio colindante, que será de 12m de fondo en un ancho de 8,50m.
- En la última planta (6ª), el volumen con orientación Este-Oeste se retranqueará del volumen principal 8,50m en el testero, lo que permite y garantiza un mayor soleamiento de la zona libre privada tanto de la parcela objeto como de las colindantes.
- No se altera la edificabilidad (m²t) actual total de la parcela (6.741,39 m²t) para el conjunto residencial y complementario de la vivienda.
- El resultado del aprovechamiento por aplicación de los coeficientes de homogeneización según el art.3.9.3. del PGM de Logroño, es sensiblemente inferior al asignado a la unidad (de 6.942,97 a 6.882,79). Según el art. 3.9.5 de las Normas Urbanísticas del PGM se pone de

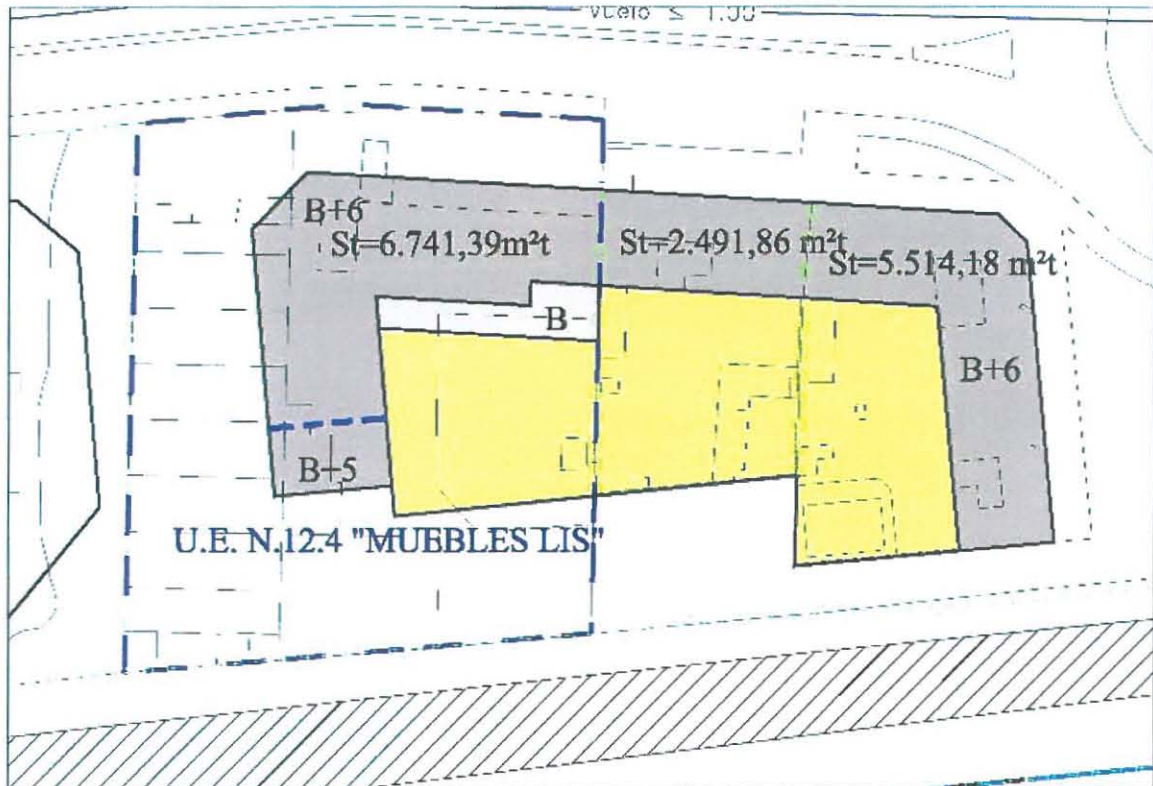
manifiesto que, para terrenos incluidos en P.E.R.I.s, en suelo urbano no consolidado, "En caso de subdividirse en varias Unidades de Ejecución, se procurará que su aprovechamiento sea como mínimo, igual al correspondiente a los titulares del terreno".

- En este mismo acto, el promotor de la presente modificación, expresa su **RENUNCIA** a la diferencia de aprovechamiento de 60,18m².

	ACTUAL N 12,4		PROP MODI N12,4	
	APROVEC	EDIF m ² t	APROVEC	EDIF m ² t
RESIDENCIAL/COMP.	6.741,39	6.741,39	6741,39	6.741,39
USO LIBRE PRIVADO	806,32 x 0,25		565,59 x 0,25	
total	6.942,97	6.741,39	6.882,79	6.741,39

- La modificación no afecta al espacio público ni dotaciones públicas
- No existe incremento de densidad al mantener la edificabilidad total

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



Esta Modificación está regulada por el art. 104 de la LOTUR, y concretamente el aptdo. 7, y por la Disposición Transitoria 1ª de la LOTUR 5/2006 aptdo. 5.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **27 MAR. 2019** Logroño,...

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **20 FNE. 2019** Logroño,...

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. Fundamentos normativos y cumplimiento de las exigencias del Plan General y la Legislación vigente

6.1. Texto refundido de la LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

En primer lugar, y como justificación global de la modificación presentada, atendemos a lo especificado en el "**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**" y concretamente el "**Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible**" en el que se cita textualmente lo siguiente:

DILIGENCIA:

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

17 MAYO 2019

Secretaría General

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:
...g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social."

Atendiendo a ello, la entidad promotora del presente documento, pretende la ejecución edificatoria de "Residencia de personas mayores", por lo que los programas de necesidades específicos de este uso, compatible en la zona, hace necesaria la modificación objeto, para adecuar los fondos edificatorios al programa residencial colectivo.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

Existe aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la zona libre pública, el cual ya debió de tramitar cuantos informes sectoriales se requieren.

Art. 22.4. 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.

Art.22.5. (SEGÚN ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE 17/1/2018 POR SENTENCIA DEL TC 143/2017 DE 14 DE DICIEMBRE BOE-A-2018-605) La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

Se adjunta ANEXO informe de viabilidad económica con la ponderación particular de la actuación en la Hacienda Pública.

La presente propuesta no altera la edificabilidad total, ni supera el aprovechamiento asignado original, siendo el aprovechamiento propuesto sensiblemente inferior (el promotor de la presente modificación, expresa su RENUNCIA a la diferencia de aprovechamiento de 60.18m2)

A continuación, se adjunta tabla comparativa de parámetros urbanísticos totales

		ACTUAL N 12,4		PROP MODI N12,4	
		APROVEC	EDIF m2t	APROVEC	EDIF m2t
total		6942,97	6741,39	6882,79	6741,39

6.2.- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA. LOTUR

Artículo 104 Modificación de planeamiento

1. El Plan General Municipal distinguirá, identificándolos expresamente en sus normas urbanísticas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo.

Efectivamente, esta modificación es puntual y no tiene alcance a nivel de planeamiento general, sino que se trata de su desarrollo.

2. 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. No obstante, los municipios cuya población no supere los cien habitantes no tendrán esta obligación, siempre que el incremento no conlleve la supresión de espacios libres de dominio y uso público existentes y previstos. En ningún caso podrá ser reducido el estándar mínimo de sistemas generales destinado a espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, previsto en el artículo 63, por debajo de cinco metros cuadrados por habitante.

La presente modificación no altera la edificabilidad total asignada (6.741,39 m2t), por tanto, no varía la densidad de población, por lo que no se requiere mayores espacios libres de dominio y uso público.

3. Cuando la modificación de planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberá preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

La modificación no clasifica nuevo suelo urbano

4. Cuando la modificación de planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de dominio y uso público, existentes y previstos en el plan, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie o edificabilidad de tales espacios y de igual calidad, excepto en las modificaciones en sectores de suelo de uso industrial, siempre que habiéndose ejecutado conforme y en desarrollo de planeamiento, tengan garantizado el mínimo exigible en el artículo 60 de la ley. Se exceptuará también cuando la modificación sea consecuencia de la aplicación de los puntos 3,4, Y 5 del artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

La modificación no interviene ni incide en el espacio de dominio público existente.

5. 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. Si la modificación afecta a la edificabilidad o al número de viviendas en ámbitos de suelo urbanizable delimitado, se aplicarán las mismas condiciones que las previstas en el artículo 69 de la ley.

Al no tratarse de suelo urbanizable sino de suelo urbano, no está sometida a la reserva de vivienda de protección pública prevista en el art.69.

6. Cuando la modificación de planeamiento tenga por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, deberá garantizarse el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b) de la presente ley.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**27 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.....**30 ENE 2019**.....
Logroño,
El Secretario General,

La modificación no delimita sectores de suelo urbanizable, no delimitado ni clasifica suelo.

7. No se considerarán modificaciones del planeamiento general los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo como consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

No se trata de modificación del Planeamiento General sino de reajustes y planeamiento de desarrollo.

a) Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento general ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.

