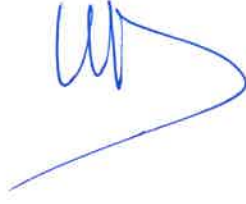


**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.



RGE 43662 19/10/2020  
URB28-2019/0007

DOCUMENTO REFUNDIDO

P.E.R.I. nº16  
"MARQUÉS DE LARIOS"  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:

COBLANSA S.A.  
CONSTRUCCIONES  
ZENÓN HERNÁIZ S.A.

Logroño, octubre de 2.020

ref. 4102PERI

**P.E.R.I.-nº16 "Marqués de Larios"**

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
Tfno. 941.955599 607.293555 e-mail: torio@coar.es  
Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja



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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.



## ÍNDICE DE CONTENIDO

1 INTRODUCCIÓN .....	2
1.1 PROMOTOR .....	2
1.2 OBJETO .....	2
2 ANTECEDENTES.....	3
2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.....	3
2.2 OBJETIVO Y CONVENIENCIA.....	3
2.3 ESTADO DE LA PROPIEDAD.....	4
2.3.1 PARCELA 1: Marqués de Larios 22-A.....	4
2.3.2 PARCELA 2: Marqués de Larios 24.....	6
2.3.3 PARCELA 3: Marqués de Larios 26.....	8
2.3.4 PARCELA 4: Marqués de Larios 28.....	10
2.3.5 RESUMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	12
3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	12
3.1 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	12
3.2 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LOS TERRENOS.....	12
3.3 DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO VIGENTES.....	12
3.4 APROVECHAMIENTO MEDIO.....	14
4 PROPUESTA.....	14
4.1 ORDENACIÓN.....	14
4.2 DELIMITACIÓN DE ZONAS POR USOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	15
4.3 APROVECHAMIENTO.....	16
4.4 DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	16
4.5 ORDENANZAS ESPECIALES .....	17
5 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.....	21
5.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	21
5.2 LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.....	21
5.2.1 CAPÍTULO II: PLANES DE DESARROLLO .....	21
5.2.2 CAPÍTULO III, SEC.3ª: PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR .....	25
5.3 ORDEN VIV/561/2010 CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.....	25
5.4 ARTÍCULO 22 LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.....	26
5.4.1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	26
INGRESOS.....	27
GASTOS .....	27
UTILIDAD.....	28
5.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	28
5.5 LEY 9/2018 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	30
6 CONCLUSIÓN Y TRAMITACIÓN .....	31
6.1 CONCLUSIÓN.....	31
6.2 TRAMITACIÓN .....	31
6.3 AFECTADOS .....	31

El presente documento de trámite de este expediente para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

**DILIGENCIA:**

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

ISOS 1877  
- 4 FEB. 2021  
Secretaría General

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

# 1 INTRODUCCIÓN

## 1.1 PROMOTOR

Los promotores de la actuación con la que se completa el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior nº 16 de Logroño son las sociedades COBLANSA S.A. Y CONSTRUCCIONES ZENÓN HERNÁIZ S.A., propietarias del 100,00 % de la totalidad de los terrenos pendientes de desarrollo, incluidos en el Plan Especial de Reforma Interior nº 16 señalado en el Plan General Municipal de Logroño.

Este PERI se considera "plan de iniciativa particular" y le es de aplicación la sección 3ª del capítulo III "Elaboración y aprobación del planeamiento", del Título III, de la ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en cuanto a documentación y tramitación.

## 1.2 OBJETO

El objeto del presente documento es completar el pleno desarrollo del denominado Plan Especial de Reforma Interior nº 16, "MARQUÉS DE LARIOS", concretamente de la U.E. P11.24 "Marqués de Larios 8 al 28", señalado en el vigente Plan General Municipal de Logroño, de conformidad con las siguientes determinaciones y procedimientos:

