

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 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 03 JUL. 2019 Logroño,.....

El Secretario General,

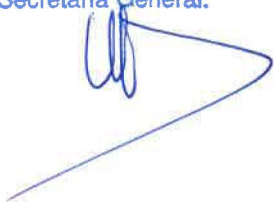


**DILIGENCIA:**

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN LAS CALLES JORGE VIGÓN 8 Y GUILLEN DE BROCAR 13 DE LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR: HIDESNA S.L.

*(Faint mirrored text from the reverse side of the page)*

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.

VICENTE PEÑA  
ARQUITECTO

- LOGROÑO -

FEBRERO DE 2019

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 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 03 JUL 2019 Logroño, .....

El Secretario General,

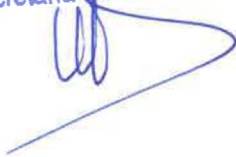


**DILIGENCIA:**

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN LAS CALLES JORGE VIGÓN 8 Y GUILLEN DE BROCAR 13 DE LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR: HIDESNA S.L.

## MEMORIA

VICENTE PEÑA  
ARQUITECTO

- LOGROÑO -

FEBRERO DE 2019

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 17 ABR. 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..... 03 JUL. 2019.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

**\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN LAS CALLES JORGE VIGÓN 8 Y GUILLEN DE BROCAR 13 DE LOGROÑO**

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

**MEMORIA**

- 5 NOV. 2020

Secretaría General

**1.-INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

**1.1.-ENCARGO**

Por encargo de Hidesna s.l. se me asigna la redacción de la modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño para la reordenación de la volumetría y traslado de edificabilidad, en Guillen de Brocar nº 13 y Jorge Vigón nº 8 de Logroño.

El presente documento se fundamenta en otras modificaciones análogas en la ciudad, ya aprobadas y que buscan el interés general para mejorar sustancialmente el diseño urbano (perfil de la calle, patios interiores, etc.).

Tras analizar la capacidad de acogida del territorio, ajustar determinados parámetros urbanísticos y estudiar diversas alternativas de ordenación se plantea esta modificación.

La modificación puntual afecta a la parcela sita en la calle Jorge Vigón nº8 y a la parcela en C/Guillen de Brocar nº 13.

**1.2.-ANTECEDENTES**

**JORGE VIGÓN nº 8**

El edificio existente ahora es de planta baja y cuatro alturas en todo el solar de Jorge Vigón nº8 y su construcción es de la primera mitad del siglo XX y se halla en muy mal estado.

Los edificios de este tramo de la calle Jorge Vigón son anteriores al Plan General del año 1985 y su altura oscila entre B+7 y B+8, su construcción es aproximadamente de los últimos 40 años, Jorge Vigón nº 8 tiene B+4 y es mucho mas antiguo que los demás. Podemos observar como Jorge Vigón nº 10, Jorge Vigón nº 16 son de planta baja mas ocho alturas por lo que las futuras edificaciones han de buscar esa referencia, ya que los edificios construidos con licencia de PB+7 y PB+8 son plenamente vigentes y con buenas trazas constructivas.

Se ha aprobado una modificación puntual del Plan General Municipal para la reordenación de volumen en Jorge Vigón 12-14, aprobada y publicada en el B.O.R. 136 de 9 de Noviembre de 2018.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR 2019 Logroño,

El Sr. **GUILLEN DE BROCAR nº 13**

*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 03 JUL 2019 Logroño,

El Sr. **Secretario General,**

*[Handwritten signature]*

Es una parcela resultante del Plan General Municipal del año 1985. La apertura de la calle Hospital Militar marca la alineación actual de la parcela dejando gran parte fuera de ordenación.

Actualmente esta edificación en Planta Baja esta fuera de las alineaciones del Plan General Municipal con un gran impacto en la calle, dejando parte fuera de la ordenación, resultando una parcela residual en la zona, que respecto a la geometría, se aparta de las parcelas que contempla el P.G.M.

Si bien la manzana de Guillen de Brocar tiene una altura de PB+4, la confluencia de las manzanas colindantes oscilan entre PB+2 y PB+3, el chafalán en esquina del P.G.M. en esta parcela es muy reducido en relación con la del contexto inmediato y presenta ángulos muy agudos.

El solar resultante presenta una geometría muy compleja para unas condiciones de habitabilidad y funcionalidad, al presentar la esquina Este un perfil extremadamente agudo.

**DILIGENCIA:**

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

**- 5 NOV. 2020**

Secretaría General.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 2019 en Logroño,  
 El Secretario General,

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 03 JUL. 2019 en Logroño,  
 El Secretario General,

2.-DESCRIPCIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Las parcelas que nos afectan tanto la de Jorge Vigón nº 8 como la de Guillen de Brocar nº 13 están calificadas en el Plan como suelo urbano consolidado y uso residencial que cuentan con todos los servicios urbanísticos en un contexto urbano totalmente consolidado que disponen de las siguientes referencias catastrales:

Jorge Vigón nº 8: 5713303WN4051S

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

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
 5713303WN4051S0001UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:  
 AV JORGE VIGÓN 8 EA 1 PI 00 PI 01  
 26903 LOGROÑO (LA RIOJA)

USO:  
 Comercial

USO DE CONSTRUCCIÓN:  
 1948

CONTENIDO DE METROS CUADRADOS:  
 13.800000

USO DE CONSTRUCCIÓN:  
 140

PARCELA CATASTRAL

UBICACIÓN:  
 AV JORGE VIGÓN 8  
 LOGROÑO (LA RIOJA)

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:  
 274

SUPERFICIE DE LA PARCELA:  
 168

Parcela construida en división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no propietarios de la SIC.

Marzo de 2018

- 5 NOV. 2020  
 Secretaría General.

Guillen de Brocar nº 13: 4515107WN4041N

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
 4515107WN4041N0001WJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:  
 CL GUILLEN DE BROCAR 13  
 26905 LOGROÑO (LA RIOJA)

USO:  
 Residencial

USO DE CONSTRUCCIÓN:  
 1948

CONTENIDO DE METROS CUADRADOS:  
 190.000000

USO DE CONSTRUCCIÓN:  
 264

PARCELA CATASTRAL

UBICACIÓN:  
 CL GUILLEN DE BROCAR 13  
 LOGROÑO (LA RIOJA)

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:  
 264

SUPERFICIE DE LA PARCELA:  
 173

Parcela construida en división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Código	Tamaño	Uso	Forma	Superficie
ALMACEN	1	00	01	07
OCIO HOTELE	1	00	00	23
VIVIENDA	1	01	01	01
VIVIENDA	1	01	02	33
VIVIENDA	1	02	02	26
VIVIENDA	1	02	03	20
VIVIENDA	1	02	04	29

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no propietarios de la SIC.

Marzo de 2018

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 2019 Logroño, El Secretario General,

El Secretario General,

*[Signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 03 JUL 2019 Logroño, El Secretario General,

El Secretario General,

*[Signature]*

El solar de Jorge Vigón nº 8 es de forma sensiblemente rectangular y limita al norte con la calle Jorge Vigón, al sur con los números 14,16 y 18 de la calle Galicia, al este con la medianera del nº 10 de Jorge Vigón y al oeste con el nº 6 de la misma calle.

El fondo edificable ocupa toda la parcela, coincidiendo el límite del solar con la alineación interior, cabe señalar que el frente de la fachada es muy escaso con un fondo profundo entre medianeras, por lo que requiere la realización de un patio interior.

El edificio situado en la calle Guillen de Brocar nº 13, linda al norte con el edificio situado en la calle Guillen de Brocar nº 11, al sur con la calle Hospital, al este con la calle Hospital y al oeste con la calle Guillen de Brocar.