No afecta a la estructura fundamental del planeamiento general

b) Que no supongan una disminución de las superficies de terrenos destinadas a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público, ni de equipamientos ni de dotaciones.

No disminuye zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público

c) Que no impliquen un aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones

No aumenta el aprovechamiento urbanístico ni la densidad de viviendas

Disposición Transitoria Primera. Adaptación del planeamiento vigente.

5. Transcurridos los plazos a que se refieren los párrafos 1 y 2 de esta disposición transitoria, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo no podrá aprobar definitivamente modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento no adaptados que persigan un cambio en la clasificación de suelo o un cambio de ordenación que suponga incremento de la densidad de población, a excepción de la delimitación, en suelo clasificado como urbano, de ámbitos de actuación que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, siempre y cuando cumplan con las reglas específicas previstas para ellos en el artículo 24 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.

No se modifica la clasificación del suelo ni se altera la densidad de población por cuanto no se altera la edificabilidad total.

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

17 MAYO 2019

Secretaría General.

6.3.- PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO (actualización de 1 de junio de 2017)

CAPÍTULO IX: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Art. 3.9.1. Concepto de aprovechamiento urbanístico.

En el contexto de este Plan, se entiende por aprovechamiento urbanístico el resultado de cuantificar las distintas edificabilidades y usos de carácter lucrativo establecidas por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en m² t de uso residencial, que es el dominante en el conjunto del suelo urbano.

Art. 3.9.2. Coeficientes de ponderación relativa.

Para poder calcular el aprovechamiento urbanístico de un ámbito del suelo urbano se establecen los siguientes coeficientes en función del uso y tipología de referencia.

<i>Residencial</i>	<i>1</i>
<i>Residencial abierta</i>	<i>1,15</i>
<i>Residencial aislada</i>	<i>1,35</i>
<i>Usos complementarios de la vivienda</i>	<i>1</i>
<i>Comercial</i>	<i>1</i>
<i>Comercial (grandes superficies)</i>	<i>1,5</i>
<i>Industrial</i>	<i>0,8</i>
<i>Almacén-Exposición</i>	<i>0,85</i>
<i>Bodegas</i>	<i>0,8</i>
<i>Dotacional privado</i>	<i>0,8</i>
<i>Dotacional privado concertado</i>	<i>0,6</i>
<i>Dotacional residencial</i>	<i>1,15</i>
<i>Zona libre de uso y dominio privado</i>	<i>0,25</i>

- Todos ellos afectan a la edificabilidad del uso de referencia, excepto para las zonas libres de uso y dominio privado, en las que quedará afectada la superficie.

- Las parcelas dotacionales públicas y espacios libres de este carácter se consideran de aprovechamiento cero.

- Determinados planes de reforma interior cuentan con usos de referencia específicos con coeficiente propio.

Art. 3.9.3. Cálculo del aprovechamiento urbanístico.

- En determinados casos (PERI) el aprovechamiento viene determinado directamente en el Plan, y se expresa en m² t. de uso característico residencial.

- En el resto de supuestos, para el cálculo del aprovechamiento de un terreno, se tomarán los distintos usos lucrativos que el Plan determina, se calcularán sus edificabilidades máximas y se sumarán éstas afectadas por el coeficiente de ponderación relativa que les corresponda. En caso de que existan zonas libres de uso y dominio privado, se incluirán en la suma con su superficie afectada por el coeficiente correspondiente (0,25). El resultado total se expresa en m² t. de uso residencial.

- Este criterio se aplicará al ámbito de estudio, sea la parcela, la unidad de ejecución o

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **27 MAR. 2019**

cualquier otro Logroño,

El Secretario General,

- En caso de que se elaboren PERI, estudios de detalle u otros documentos que modifiquen o concreten los usos establecidos en el Plan, se deberá mantener el aprovechamiento global del ámbito aplicando el criterio de cálculo a los nuevos usos.

Art. 3.9.4. Cálculo del aprovechamiento medio de una unidad de ejecución.

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico total previsto por el Plan en su ámbito por su superficie total, teniendo en cuenta lo expresado para los bienes de dominio público en el artículo 119 de la LOTUR 98 (133 LOTUR 06)

Atendiendo a la Mod. Puntual del PGM aprobado definitivamente el 04/11/2004, el aprovechamiento de la Unidad se establece en la siguiente expresión:

$$\text{Apr. Unidad} = 4.015\text{m}^2\text{s} \times 1,729258\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 6.942,97\text{m}^2\text{t}$$

Y en aplicación del capítulo IX del PGM de Logroño respecto a la presente modificación planteada, el Aprovechamiento de la unidad se establece según la siguiente expresión y cálculo:

$$\text{Apr. Unidad} = 6.606,69\text{m}^2\text{t resid} \times Cr + 134,70\text{m}^2\text{t complement} \times Cc + 565,59\text{m}^2\text{t} \times Czlp =$$

$$6.606,69\text{m}^2\text{t} \times 1 + 134,70 \text{m}^2\text{t} \times 1 + 565,59\text{m}^2\text{t} \times 0,25 = 6.882,79 < 6.942,97$$

coeficientes en función del uso y tipología

Cr: uso residencial

Cc: uso complementario a vivienda

Czlp: Zona libre de uso y dominio privado

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **30 ENE. 2019**

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

17 MAYO 2019

Secretaría General.

Por lo tanto, inferior al establecido. Ante lo que el promotor de la iniciativa de la modificación, renuncia expresamente al defecto de aprovechamiento obtenido (6942,97 – 6882,79 = 60,18m²t)

Así mismo, el Aprovechamiento total de la unidad se distribuye entre edificación residencial, complementaria y área libre privada, quedando finalmente la distribución de usos, superficies, aprovechamientos de la Unidad y edificabilidad, como sigue:

Uso	Superficie	Alturas	Coeficiente	Aprovechamiento	Edificabilidad
Residencial/Complementario	1116,67m ² s	B+6	1	6.741,39 m ² t	6.741,39 m ² t
Z. libre privada	565,59 m ² s	-	0,25	141,40 m ² t	
Dominio público	2.332,74 m ² s	-	-	-	
TOTAL	4.015,00 m²s			6.882,79 m²t	6.741,39 m²t

ORDENANZAS DE INTEGRACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN N.12.4 "MUEBLES LIS".

INTRODUCCIÓN A LAS ORDENANZAS Y ENUNCIADO

El conjunto residencial ordenado entre Tirso de Molina, Avda. de Lobete, nueva calle y PERi Ferrocarril, configura una manzana con un desarrollo edificatorio desigual en el tiempo, a través de tres Modificaciones puntuales del PGM, que segregaban y ordenaban las partes que integran la citada manzana.

En la segunda segregación (MP del PGM segregación de la U.E. N.12.3 "Avda. de lobete 64", BOR 22/06/2002), se incluía una Ordenanza especial, que recogió el ámbito de la MP que nos ocupa, con el siguiente detalle:

Fachada principal:

Cuerpos volados: a base de piedra Bateig de dimensiones 600 x 400 x 30 mm. (Aproximadamente según despiece).

Cuerpos retranqueados: ladrillo caravista vitrificado Burdeos Mate de 240 x 115 x 50 mm., de la casa San Antolín.

Fachada interior:

Ladrillo caravista vitrificado Burdeos Mate, de 240 x 115 x 50 mm, de la casa de San Antolín

Cubierta:

Faldones a dos aguas, antepecho, teja de hormigón Arcadia de Redland de color rojo. (Excepto en terminación edificio que tendrá cubierta a tres aguas).

JUSTIFICACIÓN ORDENANZA ACTUAL Y PROPUESTA

En estos momentos se encuentra en tramitación una MP del PGM que va a culminar y completar la edificación de la manzana en estudio.

Se ha comprobado que la ordenanza anteriormente descrita se refiere a la utilización de materiales concretos (marca, modelo y fabricante) y se considera adecuado dar un carácter general a sus determinaciones, evitando referencias a casas comerciales, pero garantizando, en todo caso, la integración en el conjunto.

ORDENANZA PROPUESTA

La nueva ordenanza propuesta quedaría expuesta de la siguiente manera:

Ordenanza especial en U.E N.12.2 "Mermeladas Eva", N.12.3 "Avda. de Lobete 64" y N.12.3 "Muebles Lis". Señalada en planos de ordenación de suelo urbano con el código "A-LOB"

"Las construcciones responderán a criterios de integración respecto a los materiales de acabado y revestimiento de fachadas (interior y exterior) y cubierta, utilizando ladrillo o teja, con el mismo color y tono que lo edificado.

Los cuerpos volados, a calle, a base de "Piedra Bateig", con despiece en continuidad y similar al aplicado en la edificación colindante.

Cubierta (edificación B+6): faldones a dos aguas (terminación de edificio a tres aguas) y antepecho."