- El P.E.R.I. está clasificado como "plan especial de reforma interior en zonas de reconversión industrial", que tienen como objeto la conversión del uso industrial existente al uso residencial genérico, a fin de integrarlos adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo, siendo aplicable, por tanto, el artículo 3.8.5 de las normas urbanísticas de dicho Plan General.
- Se realiza el estudio de la ordenación pormenorizada de la U.E. P11.24 "Marqués de Larios 8 al 28" dentro del PERI nº 16 "Marqués de Larios", y de sus parámetros, quedando en consecuencia el PERI nº 16 totalmente ordenado y tras la ejecución del planeamiento, urbanizado en su totalidad. Este desarrollo permitirá asimismo completar la parcela dotacional del PERI y proceder, tras la urbanización oportuna a su efectiva entrega al Ayuntamiento de Logroño cumpliendo con los oportunos deberes de cesión.
- Los parámetros urbanísticos de este PERI, se sujetarán a lo establecido en las Ordenanzas Especiales reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño para el PERI nº 16 "Marqués de Larios", en el ámbito de aplicación "M-LAR" con los ajustes precisos que afectarán exclusivamente al ámbito que nos ocupa:
  - A.- Unidades de ejecución P.11.6 "Marqués de Larios III", P.11.9 "Marqués de Larios nº32" y P.11.24 "Marqués de Larios, 8 al 28".
  - B.- Unidades de ejecución P.11.17 "Carrocerías", P.11.18 "Transportes Ruiz", P.11.19 "Aldusa", P.11.20 "Ram" y P.11.24 "Marqués de Larios,8 al 28".

La intervención se centra en la manzana limitada por las calles Marqués de Larios, Gustavo Adolfo Bécquer, Poeta Prudencio y Hermanos Hircio de Logroño, y corresponden al resto del PERI nº 16 señalado inicialmente, del que se han ido segregando diversas unidades de ejecución.

Nos encontramos ante un Plan especial de los regulados en la sección tercera (por remisión sección segunda), Capítulo II, Título III de la LOTUR. Este documento se articula al amparo de los artículos 77(remisión al 75) y 78 de la LOTUR, con la tramitación que corresponda.

Asimismo y en cumplimiento de la LOTUR el presente documento contiene y justifica detalladamente todas las determinaciones previstas en el artículo 75 de la LOTUR, para los Planes Parciales, previendo a su vez el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 60 de ese mismo texto legal.

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.



## 2 ANTECEDENTES

### 2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.

Los terrenos incluidos en este PERI nº 16 “Marqués de Larios” incluyen las cuatro parcelas que, hasta el año 2.017, estaban ocupados por edificaciones industriales fuera de uso, en la manzana limitada por las calles Marqués de Larios, Gustavo Adolfo Bécquer, Poeta Prudencio y Hermanos Hircio de Logroño, y corresponden al resto del PERI nº 16 señalado inicialmente, del que se han ido segregando diversas unidades de ejecución las cuales han ido conformando, en base a las directrices marcadas por el Ayuntamiento de Logroño, la ordenación actual de la zona. En la actualidad, los terrenos se encuentran totalmente diáfanos debido al derribo de las antiguas edificaciones industriales por parte de sus propietarios.

Las cuatro parcelas que lo componen tienen frente a la calle Marqués de Larios, siendo de forma rectangular cada una de ellas, con un fondo de parcela igual para todas.

Por tanto, el conjunto del PERI nº 16 tiene una forma rectangular y está situado aproximadamente en el eje de la manzana antes indicada, limitado al norte con la calle Marqués de Larios, al este con la parcela de Marqués de Larios 30, al sur con las Parcelas dotacionales señaladas en las unidades de ejecución P.11.18 y P.11.20 y las de Calle Poeta Prudencio 13 y 23 y al oeste con la de Marqués de Larios 22-bis.

### 2.2 OBJETIVO Y CONVENIENCIA

Las parcelas que configuran este PERI no tienen ningún uso actual, ni posibilidad de tenerlo al haber desaparecido las edificaciones que en ellas existían, siendo los únicos terrenos no desarrollados de los que originariamente configuraban el PERI nº 16.

El objetivo del desarrollo del PERI es permitir la culminación de la recalificación de los terrenos, de acuerdo a los objetivos que, para los planes especiales de reforma interior de reconversión industrial, se señalan en el punto 1 del artículo 3.8.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Logroño: la conversión del uso industrial existente al uso residencial genérico, el establecimiento de un proceso gradual y acompasado al ritmo temporal lento que requiere la amortización de las instalaciones existentes y el estudio de la ordenación adecuada, y señalamiento, en su caso, de las unidades de ejecución precisas.

Según señala el párrafo quinto del punto 2 del artículo 3.8.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el plazo de ejecución de los P.E.R.I. en zonas de reconversión industrial es de 24 años, contados a partir de la fecha de su limitación, plazo ya finalizado, por lo que la única forma de puesta en uso de la zona, pasa por el desarrollo del planeamiento previsto.

Este desarrollo permitirá la finalización de la ordenación de la zona, además de que la administración disponga, en su totalidad, de la parcela dotacional, que quedará completada por la parte de la misma que se incluye dentro de la delimitación de este PERI nº 16.

Como es lógico, los propietarios promotores de este PERI, están interesados en el desarrollo de este planeamiento, que permita completar la recalificación de los terrenos al uso residencial genérico que es el mayoritario en la zona, y así completar el diseño urbano previsto para la zona.