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

Los parámetros urbanísticos del Plan General para las parcelas citadas son:

**5 NOV. 2020**

Secretaría General.

*[Signature]*

**JORGE VIGÓN nº8**

**CALIFICACIÓN:** Suelo Urbano Consolidado

**USO:** Residencial

**ALTURAS:** B+4

**FONDO EDIFICABLE:** Sin limite (30,00 m de acuerdo al artº 3.2.5. del Plan General)

**ALINEACIONES:** Exterior: La de la calle Jorge Vigón

Interior: Sin definir



El frente de manzana a Jorge Vigón presenta una diversidad de alturas en las diferentes parcelas. Así el nº 10 presenta una altura de B+8 y el nº 6 una altura de B+7, que lindan con nuestro edificio. Los dos edificios en esquina a la calle Vara de Rey Belchite tienen una altura de B+7+Atico. La altura planteada en nuestra propuesta es de B+7 de acuerdo al análisis que se detalla en la presente Modificación Puntual.

Teniendo en cuenta la vida de los edificios, el perfil de cornisa del tramo de la calle tiende a consolidarse en torno a la B+7 y a la B+8. Debido al efecto inadecuado por la exposición de las medianeras colindantes, la solución adoptada ha de contribuir a la uniformidad de la línea de cornisa evitando esas medianeras exageradas que en nuestro caso son de tres plantas.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **17 ABR. 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 **03 JUL. 2019** Logroño, .....

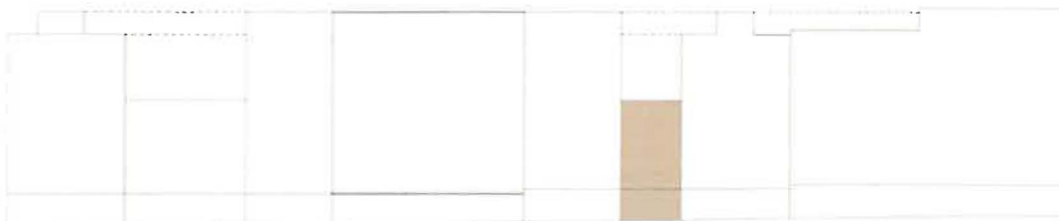
El Secretario General,



Imagen de la manzana



Imagen de Calle Actual



Línea de Cornisa

En el Plan General vigente las edificaciones marcan una altura dominante entre PB+7 y PB+8. El edificio de Jorge Vigón nº8 que nos afecta, se aparta de la altura de las plantas por debajo de la mínima dominante (7) y por ello aparecen grandes medianeras al descubierto que tratamos de eliminar.

El perfil urbano opuesto de la calle Jorge Vigón es más homogéneo y presenta una línea de cornisa más uniforme por lo que entendemos que la solución propuesta adquiere mayor sentido si cabe, entorno a alturas entre B+7 y B+8.

Apuntamos además que la Avda. Jorge Vigón supera los 46 m de anchura, semejante a la calle Gran Vía, donde la configuración volumétrica se organiza en torno a las alturas que proponemos.

**DILIGENCIA:**

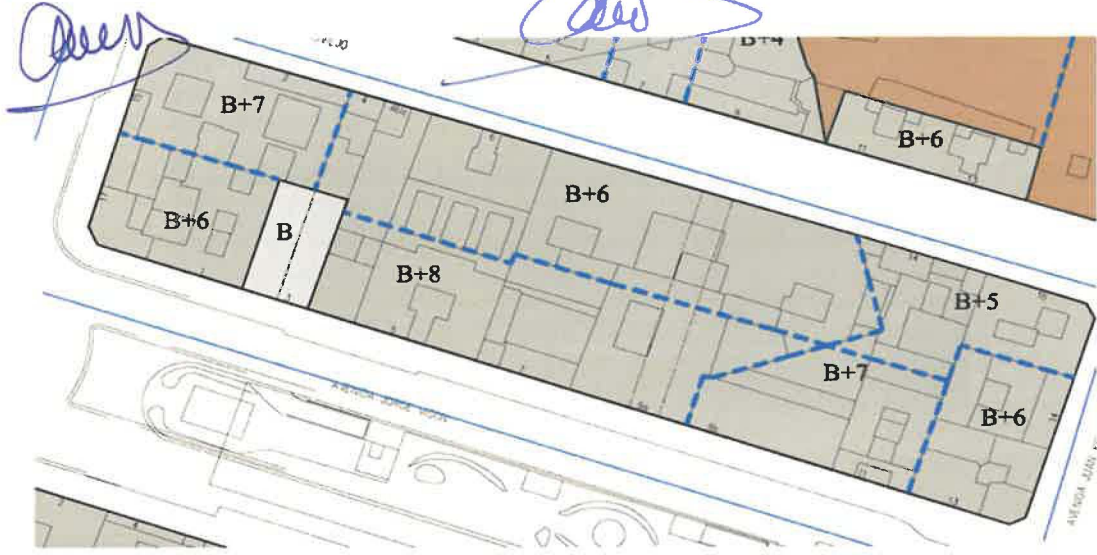
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

**- 5 NOV. 2020**

Secretaría General.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... **17 ABR. 2019** .....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

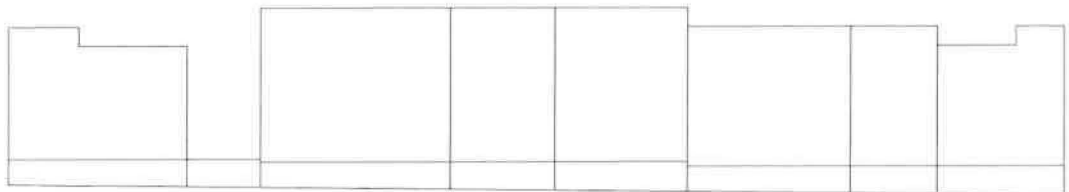
DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... **03 JUL. 2019** .....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



Plano de ordenación números impares



Imagen de la manzana números impares Jorge Vigón



Esquema de fachada números impares Jorge Vigón

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

**- 5 NOV. 2020**

Secretaria General.



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 17 ABR. 2019.....  
Logroño,.....

El Secretario General,  
**GUILLEN DE BROCAR nº 13**

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 03 JUL. 2019.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

CALIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

USO: Residencial

FONDO EDIFICABLE: Según alineaciones

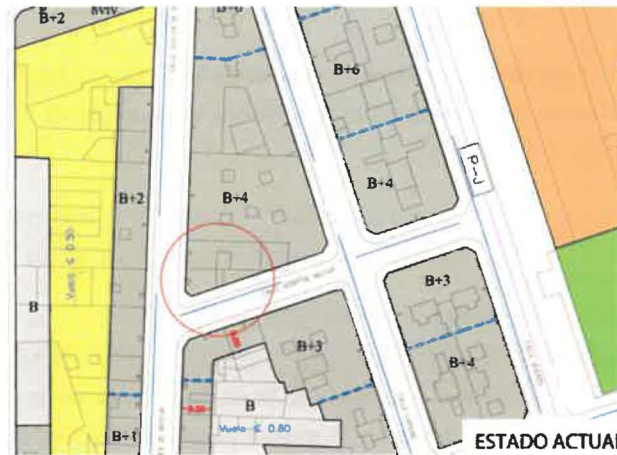
ALINEACIONES: Según Plan General

DILIGENCIA:

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.



Este solar es sensiblemente triangular en esquina y resultante después del derribo y cesión a la calle una porción que se hallaba fuera de ordenación.