La citada Ordenanza especial sustituye a las recogidas en el artículo 3.4.16 de las NNUU del PGM y así mismo a:

- Ordenanzas de integración unidad de ejecución N.12.3 "Avda. de Lobete 64"
- Ordenanzas de integración unidad de ejecución N.12.4 "Muebles Lis".

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño, 27 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 día.....
Logroño, 30 ENE. 2019
El Secretario General,

AFECCIÓN AL PERI 3 "FERROCARRIL"

La presente modificación puntual no afecta al Plan Especial de Reforma Interior 3 "Ferrocarril" y su contenido en NNUU 3.8.4 del PGM, manteniendo el retranqueo al mismo.

7. TRAMITACIÓN

El trámite para la aprobación de la presente Modificación puntual de iniciativa particular se propone al amparo del artículo 94 y siguientes de la LOTUR. En este caso se trata de propietario único. Su tramitación se seguirá de acuerdo con el art. 104.7 no considerándose modificación de Planeamiento General y de art. 105 de la LOTUR.

Atendiendo a lo estipulado en el art. 95 e) de la LOTUR, El promotor formalizará garantía del exacto cumplimiento de compromisos por importe del 3% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

Atendiendo a ello, se presentará garantía en forma del siguiente coste (actualizado):

DILIGENCIA:

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

17 MAYO 2019

Secretaría General.

Garantía = 3% x (PEC_{iva+inc Urb} x (1+Δ_{ipc}))

Objeto: Presupuesto de Contrata de Urbanización (incluyendo gastos generales, beneficio industrial e Iva) con aprobación definitiva de 8 de Noviembre de 2006:

Pem:	132.805,94 €
13% GG:	17.264,77 €
6% BI:	7.968,36 €
Suma	158.039,07
21% IVA:	33.188,20
PEC urb:	191.227,27 €

- Δ_{ipc}: Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el Sistema IPC Base 2016 desde noviembre de 2006 hasta abril de 2018 (última actualización) para la Comunidad Autónoma de la Rioja del Instituto Nacional de Estadística: +17,4%

$$\text{Garantía} = 3\% \times (191.227,27 \times (1+0,174)) = 3\% \times 224.500,82 \text{ €} = 6.735,03 \text{ €}$$

8. PROPIEDADES AFECTADAS

El único afectado es el actual propietario (GERALIA HOME SL) de los terrenos, quien firma su conformidad a la presente Modificación Puntual y como promotor de la misma.

9. PLAN DE ETAPAS

Siendo una unidad de propietario único, con Convenio de Gestión aprobado definitivamente, proyecto de urbanización igualmente con aprobación definitiva, pero sin materializar los deberes de urbanización se establecen los siguientes plazos para el cumplimiento de los deberes:

Deberes	Plazo
PRESENTACIÓN de los anexos modificados al PROYECTO de URBANIZACIÓN (actualización requerida por los servicios municipales en materia de infraestructuras de alumbrado público, dotación de estacionamientos y supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito urbano y de precios a mayo de 2018)	2 meses (desde aprobación definitiva de la Mod. Puntual de la UE N.12.4 "Muebles Lis")
URBANIZACIÓN con estricta sujeción al condicionado de la Aprobación Definitiva del P. Urbanización de Nov 2006 y a las posibles condiciones inherentes a la actualización presentada	2 años (desde aprobación del proyecto de urbanización)

10. CONCLUSIONES

La presente Modificación puntual del P.G.M. de Logroño en la UE N.12.4, de regulación, reajuste y modificación de las alineaciones interiores de la parcela edificatoria y el establecimiento de uso complementario a la vivienda, y tras analizar la edificabilidad y el sólido capaz, resuelve y dota de coherencia al programa de necesidades actuales, tanto del uso residencial y comercial de plantas bajas, como del así previsto por la propiedad y compatible de uso asistencial de residencia de personas mayores.

Como aspectos esenciales de la presente modificación se obtiene para la manzana en general y la parcela en particular los siguientes beneficios:

- Favorece la implantación de la gama de usos permitidos en planta baja por el vigente Plan General Municipal (residencia, comercio, etc) y de forma acorde a la zonificación prevista en lo articulado en el mismo (art. 3.3.1. y siguientes), como se han formulado en otras parcelas de la ciudad a través del uso complementario de la vivienda (manzanas residenciales con importantes espacios libres interiores, como la que nos ocupa)

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día **27 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 **30 ENE 2019**
Logroño,.....
El Secretario General

Así, la implantación del uso previsto por la propiedad de
residencia de personas mayores, favorece la diversidad de
usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los
equipamientos a la comunidad residente

DILIGENCIA:

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

17 MAYO 2019

Secretaría General

- Da continuidad al fondo existente del predio colindante de uso residencial de manera que no se menoscaban las condiciones de habitabilidad de la edificación existente. Mejora en gran medida el soleamiento de la parcela interior y en general de toda la manzana y de los espacios interiores de uso zona libre privada (zonas recreativas de piscinas), al disminuir en una planta la altura de la edificación en el testero Sur.
- No altera la edificabilidad total asignada (6.741,39 m2t) y no varía la densidad de población.

Por todo ello, y junto con la valoración económica adjunta, se justifica la necesidad y mejora que se obtiene por la reordenación propuesta en la presente modificación puntual del PGM de Logroño.

A la vista de todo lo anterior, la viabilidad de la modificación propuesta está sobradamente garantizada, así como la sostenibilidad en el tiempo de acuerdo con las exigencias establecidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015)

Logroño, noviembre de 2018

Promotor: Gerialia Home SL

Arquitectos: Diego-Olalla Sociedad de
arquitectura slp

GONZALEZ OLALLA
IGNACIO -
09792388T

Firmado digitalmente por
GONZALEZ OLALLA IGNACIO -
09792388T
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=09792388T,
sn=GONZALEZ OLALLA,
givenName=IGNACIO,
cn=GONZALEZ OLALLA
IGNACIO - 09792388T
Fecha: 2018.11.09 10:46:42
+01'00'

DIEGO
BARRADO
LUIS-
ENRIQUE -
17734103E

Firmado digitalmente por
DIEGO BARRADO LUIS-
ENRIQUE - 17734103E
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=17734103E,
sn=DIEGO BARRADO,
givenName=LUIS-ENRIQUE,
cn=DIEGO BARRADO LUIS-
ENRIQUE - 17734103E
Fecha: 2018.11.09 10:47:08
+01'00'

José Mº Cosculluela Salinas

Ignacio González Olalla – Enrique Diego Barrado

B. ANEXO 1. INFORME ECONÓMICO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **27 MAR 2019** en Logroño,...

Proyecto de Gestión de Centro Residencial y de Día para Personas Mayores en Logroño

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **30 FEB 2019** en Logroño,...

II.1

EVALUACIÓN SOBRE LA VIABILIDAD ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES EN EL MEDIO URBANO. (Art 22 del T.R.L.S.R 2015)

En referencia a la exigencia del artículo 22.5 relativo a la necesaria memoria justificativa de viabilidad económica de las actuaciones en el medio urbano en el presente documento se constata cuanto sigue:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día **17 MAYO 2019**

17 MAYO 2019

Secretaría General.

DETERMINACIONES ECONOMICAS BASICAS

1.- Con relación al estudio económico **este análisis asegura la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, como resultado del equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación y de adecuación a los límites del deber de conservación** en aplicación del artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, sin entrar a considerar los apartados a), b) c), d), y e), anulados por sentencia 143/2017 del tribunal constitucional.

1.- Se trata de una parcela en suelo urbano no consolidado a falta de ejecutar la urbanización por lo que deben establecerse todos los servicios urbanísticos incluidas las acometidas correspondientes, por tanto debe establecerse además del desarrollo del producto inmobiliario (que en nuestro caso se trata de una residencia de ancianos) las cargas y costes de urbanización según el proyecto de urbanización con aprobación definitiva en noviembre de 2006 y con las actualizaciones de precios y en materia urbanística e infraestructuras que prevea la Dirección General de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Logroño. Para ello se establecerá unas garantías correspondientes al 3% del valor actualizado del coste de la urbanización:

$$\text{Garantía} = 3\% \times (191.227,27 \times (1+0,174)) = 3\% \times 224.500,82 \text{ €} = 6.735,03 \text{ €}$$

2.- Pertenece a un único propietario y no cuenta con ningún tipo de ayudas directas ni indirectas. Por tanto, su desarrollo y promoción será bajo riesgo y ventura de la Propiedad, que ha de ejecutar la inversión mediante fondos propios o financiados

3.- Tal y como se ha descrito, la Modificación Puntual propuesta no incrementa el aprovechamiento asignado o la parcela ni la densidad puesto que no se incrementa la asignación del uso residencial.