Colindante por el norte se encuentra la PERI nº 3 “FERROCARRIL”, cuyo desarrollo va a cambiar la situación de la zona, con nuevos viales y edificaciones que resolverán el corte que suponía las vías del ferrocarril, permitiendo la continuidad de la trama urbana.

El Plan de Reforma Interior nº 16 “MARQUÉS DE LARIOS” procede redactarse al amparo del artículo 1.1.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño, y en función de lo

1505 1977

Secretaría General



contemplado en el capítulo II del título III de la LOTUR 06 para los planeamientos de desarrollo.

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

## 2.3 ESTADO DE LA PROPIEDAD

### 2.3.1 PARCELA 1: Marqués de Larios 22-A.

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

Propietario: COBLANSA S.A.

Coordenadas UTM catastrales:

1	X=545712.6615		Y=4700613.0105
2	X=545722.8275		Y=4700614.0210
3	X=545727.8065		Y=4700564.4810
4	X=545717.5580		Y=4700563.4960

Superficie de la parcela según catastro: 514 m2. Esta superficie tiene mero carácter indicativo, debiendo ser concretada en el momento de la gestión del ámbito.

Parcela, en la actualidad, libre de edificaciones y sin uso.





# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**5807220WN4050N0001PR**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**CL MARQUES DE LARIOS 22[A]  
28007 LOGROÑO [LA RIOJA]**

USO PRINCIPAL  
**Industrial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1975**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**434**

## PARCELA CATASTRAL

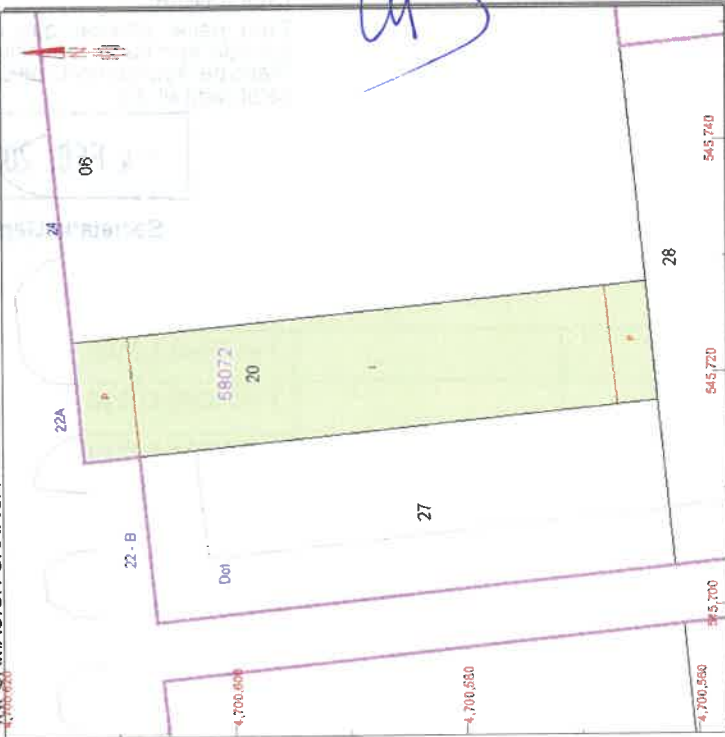
REGIÓN  
**CL MARQUES DE LARIOS 22[A]  
LOGROÑO [LA RIOJA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**434**

SUPERFICIE GRUÑA PARCELA (m<sup>2</sup>)  
**514**

TIPO DE ENCA  
**Parcela construida sin división horizontal**

INFORMACIÓN GRÁFICA  
E: 1/500



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.

545,740 Coordenadas U.T.M. K15W 30 E 71389  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Jueves, 1 de Diciembre de 2016

- 4 FEB. 2021

Secretaría General

SECRETARÍA GENERAL  
1805 931



**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

**2.3.2 PARCELA 2: Marqués de Larios 24.**

Propietario: COBLANSA S.A.

Coordenadas UTM catastrales:

1	X=545722.8275	Y=4700614.0210
2	X=545753.7670	Y=4700617.1805
3	X=545758.4360	Y=4700567.6710
4	X=545727.8065	Y=4700564.4810

Superficie de la parcela según catastro: 1537 m2. Esta superficie tiene mero carácter indicativo, debiendo ser concretada en el momento de la gestión del ámbito.

Parcela, en la actualidad, libre de edificaciones y sin uso.