#### ESTADO ACTUAL

En el Plan General Municipal de 1985 se concretan las actuales alineaciones del solar con una cesión a vial público ampliando la acera y consolidándose la actual alineación.

El solar resultante es sensiblemente triangular, en esquina, una vez derribado el edificio anterior y cedida la superficie a la acera.

Como ya hemos apuntado anteriormente el solar resultante presenta una geometría compleja, que se aparta de las tipologías habituales del Plan General.

El ámbito en el que se sitúa el edificio tiene alturas de PB+4, PB+3 y PB+2. Por tanto la disminución de una planta es acorde a los edificios de su contexto inmediato.

Tomando como referencia la solución en esquina próxima en Guillen de Brocar 13 con B+4 y la esquina de Guillen de Brocar con calle Hospital Militar 5 con B+3, se produce una situación volumétrica semejante.

La acera de la esquina se agranda con la cesión aludida y el espacio público resultante es de mayor calidad. No obstante el chafalán posee una escasa dimensión respecto a los del entorno.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....17 ABR. 2019..... Logroño,.....

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....03 JUL. 2019..... Logroño,..... El Secretario General,

**JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA PROPUESTA**

**JORGE VIGÓN nº 8**

Para ajustar Jorge Vigón nº 8 a la línea de cornisa dominante entre PB+7 y PB+8, se ha estudiado la reordenación de la propia parcela reduciendo fondo e incrementando número de plantas con el mismo planteamiento que la Modificación puntual de Jorge Vigón 12-14 que se recoge en el apartado antecedentes.

Por otra parte la parcela que nos ocupa se propone con un fondo de 14.00 m (uso residencial) en plantas elevadas, ya que su escaso frente de fachada va a permitir una única vivienda por planta.

No obstante, si se aplica a la reordenación volumétrica la edificabilidad actual de la parcela (analizada mas adelante), no es posible regularizar la línea de cornisa dominante en este tramo de la calle (B+7 a B+8).

Como la reordenación volumétrica de Jorge Vigón nº 8 supera la edificabilidad máxima permitida por el Plan General para el ajuste de la línea de cornisa en Jorge Vigón 8, se han analizado diferentes opciones de solares en la misma zona de Logroño, para compensar esa edificabilidad deficitaria y conseguir una solución urbanística adecuada en Jorge Vigón 8, en ultimo termino se ha optado por la parcela de calle Guillen de Brocar nº 13 como la mas optima. En este solar se elimina una planta y pasa de B+4 a B+3. En un apartado posterior se aportara el estudio y encaje de las edificabilidades.

**GUILLEN DE BROCAR nº 13**

El resultado en la esquina de Guillen de Brocar nº 13 es un solar de geometría triangular de difícil resolución por lo cerrado de los ángulos resultantes a la calle y con una medianera de 24.00 m. lineales, por lo que en este punto se propone la edificación en planta baja con un uso complementario de vivienda, y se plantea su construcción para ubicar cuartos de basura, servicios comunes, etc.

La construcción en planta baja, anteriormente descrita, origina una línea vertical de sombra acusada para evitar espacios residuales, fachadas sin ventanas, etc.

La línea de sombra vertical creada en la parte más puntiaguda del solar, también contribuye a una solución más lógica y menos forzada que el acabado en punta, con fachada ciega.

Hemos optado por una solución curvilínea en la esquina de la calle Guillen de Brocar 13 que mejora sensiblemente el chaflán y se produce una mayor cesión en la esquina de la calle y por tanto mas beneficiosa al interés general. Incluso la geometría y dimensión se adecua mejor al resto de los chaflanes de la zona.

**DILIGENCIA:**

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**17 ABR. 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.....**03 JUL. 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.....  
- 5 NOV. 2020  
Secretaría General.

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.



Esquema de fachada

La disminución de una planta encaja en el diseño de la calle al adaptarse adecuadamente a las alturas de nuestro contexto inmediato, (con B+3 y B+2), en este caso sigue la disposición de alturas de la esquina próxima donde coexisten B+3 y B+4.

Por tanto, se propone una ordenación mas equilibrada con una parcela que garantice su viabilidad con las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio resultante.

Por todo lo expuesto es posible trasvasar la edificabilidad sobrante en Guillen de Brocar nº 13, para resolver las necesidades de edificabilidad de Jorge Vigón 8, para ajustarlo a la línea de cornisa (PB+7 y PB+8) proponiendo la menor y equilibrando los dos ámbitos de la modificación.

**3.-RAZONAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Con el análisis realizado en el punto anterior de Jorge Vigón 8 y Guillen de Brocar 13, se entiende justificada la presente modificación puntual con la variación de los parámetros urbanísticos en ambas parcelas y que se justifican en base a las siguientes consideraciones:

1º) En Jorge Vigón 8 el interés general de la propuesta, mejora la solución urbanística y arquitectónica con la eliminación de importantes medianeras al descubierto.

La modificación puntual supone una integración correcta dentro del contexto urbano en que se inserta y en concreto con los edificios del tramo de la calle Jorge Vigón, igualmente las alturas de cornisa y la comentada eliminación de medianeras al descubierto.

2º) La habitabilidad de las viviendas supone además una mejora evidente en el diseño de las mismas mediante la reducción del fondo edificable aumentando el espacio del patio interior que confiere al conjunto unas mejores vistas y ventilación, cumpliendo con los objetivos expuestos en el Real Decreto 7/2015 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 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 03 JUL 2019 Logroño, El Secretario General,

3º) No se producirá un aumento del aprovechamiento urbanístico por cuanto en el conjunto de las dos parcelas, la edificabilidad que se aumenta en Jorge Vigón 8 se compensa con la transferida de la parcela de Guillen de Brocar 13, considerando el calculo del rendimiento de la parcela de Jorge Vigón 8 que es la establecida a partir del planeamiento según el artículo (1.1.8.) considerando el aprovechamiento real con patios, vuelos y las adecuadas deducciones de patios en el estado actual.

4º) Se ordena el fondo edificable de la parcela en Jorge Vigón 8 generando un patio superior al mínimo exigido en el PGM (30% de la altura, 21 x 0.30 = 6,30 m x 6.30 m) cuando en nuestro caso proponemos 8,00 m x 6,00 m de acuerdo al artº 2.3.3. del Plan General en el apartado C en los puntos a) y b) nos indican las condiciones que tienen que cumplir los patios en función del número de alturas.

Se ha dispuesto un fondo edificable de 14,00 m en uso residencial mas vuelos a la calle Jorge Vigón y el ajuste de la edificabilidad se justificará en los cálculos posteriores.

5º) Se propone una parcela en la calle Guillen de Brocar 13 que permite una adecuada interpretación volumétrica en el entorno, (altura, fachadas, cesiones, etc.) y en su solución edificatoria.

4.-ORDENACIÓN ACTUAL. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

El Plan General prevé en el solar de la calle Jorge Vigón nº 8 una edificabilidad de PB+4 en todo su fondo edificable. El vuelo máximo permitido es de 1,20 m.

En la actualidad el solar se halla edificado con un volumen de PB+4 alturas elevadas y no existe ningún tipo de protección específica.