4.- La reducción del espacio "Libre Privado" y el aumento del "Complementario a vivienda" en este estudio económico, no menoscaban la rentabilidad ni el gasto general puesto que mantiene la edificabilidad total.

El aprovechamiento asignado a la parcela objeto de modificación puntual es inferior al asignado por el Plan vigente, como ha quedado justificado en la compensación de la reducción del espacio libre privado, cuyo cómputo de aprovechamiento es 0,25 m2/m2, con la ampliación del complementario a vivienda cuyo cómputo de aprovechamiento es 1,00 m2/m2. Por tanto, en

cualquier circunstancia, las cifras resultantes no varían.

La Propiedad contempla el uso complementario al residencial para mantener la edificabilidad total de la unidad, con una sensible reducción del aprovechamiento, pudiendo establecer en el mismo, usos de estancias-comedores de la prevista Residencia de personas mayores.

5.- El desarrollo de la promoción se llevará a cabo de acuerdo con las exigencias, en su construcción, de la Legislación vigente y concretamente del Código Técnico de la Edificación, garantizando una construcción eficiente y de bajo consumo energético, previendo en la misma instalaciones bioclimáticas tales como Calderas de Biomasa, placas fotovoltaicas, etc..

6.- La experiencia contrastada de la empresa promotora (Geralia Home SL) en la ejecución y gestión de centros de personas mayores a nivel nacional, la inversión previstas en obras de urbanización en relación con el coste total de la puesta en funcionamiento del edificio destinado a residencia de ancianos, y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física propuesta medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación, garantiza la rentabilidad, así como dota de mejoras socioeconómicas sustanciales a la localidad (puestos de trabajo, dotación de plazas de residencia de personas mayores asistidas, demanda de productos, etc).

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

GERALIA S.L es una sociedad que centra su actividad en el estudio, creación, diseño y gestión de centros sociosanitarios **especializados en la prestación de servicios integrales de residencia temporal o permanente, de estancias diurnas y con trastornos graves y continuados de conducta así como centros de discapacitados físicos gravemente afectados** que incluyen la atención médica y psíquica, de enfermería, de fisioterapia, de terapia ocupacional, de asistencia social, de alimentación dietética, de peluquería y estética de higiene y cuidado personal, de lavandería y limpieza y en general, todo tipo de cuidados personalizados próximos y afectuosos encaminados a mejorar la calidad de vida de las personas mayores, de las personas con discapacidad, de los enfermos de crónicos o de cualesquiera otras personas con alguna dependencia física, psíquica y/o social.

El equipo de arquitectura dirigido por Ignacio González Olalla y Enrique Diego Barrado, encargado de la redacción del Anteproyecto Técnico, ha diseñado un centro ajustado al



vitalia

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de Mayo de 2019 en 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 30 de Enero de 2019 en Logroño.
El Secretario General,

programa de necesidades asistenciales establecido por el equipo técnico del grupo Vitalia Home como son la implantación de las más modernas técnicas asistenciales y normas constructivas de uso hospitalario, instalación de todo tipo de medidas de eficiencia energética como una planta de biomasa para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria, sistemas de iluminación mediante lámparas led y la estructuración de los centros en diferentes módulos destinados a posibilitar la convivencia en diferentes unidades asistenciales organizadas en base al estado de salud y del grado de afinidad de los usuarios.

17 MAYO 2019

Secretaría General.

El Plan económico financiero redactado por los expertos del grupo Vitalia Home a fin de garantizar la viabilidad económica y técnica del proyecto y especialmente al objeto justificar la necesidad del proyecto, pone de manifiesto que actualmente viven en la Ciudad de Logroño 29.491 personas mayores de 65 años (sobre un total de 150.979 personas, un 19,53 % de la población).

La Organización Mundial de la Salud (OMS) establece como objetivo básico para atender las necesidades asistenciales de las personas mayores en situación de dependencia una dotación mínima de 5 plazas residenciales por cada 100 personas mayores de 65 años, por lo cual, **el Municipio de Logroño tendría que contar con una capacidad instalada de 1.475 plazas de residencia adecuadas para residentes en situación de dependencia, mientras que los centros situados actualmente en el municipio cuentan con una dotación total de 1.254 plazas de residencia asistida instaladas, por lo cual existe un déficit registrado de 221 plazas residenciales** adecuadas para personas mayores en situación de dependencia para conseguir el objetivo básico establecido por la OMS, lo cual, evidencia la justificación social del proyecto propuesto por VITALIA HOME.

El presente plan pretende analizar tanto la justificación del proyecto y su viabilidad económica y financiera, según las especificaciones y consideraciones siguientes:

- ✓ Evaluación de las **necesidades asistenciales** de las personas mayores en situación de dependencia residentes en la localidad de Logroño.

- ✓ Análisis de la **oferta de plazas** instaladas en la localidad de Logroño y su área metropolitana, en relación con las necesidades asistenciales de las personas mayores
- ✓ Valoración del **presupuesto de inversión** para la construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento del nuevo centro asistencial.
- ✓ Análisis **de viabilidad económica y financiera** del proyecto.

En la actualidad el grupo Vitalia Home cuenta con 88 centros operativos con un total de 7.600 plazas de capacidad asistencial instalada, de los que los 43 son residencias para personas mayores operativas, otras 5 residencias para personas con diversidad funcional gravemente afectadas, 1 residencia enfermos mentales y 39 centros de día para personas mayores

En conjunto suponen unas 6.600 plazas residenciales y 1.000 de estancias diurnas.

Todo ello con una plantilla de 3.500 trabajadores/as.

Evolución de la población

La población ha prolongado notablemente su esperanza de vida en las últimas décadas y ha experimentado un cambio notable en los estilos de vida. Como observamos, una consecuencia de esto es que la prevalencia de personas grandes con dependencia va en aumento. Esta situación representa una importante limitación en la calidad de vida de las personas que sufren deterioro físico y/o cognitivo, y en su entorno cuidador.

El incremento progresivo de la esperanza de vida genera, pues, un volumen de población creciente por encima de los 65 años, favoreciendo aquello denominado como «cascada de dependencia» con más susceptibilidad de intervención y apoyo futuro. La presencia de discapacitados crece desde un 18,9% en el grupo de 65-69 años, hasta llegar a un 56,8% en las personas de más de 85 y mantiene una prevalencia similar entre sexos.



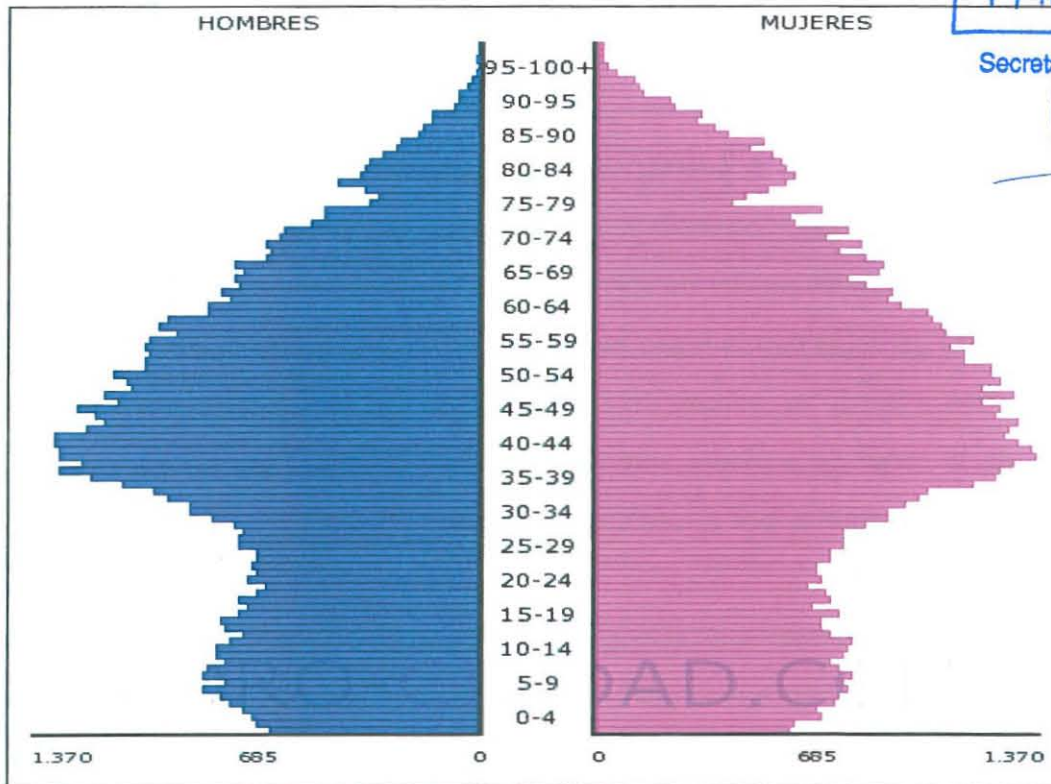
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 MAR. 2019 Logroño, El Secretario General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 ENE. 2019 Logroño, El Secretario General.