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**5807206WN4050N0001UR**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL MARQUES DE LARIOS 24**  
**26007 LOGROÑO [LA RIOJA]**

USO PRINCIPAL  
**Industrial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACION  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1973**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**3.187**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL MARQUES DE LARIOS 24**  
**LOGROÑO [LA RIOJA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**3.187**

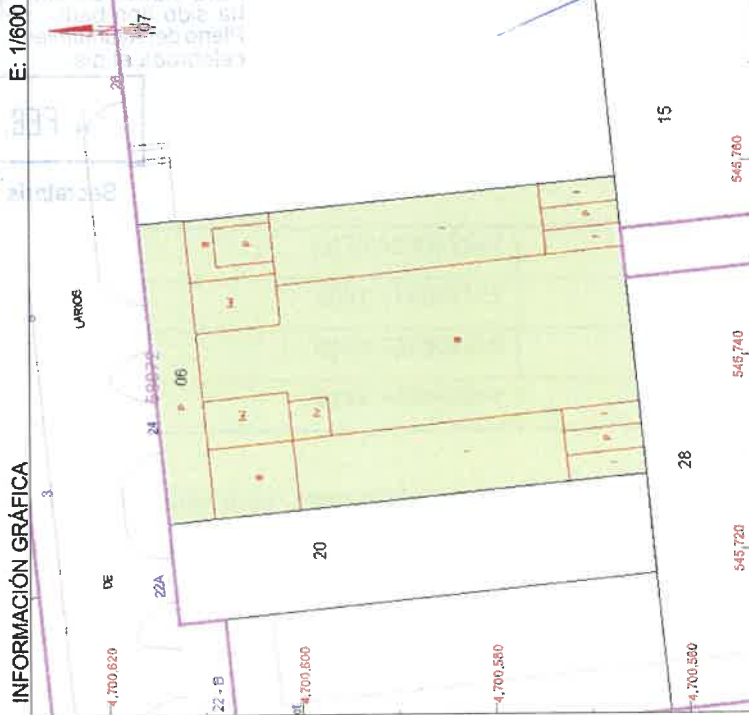
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA  
**1.537**

**Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1	00	01	475
INDUSTRIAL	1	00	02	883
INDUSTRIAL	1	01	01	799
INDUSTRIAL	1	02	01	547
OFICINA	1	02	02	291
OTROS USOS	1	00	03	155
INDUSTRIAL	1	-1	01	37

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



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.

Jueves, 1 de Diciembre de 2016

545.760 Coordenadas U.T.M. Hueso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

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

**- 4 FEB. 2021**

Secretaría General.





**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

**2.3.3 PARCELA 3: Marqués de Larios 26.**

Propietario: COBLANSA S.A.

Coordenadas UTM catastrales:

1	X=545753.7670	Y=4700617.1805
2	X=545784.4670	Y=4700620.3605
3	X=545789.4860	Y=4700570.9010
4	X=545758.4360	Y=4700567.6710

Superficie de la parcela según catastro: 1547 m2. Esta superficie tiene mero carácter indicativo, debiendo ser concretada en el momento de la gestión del ámbito.

Parcela, en la actualidad, libre de edificaciones y sin uso.





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**5807207WN4050N0001HR**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL MARQUES DE LARIOS 26**  
**26007 LOGROÑO [LA RIOJA]**

USO PRINCIPAL  
**Industrial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1971**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**1.924**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL MARQUES DE LARIOS 26**  
**LOGROÑO [LA RIOJA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**1.924**

SUPERFICIE GRABADA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE ENCA  
**1.547**

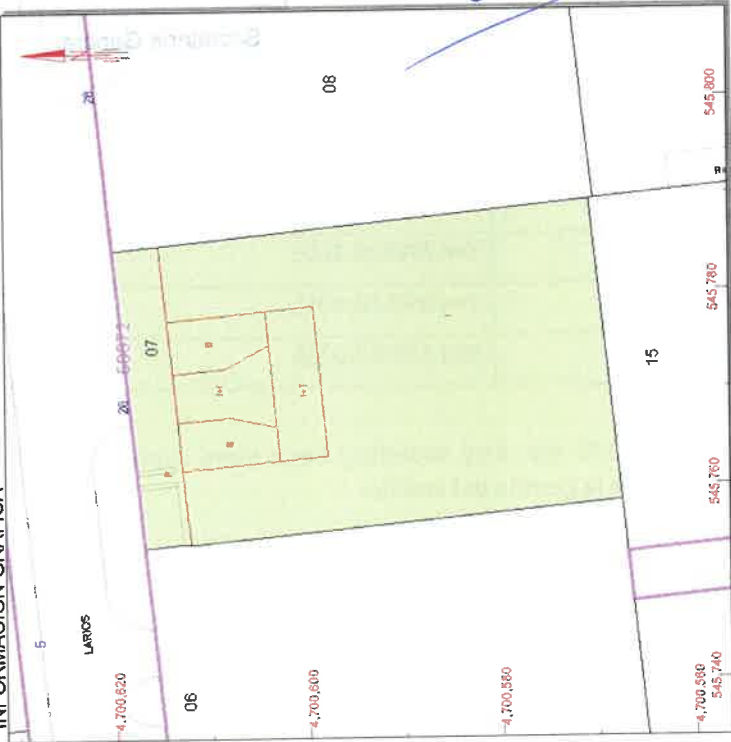
**Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Puerta	Puntos	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	00	01	1.395
ALMACEN	1	01	01	183
OFICINA	1	02	01	191
VIVIENDA	1	00	02	155