4.1. CALCULO DE LA SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE JORGE VIGÓN nº 8

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA EN C/JORGE VIGÓN 8				
PLANTA	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	Nº DE PLANTAS	APROVECHAM. RESIDENCIAL
BAJA	100 %	168,03 m2	1	168,03 m2t
1ª,2ª,3ª,4ª	100 %	168,03 m2	4	672,12 m2t
TOTAL SUPERFICIE TECHO				840,15 m2t
TOTAL APROVECHAMIENTO				840,15 m2t

4.2. CALCULO DE LA SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE GUILLEN DE BROCAR 13

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA EN C/GUILLEN DE BROCAR 13				
PLANTA	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	Nº DE PLANTAS	APROVECHAM. RESIDENCIAL
BAJA	100 %	112,24 m2	1	112,24 m2t
1ª,2ª,3ª,4ª	100 %	112,24 m2	4	448,96 m2t
TOTAL SUPERFICIE TECHO				561,20 m2t
TOTAL APROVECHAMIENTO				561,20 m2t

DILIGENCIA:

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

- 5 NOV. 2020  
Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 17 ABR. 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..... 03 JUL. 2019 Logroño,.....

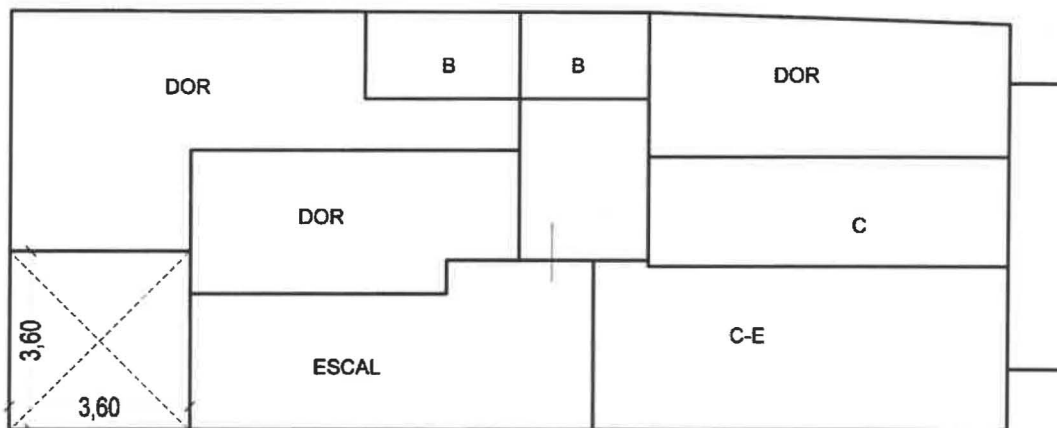
El Secretario General,

Si bien esta sería la edificabilidad máxima de la parcela de Jorge Vigón 8, no es posible construir un edificio así pues deberíamos deducir los patios necesarios de parcela y aumentar la ganada en vuelos.

En baja mas cuatro sería necesario un patio de 3.60 m x 3.60 m = 12,96 m2 12,96 m2 x 4 alturas = 51,84 m2 que complementaríamos con los vuelos y lograríamos la edificabilidad máxima.

En la reordenación de volumen planteada es necesario calcular la superficie techo máxima y fijar el rendimiento real de la parcela en función de su uso característico. Es necesario un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación para ver el desarrollo del patio resultante con objeto de ajustar la edificabilidad real al aprovechamiento que tenemos evitando aumentos encubiertos de la edificabilidad.

El artº 2.3.3. del Plan General en el apartado C en los puntos a) y b) nos indican las condiciones que tienen que cumplir los patios en función del número de alturas.



Así para un edificio de B+4 la dimensión del patio ha de ser como mínimo del 30 % de la altura en las plantas elevadas es decir:

30% x 4 plantas x 3m /planta = 3,60 m x 3,60 m mínimo.

Por tanto el rendimiento de las parcelas de uso residencial descontando patios y añadiendo los vuelos permitidos serían:

RENDIMIENTO DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL EN C/JORGE VIGÓN nº 8				
PLANTA	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	Nº DE PLANTAS	RENDIMIENTO
BAJA	100 %	168,03 m2	1	168,03 m2t
1ª, 2ª, 3ª, 4ª	100 %	168,03 m2	4	672,12 m2t
PATIOS LUCES	-	-12,96 m2	4	-51,84 m2t
VUELOS	-	9,83 m2	4	39,32 m2t
<b>TOTAL RENDIMIENTO USO RESIDENCIAL</b>				<b>827,63 m2t</b>

DILIGENCIA:

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **17 ABR. 2019** en Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **03 JUL. 2019** en Logroño, El Secretario General,

RENDIMIENTO DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL EN C/ GUILLEN DE BROCAR nº 13				
PLANTA	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	Nº DE PLANTAS	RENDIMIENTO PARCIAL
BAJA	100 %	112,24 m2	1	112,24 m2t
1ª, 2ª, 3ª, 4ª	100 %	112,24 m2	4	448,96 m2t
PATIOS LUCES	-	-	-	-
VUELOS	-	-	-	-
<b>TOTAL RENDIMIENTO USO RESIDENCIAL</b>				<b>561,20 m2t</b>

**5.-ORDENACIÓN PROPUESTA**

Se organiza una reordenación de volumen en Jorge Vigón nº 8 planteando una altura de B+7 con un fondo de 14.00 m en uso residencial, el resto de la parcela hasta el final se califica como complementario de vivienda en planta baja.

La planta baja se mantiene ocupando todo el fondo de la parcela y el fondo de las plantas elevadas se establece en 14,00 m.



Imagen de la nueva propuesta



Esquema del perfil resultante

La superficie techo máxima se expresa en los gráficos a continuación:

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA EN C/JORGE VIGÓN nº 8				
PLANTA	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	Nº DE PLANTAS	APROV. PARCIAL
BAJA	100 %	168,03 m2	1	168,03 m2t
1ª A 7ª	69,84 %	117,36 m2	7	821,54 m2t
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO USO RESIDENCIAL</b>				<b>989,57 m2t</b>

**DILIGENCIA:**

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

**- 5 NOV. 2020**

Secretaría General

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 17 ABR. 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..... 03 JUL. 2019.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

**SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA EN C/GUILLEN DE BROCAR nº 13**

Dada la geometría de la parcela, no se realizan patios interiores, pero si cabe la posibilidad de realizar vuelos el rendimiento de la parcela es superior, pero tenemos que ir a un rendimiento menor que es el del solido capaz que nos dicta el Plan General es decir 561,20 m2t desarrollados en Planta Baja mas cuatro alturas.

LA SUPERFICIE CEDIDA EN GUILLEN DE BROCAR ES 561,20 m2t-399,26 m2t = 161,94 m2

Es decir los 827,63 m2t mas los 161.94 m2t = 989,57 m2t que son los necesarios para convertir Jorge Vigón nº 8 de Planta Baja+4 a Planta Baja+7.

Una vez deducida la cuarta planta del Planeamiento y los espacios liberados en planta baja y cesión a calle, la superficie de Guillen de Brocar 13 pasa a ser 108,32 m2

SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA EN C/GUILLEN DE BROCAR nº 13				
PLANTA	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	Nº DE PLANTAS	APROV. PARCIAL
BAJA	97,55 %	108,32 m2	1	108,32 m2t
1ª A 3ª	87,54 %	96,98 m2	3	290,94 m2t
TOTAL APROVECHAMIENTO USO RESIDENCIAL				399,26 m2t

Con este traslado de edificabilidad de 161,94 m2 de la parcela de Guillen de Brocar a la de Jorge Vigón nº 8 quedarían ajustados los aprovechamientos en ambas parcelas.

En definitiva, se han resuelto los dos solares que nos afectan, atendiendo en primer lugar al interés general de las propuestas presentadas porque se han solucionado la línea de cornisa en Jorge Vigón nº 8 y se ha resuelto un solar difícil y complejo en la calle Guillen de Brocar nº 13, proponiendo un cambio volumétrico acorde al entorno e incrementando los espacios públicos (viario)

Se adjuntará documentación gráfica del Plan General con la ordenación existente y la propuesta en ambas parcelas.