Podemos concluir que en La Rioja el índice de envejecimiento de la población se incrementará de manera significativa y continuada hasta el año 2030 con las necesidades de asistencia que se derivan. Si fijamos la mirada al municipio de Logroño observamos una dinámica diferenciada, con la siguiente pirámide poblacional que, entre otras cosas, determina en gran medida las necesidades presentes y futuras de plazas residenciales para gente mayor dependiente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 17 MAYO 2019

POBLACION - Logroño - 2017



17 MAYO 2019
Secretaría General.

Poblacion Total en el Municipio: 150.979
Poblacion Hombres: 71.727
Poblacion Mujeres: 79.252

ite: INE, Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

Observamos que la franja de edad más numerosa se encuentra entre los 30 y 49 años. Así mismo, las edades más avanzadas (65 o más) aumentarán paulatinamente. Por lo expuesto queda claro de la necesidad de implantación de residencias en Logroño, motivo por el cual este grupo en su dilatada experiencia asegura su implantación y correcto análisis de este estudio económico.

PREVISIONES DE OCUPACION, GASTOS E INGRESOS

GERALIA SL se propone implementar en el nuevo **Centro de Mayores Vitalia Logroño** con la siguiente política de comunicación y comercial:

- ✓ **Jornadas de puertas abiertas:** en los días previos a la apertura del centro se organizarán sucesivas jornadas de puertas abiertas dirigidas a los distintos colectivos del entorno del centro organizadas en colaboración con las asociaciones de vecinos, de mayores, etc.
- ✓ **Tarifa plana:** los precios de aplicación a cada usuario serán establecidos en función del grado de dependencia fijado por la comisión multidisciplinar del centro e incluirán la generalidad de los servicios del centro, es decir que se cobrará a cada usuario en función de la carga de cuidados que requiera y en ningún caso se le cobrará cantidades complementarias por la prestación de servicios especiales como los de peluquería, podología, etc.
- ✓ **Política de precios:** Se establece una política de precios ajustados de un 15 % por debajo de la competencia que se mantendrá vigente en tanto que se alcance un mínimo del 80 % de ocupación de las plazas disponibles del centro.
- ✓ **Política comercial:** Se realizará una campaña exhaustiva de colaboración con todos los agentes prescriptores de clientes del entorno y en especial con los trabajadores sociales de los hospitales de la ciudad, centros de salud y de especialidades médicas, trabajadores sociales comunitarios, etc.
- ✓ **Concertación de Plazas:** El centro pondrá a disposición de la Comunidad de La Rioja al menos el 20% de la ocupación máxima para plazas concertadas.
- ✓ **Actualización de precios:** Los precios establecidos para cada usuario en el momento de su ingreso en el centro serán actualizados anualmente en base al incremento del IPC y del grado de dependencia del mismo valorado por el comité multidisciplinar del centro para cada etapa de su evolución.

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 Mayo 2019 en Logroño,.....
 El Secretario General

Proyecto de Gestión de Centro Residencial y de Día para Personas Mayores en Logroño
 DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 ENE. 2019 en Logroño,.....

NECESIDADES DE PLANTILLA Y GASTOS DE PERSONAL

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

SERVICIOS CENTRALES DEL GRUPO VITALIA HOME.

17 MAYO 2019

Secretaría General.

El grupo VITALIA HOME cuenta con un departamento de servicios centrales desde los que se gestiona los distintos servicios de gerencia, compras, finanzas y contabilidad, asesoría jurídica, control de calidad de los servicios, mantenimiento de instalaciones, y en general todos los servicios necesarios para garantizar que el equipo multidisciplinar de profesionales dotado en cada centro centre sus esfuerzos y la atención y el cuidado personalizado de los usuarios.



ORGANIGRAMA FUNCIONAL DEL CENTRO SOCIOSANITARIO VITALIA LOGROÑO

GERALIA SL se propone dotar al nuevo **Centro de Mayores Vitalia Logroño** de un completo equipo de profesionales liderado por un Director y estructurado en tres áreas asistenciales:



Necesidades de personal de la Residencia y Unidad de Estancias Diurnas para Personas Mayores Vitalia Logroño



vitalia

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 MAR. 2019 en Logroño.

Proyecto de Gestión de Centro Residencial y de Día para Personas Mayores en Logroño

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 ENE. 2019 en Logroño.

Categoría profesional	2019	2020	2021	2022	2023
Director de Centro	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Total dirección de centro	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Médico	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0
ATS- DUE	1,0	3,0	3,5	3,5	3,5
Fisioterapeuta	1,0	2,0	2,5	2,5	2,5
Trabajador Social	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Terapeuta Ocupacional	1,0	2,0	2,5	2,5	2,5
Podólogo	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
Auxiliar de Enfermería	12,0	47,0	53,0	54,0	54,0
Total atención directa	17,5	57,0	65,5	66,5	66,5
Cocinero	1,0	2,0	3,0	3,0	3,0
Recepcionista	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0
Peluquería y estética	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
Lavandería y limpieza	2,0	8,0	9,0	9,0	9,0
Mantenimiento y transporte	0,5	1,5	2,0	2,0	2,0
Total servicios generales	5,5	14,0	17,0	17,0	17,0
TOTAL PLANTILLA DE PERSONAL	24,0	72,0	83,5	84,5	84,5

La presente plantilla de personal se establece en base a la ocupación prevista del centro y a **las ratios de aplicación para cada tipo de usuarios establecida en la normativa de aplicación vigente**. Los salarios se estiman en función de los costes salariales medios registrados en otros centros de similares características y de lo establecido en el Convenio Colectivo de Residencias Privadas, incrementados en un 30% en concepto de cargas sociales, con lo que se sitúan en 21.590 euros anuales por empleado y se actualizan aplicando una tasa media anual del 1% durante todo el periodo.

DILIGENCIA:

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

17 MAYO 2019

Secretaría General.

CUENTAS DE RESULTADOS PROVISIONALES

Cuentas de explotación provisionales (en euros / año)

CUENTAS DE EXPLOTACION PREVISIONALES	2019	2020	2021	2022	2023
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	937.467	2.997.329	3.416.234	3.492.066	3.569.425
Gastos de personal	524.909	1.599.922	1.893.515	1.934.788	1.974.136
Costes de compras y suministros	97.685	285.584	328.680	340.344	352.208
Gastos generales y otros	76.436	184.180	217.607	225.922	230.783
GASTOS DE EPLOTACION	699.030	2.069.686	2.439.802	2.501.054	2.557.127
RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	238.437	927.643	976.432	991.012	1.012.299
Gastos financieros	120.000	105.000	90.000	75.000	60.000
Amortización del inmovilizado	110.000	380.000	450.000	450.000	450.000
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	8.437	442.643	436.432	466.012	502.299
Impuestos de sociedades	2.109	110.661	109.108	116.503	125.575
RESULTADOS DESPUES DE IMPUESTOS	6.328	331.982	327.324	349.509	376.724
CASH FLOW	116.328	711.982	777.324	799.509	826.724

Las presentes previsiones de explotación se efectúan sobre la base de los costes reales medios de los 88 centros que el grupo VITALIA plus tiene actualmente en servicio en Aragón, Cataluña, Andalucía, Castilla la Mancha, Murcia, Castilla y León y Valencia con una dotación de más de 7.600 plazas de residencia, centro de día y residencia de gravemente afectados, actualizados mediante la tasa media de incremento del IPC establecida a los efectos del presente estudio en un 1 % anual. En todos los casos existe cash-flow y resultados antes de impuestos con saldo positivo.



vitalia

DILIGENCIA:

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

Logroño, **27 MAR 2019**

DILIGENCIA:

Proyecto de Gestión de Centro Residencial y de Día para Personas Mayores en Logroño

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

Logroño, **30 ENE 2019**

Estas cuentas de explotación ponen de manifiesto que se obtienen unos **resultados positivos desde el mismo año de inicio** de la actividad asistencial en el nuevo centro, debido a que la práctica generalidad de los gastos de explotación y especialmente los de personal y compras que son los más relevantes varían en la misma proporción que la ocupación y que los ingresos por tanto, y que el CASH FLOW (resultados netos de impuestos más dotaciones para la amortización del inmovilizado) generados por las operaciones **son suficientes para el mantenimiento del centro.**

DILIGENCIA:

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

17 MAYO 2019

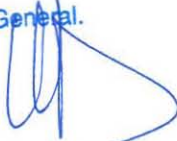
Secretaría General.