**COMPROMISOS:**

1º.-Se comprometen a ceder el suelo de propiedad privada fuera del ámbito de las alineaciones.

2º.-Antes de la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual, el promotor de la actuación depositara en la tesorería municipal una fianza o aval por valor del 3% del coste de las obras de demolición y de los costes de urbanización de los nuevos espacios de cesión que resultan de las nuevas alineaciones de la presente Modificación Puntual en la calle Guillen de Brocar 13.

3º.-Si en un plazo de 24 meses, el promotor no ha ejecutado las obras de demolición y urbanización, el Ayuntamiento de Logroño podra hacer efectivo ese aval.

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

- 5 NOV. 2020

Secretaria General.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 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 03 JUL. 2019 Logroño, El Secretario General,

#### 6. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

En primer lugar debemos apuntar que no se aumenta la densidad de población ni el Plan contempla el número de viviendas por lo que se cumple lo dispuesto en el artículo 104.2 de la L.O.T.U.R.

Así mismo no afecta a la vigente clasificación del suelo urbano ni a la zonificación de zonas verdes ni a espacios libres de uso público como prevén los artículos 104.3 y 104.4. Así mismo no le es de aplicación el artículo 104.5 para las viviendas públicas.

El texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 22.1 expone:

*"Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución en su caso."*

Se aportará conjuntamente con la modificación puntual el estudio de valoración ambiental estratégica simplificada.

Por último reseñar que esta modificación puntual no modifica ninguna disposición escrita contenida en el Plan General.

#### 7.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- PLANO DE SITUACIÓN DE LAS PARCELAS EN EL PLAN GENERAL
- PLANO DE ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS
- PLANO DE ESTADO REFORMADO CONTENIDO EN LA MODIFICACIÓN
- ESQUEMAS ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

DILIGENCIA:

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.

#### 8.-INFORME ECONÓMICO

El artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Teto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indica:

*"5. 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a) *"Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización*



**DILIGENCIA:**

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

17 ABR. 2019

**DILIGENCIA:**

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

03 JUL. 2019

Logroño,...

El Secretario General,

*del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación."*

La modificación puntual aumenta la edificabilidad en 161,94 m2t en Jorge Vigón nº 8 y disminuye en la misma cantidad en la C/Guillen de Brocar 13 por lo que la edificabilidad total permanece inalterable y la actuación mejora la configuración del suelo publico (viario). Se aportan las tablas de aprovechamiento actual y propuesto ya calculados anteriormente pero que sirven como resumen.

JORGE VIGÓN 8	ESTADO ACTUAL	NUEVA PROPUESTA
SUPERFICIE AFECTADA	168,03 m2	168,03 m2
SUELO PÚBLICO AFECTADO	0,00 m2	0,00 m2
USO CARACTERÍSTICO DEL SUELO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ALTURA	B+4	B+7
SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE	840,15 m2t	989,57 m2t
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	840,15 m2t	989,57 m2t

GUILLEN DE BROCAR 13	ESTADO ACTUAL	NUEVA PROPUESTA
SUPERFICIE AFECTADA	112,24 m2	108,32 m2
SUELO PÚBLICO AFECTADO	18,02 m2	21,94 m2 CEDIDOS A LA CALLE
USO CARACTERÍSTICO DEL SUELO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ALTURA	B+4	B+3
SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE	561,20 m2t	399,26 m2t
SUPERFICIE CEDIDA A PARCELA DE JORGE VIGÓN nº 8		161,94 m2t
SUELO PUBLICO URBANIZADO DE CESIÓN (VIARIO)	18,02 m2	21,94 m2

Como ya hemos expuesto con anterioridad se introduce un uso diferente del fondo de Jorge Vigón con un complementario de vivienda en función de los usos comerciales que puedan existir en los mismos.

*b) "Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas."*

El solar de Jorge Vigón nº 8 se halla actualmente edificado con B+4 y el solar de Guillen de Brocar nº 13 solo esta edificado en planta baja.

Las dos promociones son de la misma propiedad que será privada con la planta baja destinada a usos comerciales (Jorge Vigón nº 8) y B+7 a viviendas en régimen de propiedad horizontal sin ayudas publicas y bajo la responsabilidad delos propietarios del suelo, con fondos propios financiados.

**DILIGENCIA:**

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... **17 ABR. 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..... **03 JUL. 2019**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

El proceso edificatorio se ejecutara de acuerdo a las necesidades de la propiedad, de la normativa urbanística en vigor y en concreto con el C.T.E.

Los desperfectos que se pudieran ocasionar durante el desarrollo de la obra serán así mismo, asumidas por la propiedad.

### SOLAR JORGE VIGÓN nº 8

#### GASTOS DE LA PROMOCIÓN EN JORGE VIGÓN nº 8

Valor del suelo	600.000,00 €
Coste de la construcción 989,57 m2 x 700,00 €/m2	692.699,00 €
Costes indirectos 20% sobre 1.292.700,00 €	258.540,00 €
Demolición	35.000,00 €
<b>COSTE TOTAL DE LA PROMOCIÓN</b>	<b>1.551.240,00 €</b>

#### VENTA DE LA PROMOCIÓN

Local	168.03 m2x0.80x 2.500,00 €	336.060,00 €
Plantas 1ª a 7ª	93,00 m2(útiles) x 7 x 2.400,00 €	1.562.400,00 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.898.460,00 €</b>

#### BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN

**347.220,00 €**

### SOLAR GUILLEN DE BROCAR nº 13

#### GASTOS DE LA PROMOCIÓN EN GUILLEN DE BROCAR nº 13

Valor del suelo	80.000,00 €
Coste de la construcción 399.26 m2 x 600,00 €/m2	239.556,00 €
Costes indirectos 20% sobre 319.556,00 €	63.911,20 €
Costes de Urbanización	8.000,00 €
Costes demolición PB	3.000,00 €
<b>COSTE TOTAL DE LA PROMOCIÓN</b>	<b>394.467,20 €</b>

#### VENTA DE LA PROMOCIÓN

Local	108,32 x 0.80 x 1.000,00 €	86.656,00 €
Plantas 1ª a 3ª	76,00 m2(útiles) x 3 x 2.000,00 €	456.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>542.656,00 €</b>

#### BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN

**148.188,80 €**

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 17 ABR. 2019.....  
Logroño,.....

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 03 JUL. 2019.....  
Logroño,.....

El Secretario General,  
c) "El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de  
que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del  
coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el  
patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites  
del deber legal de conservación."

La modificación propuesta dentro del interés general pretende la optimización de la  
propuesta buscando tipos edificatorios más adecuados que favorecen la mejora de la  
habitabilidad de las viviendas.

Con la rentabilidad propuesta es factible la financiación de la totalidad de la  
transformación física propuesta sin afectar al patrimonio personal del promotor.

Como la intervención se realiza sobre obra nueva, no se prevé la intervención de  
empresa de rehabilitación.

d) "El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la  
amortización de las inversiones y la financiación de la operación."

El horizonte temporal necesario para garantizar la amortización de las inversiones y la  
financiación de las mismas se estima en 2,50 años es decir a mediados del año 2021.

e) "La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y  
el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración,  
así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

No es necesaria la financiación de nuevas redes públicas, pues todos los servicios urbanos  
se hallan a pie de calle asegurando el servicio al edificio actualmente existente.

Por tanto aseguramos que no existe impacto alguno en las correspondientes haciendas  
públicas, porque además el Ayuntamiento ve incrementados sus ingresos con las  
correspondientes licencias de obras, I.B.I., tasas, etc. sin necesidad de realizar inversiones en  
infraestructuras o servicios públicos.