INVERSION A REALIZAR


Obra civil e instalaciones		
1	Movimiento de tierras, cimentación y estructuras	888.188
2	Albañilería	1.297.869
3	Fontanería, climatización y contra incendios	645.657
4	Electricidad.	180.260
5	Aluminios y vidrios.	147.485
6	Carpintería metálica	160.595
7	Maderas	90.458
8	Ascensores	103.567
9	Pinturas	56.372
10	Urbanización	60.305
11	Control calidad	24.909
12	Seguridad y salud	128.476
13	Residuos	31.463
TOTAL OBRA CIVIL E INSTALACIONES		3.815.604
		0
Equipamiento integral		0
14	Habitaciones y baños de residencia asistida	281.860
15	Aseos generales, vestuarios y estar de personal	14.421
16	Comedor y oficina	15.732
17	Salas de estar, de visitas y de terapia ocupacional	75.381
18	Despachos de dirección, trabajo social, recepción y control	14.421
19	Mobiliario de terraza y jardín	16.387
20	Mobiliario de recepción y pasillos	7.866
21	Mobiliario y electrodomésticos de apartamento de dirección	9.832
22	Cocina, cámaras, electrodomésticos, menaje y carros de servicio	51.128
23	Lavandería, lavavajillas y ropería	36.052
24	Habitaciones de enfermería y botiquín	15.732
25	Equipos y útiles médicos y de rehabilitación	24.909
26	Equipos informáticos, de telefonía, reprografía y otros de oficina	64.238
27	Lencería	30.808
28	Menaje y electrodomésticos	9.832
29	Peluquería y otros	6.555
30	Vehículo de transporte de usuarios	27.531
31	Uniformes de trabajo, equipo de mantenimiento y otros	6.424
TOTAL EQUIPAMIENTO INTEGRAL		709.108
32	Gastos anticipados	81.936
33	Gastos de gestión del proyecto	196.647
34	Redacción y dirección de proyectos	163.872
35	Tasas, gastos financieros y otros	327.745
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN		5.294.913

17 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, **27 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 día...
Logroño, **30 ENE 2019**
El Secretario General,



El presente presupuesto incluye la generalidad de las partidas de la ejecución material de las obras e instalaciones del centro, el equipamiento integral del mismo, así como los honorarios de profesionales correspondientes a la redacción de proyectos y dirección de obras, las tasas de licencias y los gastos financieros y de gestión de las obras generados hasta la apertura del nuevo **Centro de Mayores Vitalia Logroño** integrado por residencia para personas mayores con capacidad asistencial adecuada para 180 residentes y 30 usuarios de estancias diurnas en situación de dependencia y/o con trastornos graves y continuados de conducta.

El presente plan económico viabilidad del proyecto de construcción y posterior explotación del **Centro de Mayores Vitalia Logroño** que se propone construir sobre un suelo comprado y totalmente pagado en la Calle Lobete Número 56 de Logroño. Solar de superficie de 1.656 m2.

- ✓ La creación del nuevo centro residencial y unidad de estancias diurnas para personas mayores con capacidad asistencial adecuada para 180 residentes y 30 usuarios de estancia diurna en situación de dependencia y/o con trastornos graves y continuados de conducta, **contribuye a reducir el actual déficit de plazas residenciales** adecuadas para atender las necesidades asistenciales presentes y futuras de las personas mayores en situación de dependencia domiciliadas en La Rioja.

IMPACTO ACTUACIONES HACIENDAS PUBLICAS

- **Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)**: Según la Ordenanza Fiscal nº 5, sobre una Base Imponible (Presupuesto de Ejecución Material) de 5.294.913, siendo el tipo Impositivo del 3,07 % sobre la base, el ICIO ascendería a **162.553,82 €**.

- **Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)**: Según la Ordenanza Fiscal nº 2 del Ayto de Logroño, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se establece un tipo impositivo general en el caso de bienes inmuebles urbanos, para al ejercicio 2018, del 0,58 %, estando la base imponible, constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales, que en este caso es de 251.252,75 € . Tomamos como valor de la construcción, el PEM , es decir, 5.294.913 más el valor del suelo para 2018, que es de 251.252,75 €, lo que hace una base de 5.546.165,75 €, a la que aplicamos un tipo correspondiente al ejercicio 2018 del 0,58 %, estimando por tanto, el impuesto en **32.167,76 €**.

- **Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)**: Ordenanza Fiscal nº 4. Tomando como base un vehículo similar al de la mayoría de los centros es decir, Turismo de 12,9 Caballos Fiscales, con una capacidad de 9 plazas, el impuesto es de **122,02 €**.

- **Tasa por suministro de agua**: En virtud de lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal nº 7, la base imponible estará constituida por el consumo de agua expresado en metros cúbicos, sin perjuicio de la Cuota de Servicio y Mantenimiento, derechos de contratación y de acometida que se fijan en la tarifa. Las cuotas serán las siguientes (considerando el calibre del contador y diámetro de la tubería):

- **DERECHOS DE ACOMETIDA**: Diámetro Tubería: 63 mm (2"), Importe: 823,28 €. Al ser necesaria la instalación de red de incendios los derechos de acometida se verán incrementados en las cuantías siguientes en función del diámetro del contador a instalar: Calibre del Contador: Proporcional de 50, 65 y 80 mm 891,90 €.

Total: 1715,18€.

- 1.- De 1.100 litros = **8,17 €/día más 22,05 €** por servicio y contenedor. **Total 3.201 euros.**
- 2.- De 240/360 litros: **2,72 €/día más 17,84 €** por servicio y contenedor. **Total: 1.009 euros**

- **Tasa por prestación del servicio de alcantarillado:** Tal y como dispone el artículo 9 de la Ordenanza Fiscal nº 9, la base imponible de este impuesto, estará determinada por el volumen de agua consumida de cualquier origen y naturaleza, medida o estimada en m³, cuando las aguas sean suministradas por la Red Municipal y Controladas por Contador, que se contabilizará, mediante la lectura del contador, **aplicándose un 0,2520 € por metro cúbico.**

Iva de la construcción: El IVA pagado en la construcción del centro ascenderá a **1.512.000.** Derivados de los más de 7.000.000 millones que se van a invertir entre suelo, construcción y mobiliario en este centro.

Como conclusión podemos decir que en el supuesto de que la servicio esté llena y a pleno funcionamiento los impuestos de periodicidad anual serían de **50.000 euros** y anteriormente a estos impuestos anuales se habrán generado unos ingresos para las arcas públicas de **1.674.000 euros, motivo por el cual podemos decir que se cumplen con los objetivos de mantenimiento de los servicios públicos.**

BENEFICIOS SOCIALES PARA LA CIUDAD

- Creación de 40 empleos en la fase de construcción y 85 puestos de empleo una vez concluidas las obras.
- Ampliación de la capacidad asistencial de la ciudad en 180 plazas de residencia de mayores de altísima calidad y a unos precios asumibles por la ciudadanía-
- Inversión global en Logroño de 7,8 millones de euros en el proyecto, comprando principalmente a proveedores locales.
- Puesta a disposición al departamento de servicios sociales de la Comunidad de 50 plazas para su concierto.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 MAR. 2019 en Logroño,

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 30 ENE. 2019 en Logroño,

El Secretario General,

- **DERECHOS DE CONTRATACION:** Calibre del Contador 40 mm, Importe: 686,03 €. Al ser necesaria la instalación de red de incendios los derechos de acometida se verán incrementados en las cuantías siguientes en función del diámetro del contador a instalar: Calibre del Contador: Proporcional de 50, 65 y 80 mm 891,90 €. **Total: 1577,93€.**

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

- **CUOTA DE SERVICIO Y MANTENIMIENTO, Y CONSUMOS:** Cuota de Servicio y Mantenimiento ,al **semestre 22,40 €.**
 - 1er Bloque (0-204 m3) al semestre 0,4546 € metro cúbico
 - 2º Bloque (204 m3 en adelante) al semestre 0,5324 € metro cúbico
- **ESTAMPITES:** Los usuarios de estampites para obras o usos particulares depositarán, previamente a la solicitud, en la Tesorería Municipal la cantidad de **461,48 €** en concepto de depósito para responder de los posibles desperfectos causados en el material prestado. Por cada día de utilización de los estampites se cobrará la cantidad de 2,59 €. Los consumos de agua medidos se cobrarán con arreglo a la tarifa de uso no doméstico que rija en cada momento para el suministro de agua.

17 MAYO 2019

Secretaría General.