## 9.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley  
del Suelo y Rehabilitación Urbano expone:

"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."

Como se ha expuesto en la memoria de viabilidad económica, se trata de una promoción  
privada con todos los servicios a pie de calle y que no necesita nuevas inversiones en servicios  
públicos al tratarse de suelo urbano consolidado.

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

- 5 NOV. 2018

Secretaría General.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 2019 en Logroño,

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 03 JUL. 2019 en Logroño,

El Secretario General,

El impacto en las haciendas publicas es el derivado de una inversión de 980.372,00 € en la construcción de los solares propuestos que comprenden.

-Impuestos directos e indirectos

-I.V.A.

-I.R.P.F. de la actividad

-Actos jurídicos documentados

En las haciendas totales:

-Impuesto de construcción, instalaciones y obras

-Tasas relativas a la propiedad y uso de la vivienda

-Impuesto de bienes inmuebles

-Agua, basuras, vados, etc.

**DILIGENCIA:**

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.

IMPUESTOS GENERADOS EN JORGE VIGÓN 8			
	UNIDADES	CANTIDAD	IMPUESTO
VIVIENDAS 10%	7	1.562.400,00 €	156.240,00 €
GARAJES	-	-	-
LOCALES 21 %	1	336.060,00 €	70.572,60 €
LICENCIAS DE OBRA	3,07 %	692.699,00 €	21.265,90 €
OBRA NUEVA	1 %	727.699,00 €	7.276,99 €
DIVISIÓN HORIZONTAL	1 %	1.551.240,00 €	15.512,40 €
TOTAL IMPUESTOS	-	-	270.867,89 €
EL I.B.I. SE ESTIMA EN..			3.500,00 €

IMPUESTOS GENERADOS EN GUILLEN DE BROCAR 13			
	UNIDADES	CANTIDAD	IMPUESTO
VIVIENDAS 10%	3	456.000,00 €	45.600,00 €
GARAJES	-	-	-
LOCALES 21 %	1	86.656,00 €	18.197,76 €
LICENCIAS DE OBRA	3,07 %	239.556,00 €	7.354,37 €
OBRA NUEVA	1 %	239.556,00 €	2.395,56 €
DIVISIÓN HORIZONTAL	1 %	394.467,20 €	3.944,67 €
TOTAL IMPUESTOS	-	-	77.492,36 €
EL I.B.I. SE ESTIMA EN...			1.400,00 €

Los impuestos anuales se estiman en 3.500,00 € + 1.400,00 e mientras que 349.165,97 € serán impuestos puntuales.

El gasto de mantenimiento del viario publico cedido se estima en 1€/m2/año.

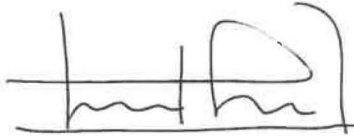
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 2019 Logroño, El Secretario General.

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 03 JUL. 2019 Logroño, El Secretario General.

A la vista de la exposición anterior, la viabilidad de la modificación puntual esta garantizada de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Lo que expongo para su conocimiento y efectos en Logroño a 11 de Marzo de 2019

El Arquitecto:



Fdo. Vicente Peña Monja

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

- 5 NOV. 2020  
Secretaría General.

Faint administrative stamp or stamp impression, possibly from the Ayuntamiento de Logroño, partially legible.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 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 03 JUL. 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

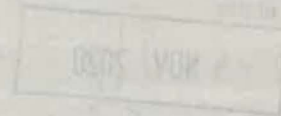
- 5 NOV. 2020

Secretaría General.



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN LAS CALLES JORGE VIGÓN 8 Y GUILLEN DE BROCAR 13 DE LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR: HIDESNA S.L.



## PLANOS

VICENTE PEÑA  
ARQUITECTO

- LOGROÑO -  
FEBRERO DE 2019

**DILIGENCIA:**

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

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.

P-J

**DILIGENCIA:**

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

17 ABR. 2019

El Secretario General,

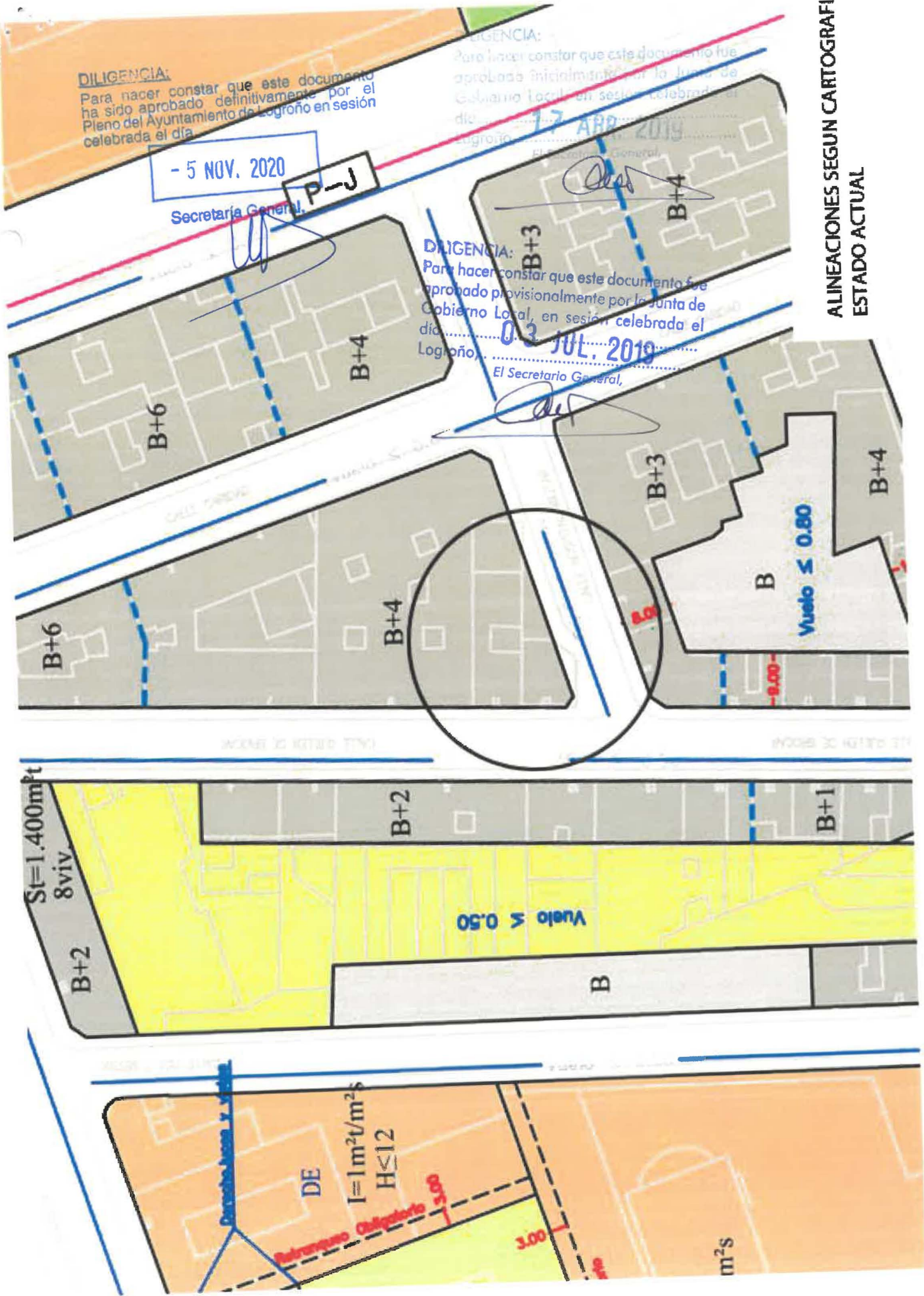
**DILIGENCIA:**

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

03 JUL. 2019

El Secretario General,

ALINEACIONES SEGUN CARTOGRAFIA  
ESTADO ACTUAL







ESTADO REFORMADO

DILIGENCIA:

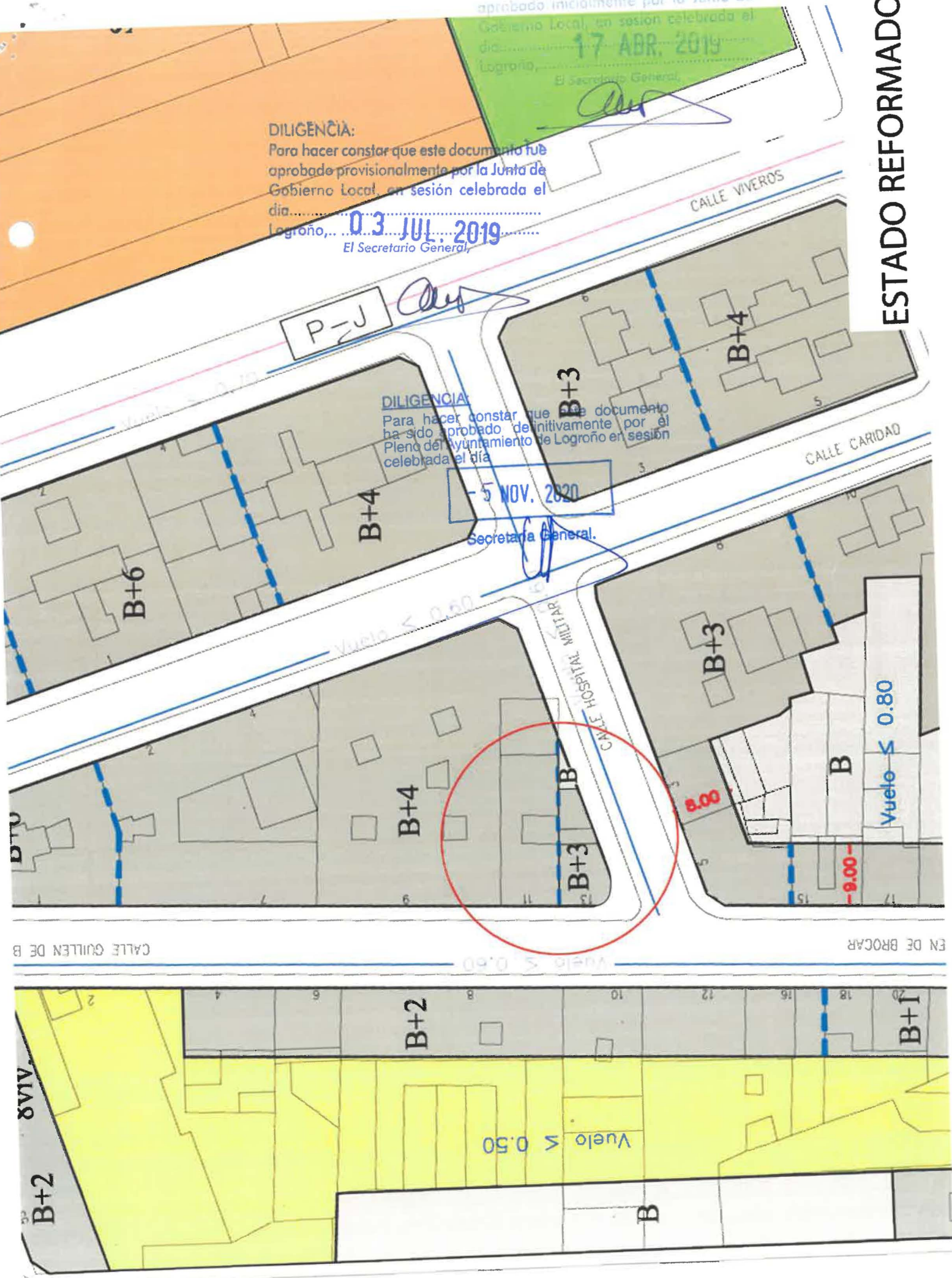
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **17 ABR. 2019** en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **03 JUL. 2019** en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día **5 NOV. 2020** Secretaría General.



CALLE GUILLEN DE B

EN DE BROCAR



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

- 5 NOV. 2020

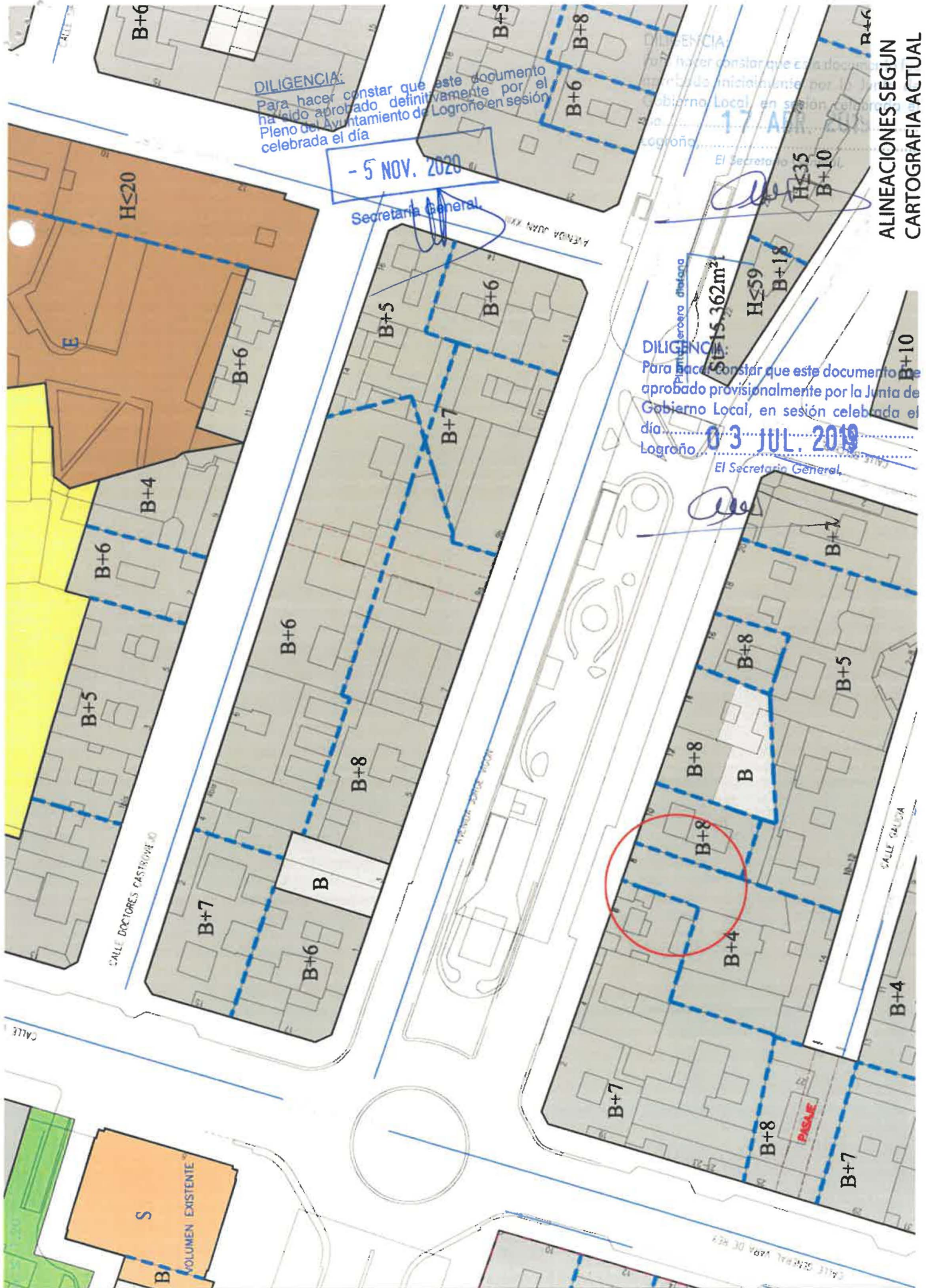
Secretaría General

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

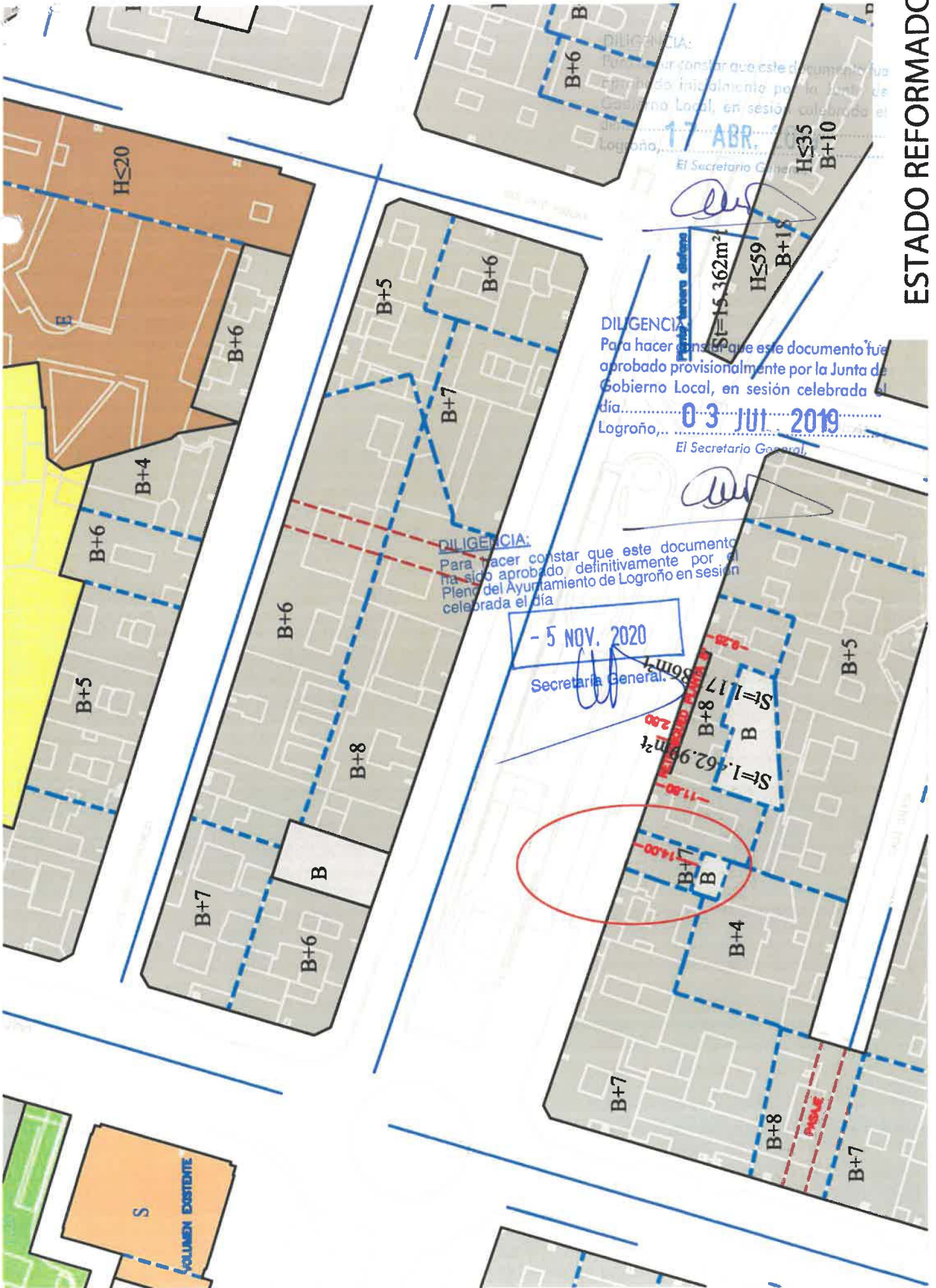
03 JUL. 2019

El Secretario General

ALINEACIONES SEGUN  
CARTOGRAFIA ACTUAL







DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento ha sido provisionalmente aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 ABR. 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 03 JUL 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

- 5 NOV. 2020  
 Secretaria General.

ST=1.462,98m<sup>2</sup>  
 ST=1786m<sup>2</sup>  
 ST=15.362m<sup>2</sup>

ESTADO REFORMADO

S  
 VOLUMEN DISTINGUITE





SITUACION JORGE VIGON

SITUACION GUILLEN DE BROCAR

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 de Noviembre de 2019. El Secretario General.

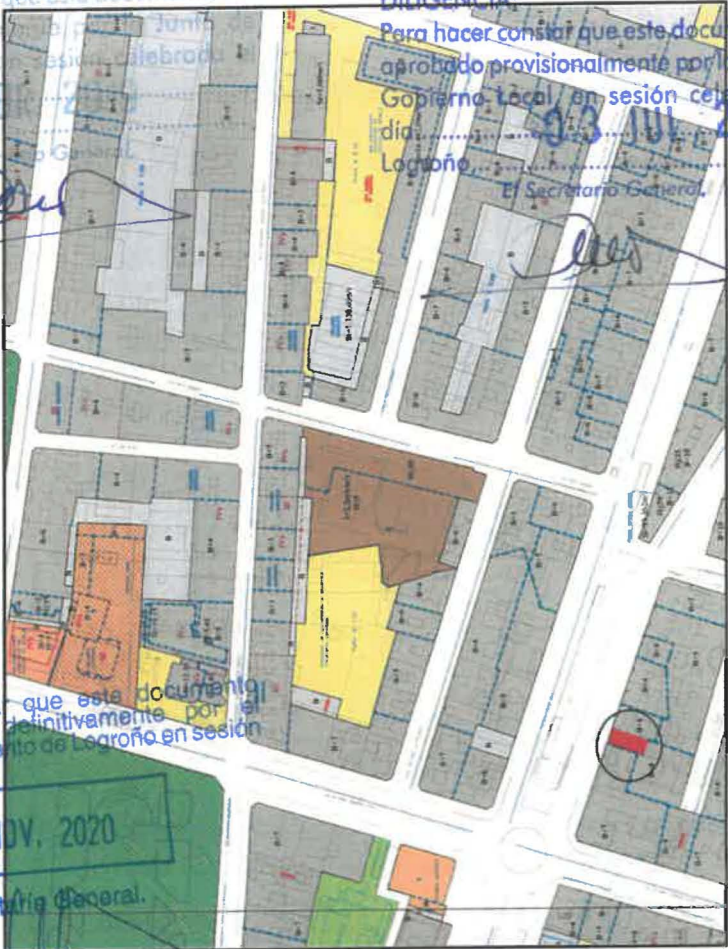
*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 5 de Noviembre de 2020.

- 5 NOV. 2020

Secretaría General.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 03 de Noviembre de 2019. El Secretario General.

*[Handwritten signature]*