- **Tasa por recogida de basura y residuos sólidos urbanos:** Según el artículo 7 de la Ordenanza Fiscal nº 8, tratándose de una Residencia para la tercera Edad (Actividad no incluida en otros apartados), y, al ser la superficie útil del local a construir, de más de 2000 metros cuadrados, la tasa semestral será de 939,57 €. Por tanto, la tasa anual sería de **1.879,14 €.**

- **Impuesto de actividades económicas. :** En torno a **3.500 euros anuales.**

Asimismo, las actividades comerciales, industriales, de servicios y de cualquier otro tipo que generen más de 500 litros/día de basura asimilable a doméstica, y aquellas que precisen en las instalaciones un contenedor de uso exclusivo, tributarán exclusivamente por la siguiente tarifa:

Por contenedor:

1.- De 1.100 litros = **2.980,21 €/año**

2.- De recogida selectiva de materia orgánica de 240 litros: **993,40 €/año**

Para actos organizados por colectivos y empresas:

Por contenedor:

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

17 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 27 MAR 2019 en 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 30 ENE. 2019 en Logroño,

El Secretario General,



HORIZONTE TEMPORAL ESTIMADO

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

CAPACIDAD DE LAS INSTITUCIONES PUBLICAS PARA EL ASEGURAMIENTO DEL MANTENIMIENTO DE REDES PUBLICAS Y SU FINANCIACION E IMPACTO EN LAS HACIENDAS PUBLICAS

Debido a que ya existe aprobación definitiva de la urbanización prevista, y que esta consta de una dotación de espacios libres de dominio público y como continuación de los ya existentes colindantes, no afecta en mayor medida a los servicios públicos tal y como están configurados en la actualidad, no afecta al tráfico y por tanto tampoco a las líneas de transporte urbano, no afecta a las recogidas de basuras ni a la organización sanitaria o del sistema educativo de la ciudad, puesto que la densidad y futura ocupación de la edificación es similar o sensiblemente inferior a la establecida por el vigente planeamiento.

El impacto de esta iniciativa en la Hacienda Pública, y debido a que se trata de iniciativa particular con todos los gastos de tramitación autofinanciados, solo es generadora de ingresos y asimilable desde este punto de vista a cualquier promoción tanto de vivienda nueva como de otros usos compatibles al residencial como es el caso que nos ocupa de la Residencia de ancianos. Genera unos ingresos a las arcas públicas proporcionales a una inversión privada de 7.980.000 €.

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

CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo anterior, **este análisis asegura la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, como resultado del equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación, y de adecuación a los límites del deber de conservación** en aplicación del artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 así como la sostenibilidad en el tiempo de acuerdo con las exigencias establecidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**27 MAR. 2019**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 ENE. 2019**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

El Secretario General,

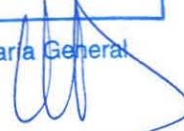


DILIGENCIA:

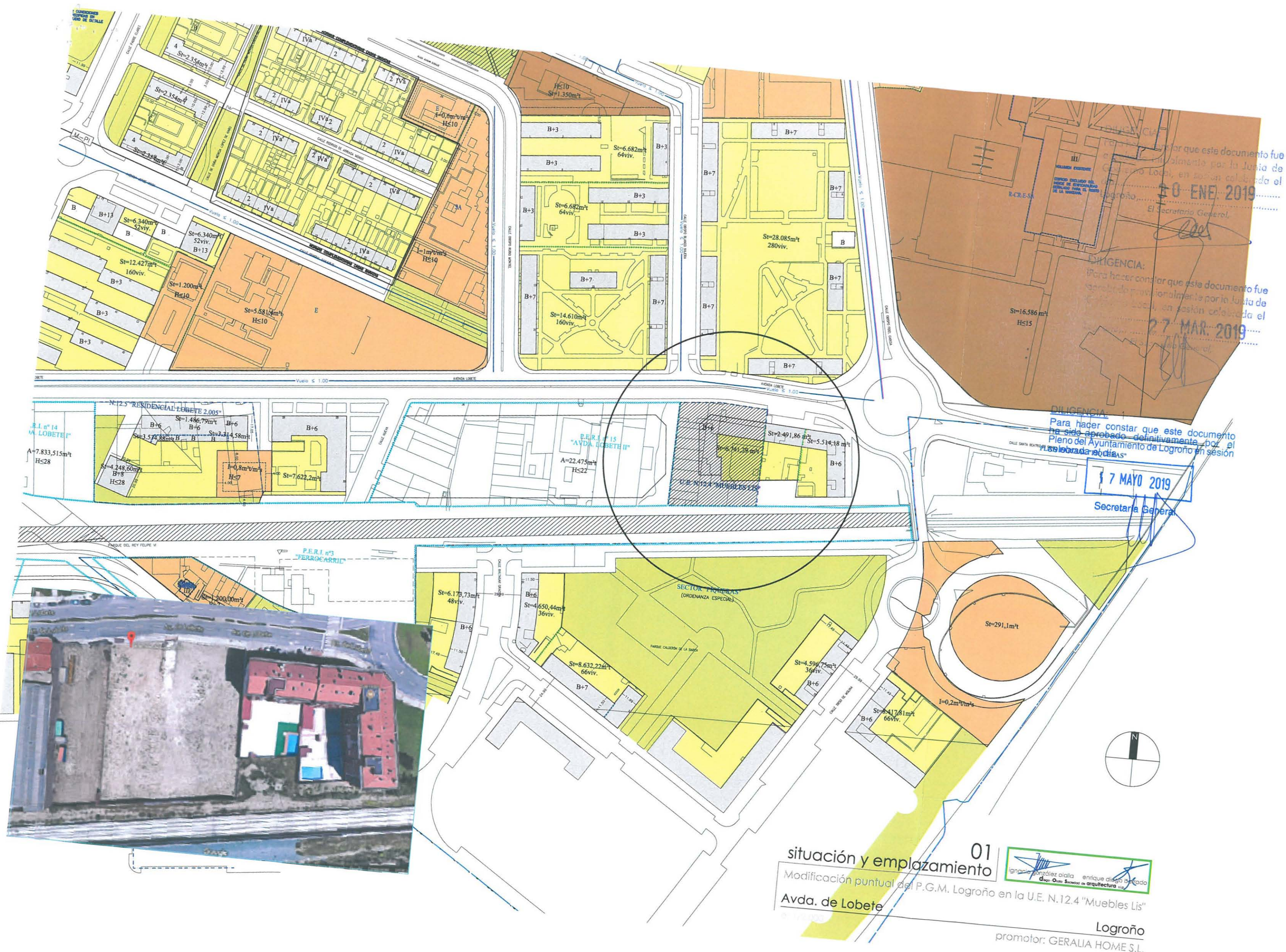
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día.....
.....

17 MAYO 2019

Secretaría General



C. DOC. GRÁFICA. PLANOS



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 30 ENE 2019.
El Secretario General,
[Signature]

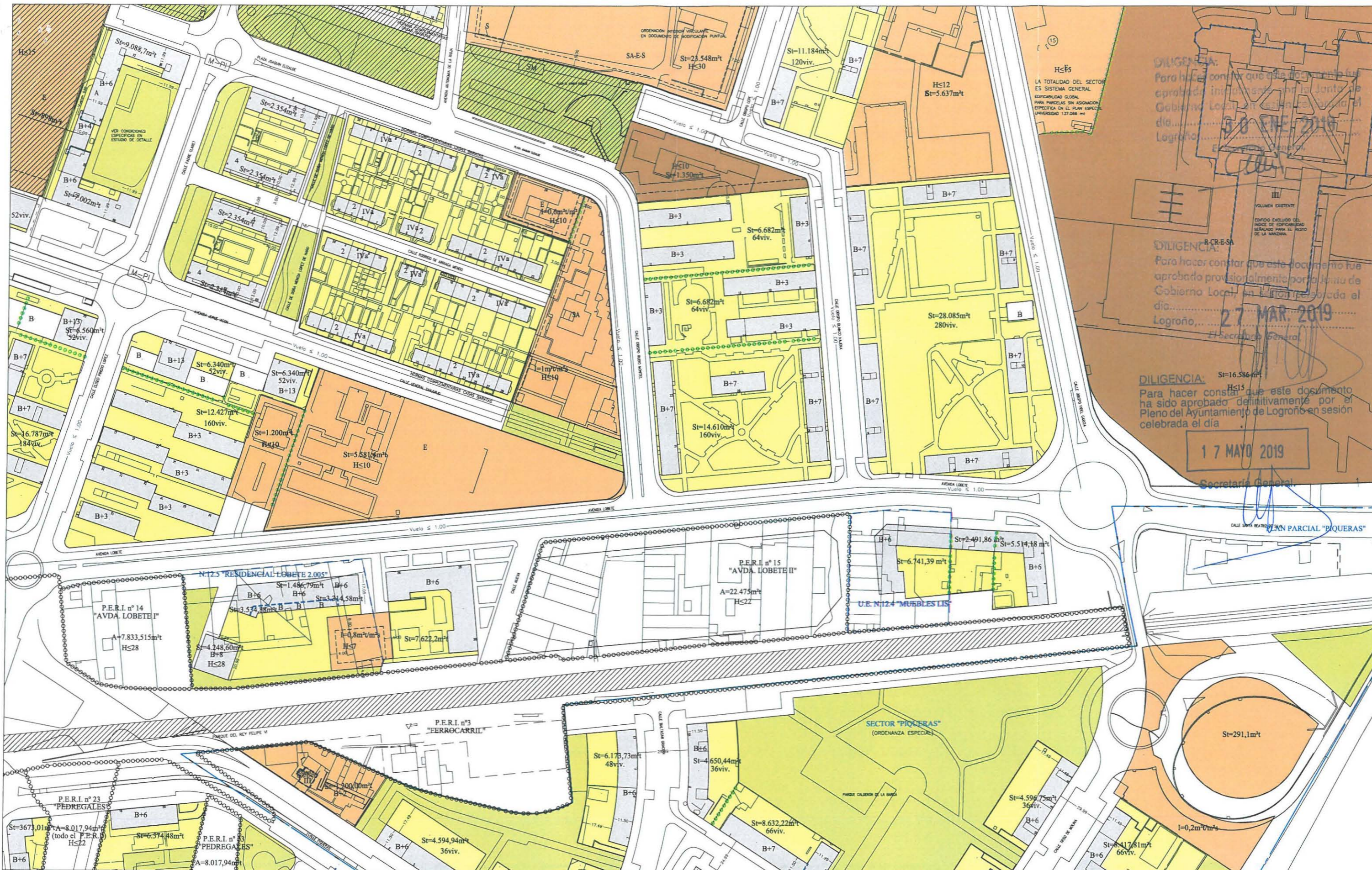
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 MAR 2019.
El Secretario General,
[Signature]

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el 7 MAYO 2019.
Secretaría General,
[Signature]



01
situación y emplazamiento
Modificación puntual del P.G.M. Logroño en la U.E. N.12.4 "Muebles Lis"
Avda. de Lobete
Logroño
promotor: GERALIA HOME S.L.





DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día... 27 MAR. 2019
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... 17 MAYO 2019
Secretaría General

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Escuela infantil
Residencial abierto	Cultural	Bajo rasante	Religioso
Asociados a Vivienda	Escalar	Espacios libres	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Sanitaria asistencial	Parque	Especialidades públicas
Complementaria	Deportiva	Zonas de recreo y esparción	Estación transformadora
Industria	Servicios	Varios o espacio libre público	Piazza larca
Almacén exposición	Dotación polivalente industrial		

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4,00
Divisoria de altura	At Alcé
Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja H ≤
Ocupación	E Entreplanta St =
Vuelo máximo	(E) Entreplanta diáfana I ≤
Retranqueo mínimo obligatorio	SS Semilótano 56 viv. Numero máximo de viviendas
Soportal obligatorio	
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Sector	Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Acciones Específicas	Soler o edificio en un tramo o área de interés
Plan especial de reforma interior	Edificio sin Interés especial situado en Casco Histórico
Actividades Intermidas	Edificios de nueva construcción
Dotaciones Públicas	Construcción inadecuada en Casco Histórico
Sistemas generales	

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

ORDENACION DEL SUELO URBANO

N12

Escala: 1/2.000 Fecha: Marzo 2018 Coordenadas UTM ETRS89

Ayuntamiento de Logroño Dirección General de Urbanismo

A V E N I D A
L O B E T E

X=19855.397

Y=-1980.511

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 ENE. 2019.
El Secretario General,

INFORMACIÓN ESPECÍFICA	
	Base de replanteo
	Sumidero
	Arqueta hidrante
	Arqueta abast.
	Arqueta saneamientos
	Arqueta telecom.
	Arqueta electric.
	Arqueta alumbrado
	Arqueta uso indet.
	Pozo uso indet.
	Pozo legal
	Pozo abastecimiento
	Pozo pluviales
	Pozo telecom.
	Pozo electricidad
	Muro
	Muro-alambrada
	Valla
	Farola
	Línea blanca
	Cuneta
	Curva de nivel maestra
	Curva de nivel
	Arqueta pluviales
	Arqueta gas
	Arqueta tráfico
	Torre media T.
	Torre alta T.
	Poste elect.
	Poste telef.
	Hito o Mojón
	Lámina de agua
	Linde
	Caseta
	Alcorque
	Bajo Talud
	Acera
	Entrada
	Boca Riego
	Aglomerado
	Bordillos
	Camino

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 MAR. 2019.
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 17 MAYO 2019.
Secretaría General

6910309WN4061S

PARCELA

6910322WN4071S

6910321WN4071S

6910314WN4071

Y=-2053.333
X=19767.359

03
levantamiento topográfico



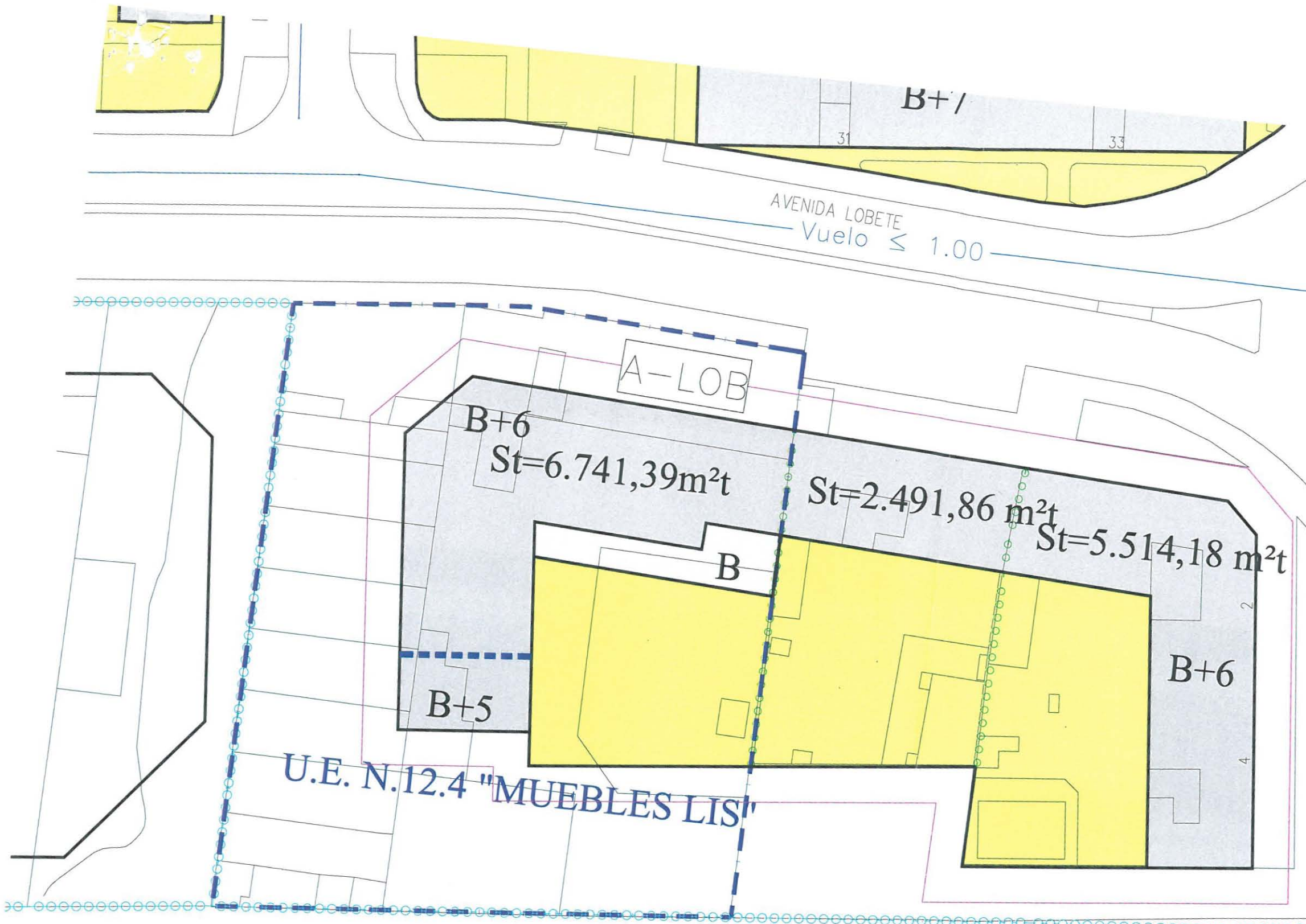
Modificación puntual del P.G.M. Logroño en la U.E. N.12.4 "Muebles Lis"

Avda. de Lobete

Logroño

promotor: GERALIA HOME S.L.

e: 1/300



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
tramitado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**30 ENE. 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.....**27 MAR. 2019**.....
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

17 MAYO 2019
Secretaría General.

ordenación
propuesta de modificación **04**

Modificación puntual del P.G.M. Logroño en la U.E. N.12.4 "Muebles Lis"

Avda. de Lobete
e: 1/500

Ignacio González Olalla Enrique Diezgo Barredo
Diputado Secretario de arquitectura

Logroño
promotor: GERALIA HOME S.L.