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



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.

Jueves, 1 de Diciembre de 2016

545,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Mobiliario y accesos  
Límite zona verde  
Hidrografía

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

**2.3.4 PARCELA 4: Marqués de Larios 28.**

Propietario: Construcciones Zenón Hernáiz S.A.

Coordenadas UTM:

1	X=545784.4670	Y=4700620.3605
2	X=545815.1670	Y=4700623.4800
3	X=545820.3255	Y=4700573.8605
4	X=545789.5322	Y=4700570.4406

Superficie de la parcela según catastro: 1550 m2. Esta superficie tiene mero carácter indicativo, debiendo ser concretada en el momento de la gestión del ámbito.

Parcela, en la actualidad, libre de edificaciones y sin uso.



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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**5807208WN4050N0001WR**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL MARQUES DE LARIOS 28  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

USO PRINCIPAL  
Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACION  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
1974

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
2.512

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL MARQUES DE LARIOS 28  
LOGROÑO [LA RIOJA]

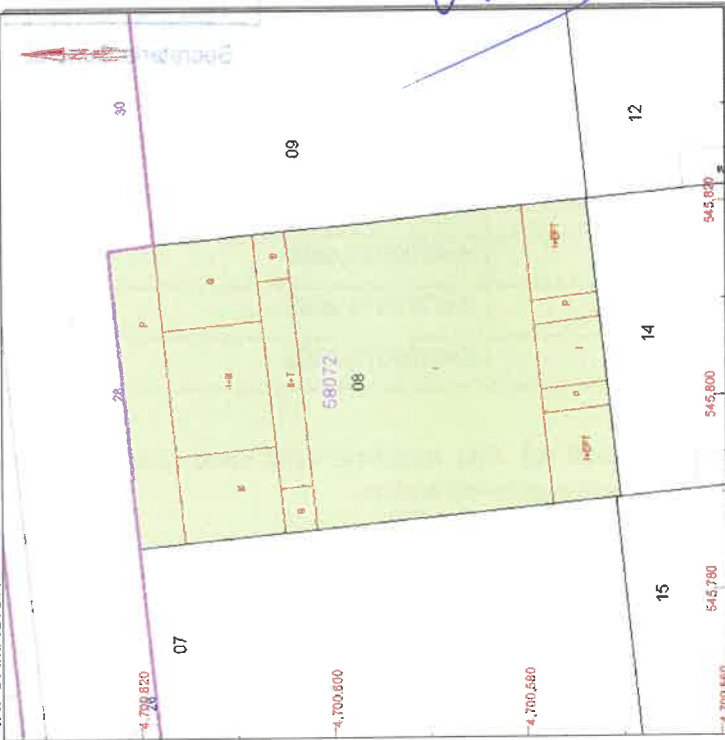
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
2.512

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA  
1.550

Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1	00	01	1.360
INDUSTRIAL	1	EN	01	125
OFICINA	1	01	01	418
VIVIENDA	1	02	01	317
INDUSTRIAL	1	-1	01	137
OTROS USOS	1	00	02	155



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.

545,820 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 1 de Diciembre de 2016

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

### 2.3.5 RESUMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

parcela	sup.	% PERI 16
<b>COBLANSA S.A.</b>		
Marqués de Larios, 22-A. LOGROÑO	514,00	9,98%
Marqués de Larios, 24. LOGROÑO	1.537,00	29,86%
Marqués de Larios, 26. LOGROÑO	1.547,00	30,05%
<b>TOTAL</b>	<b>3.598,00</b>	<b>69,89%</b>
<b>CONSTRUCCIONES ZENÓN HERNÁIZ S.A.</b>		
Marqués de Larios, 28. LOGROÑO	1.550,00	30,11%
<b>TOTAL</b>	<b>1.550,00</b>	<b>30,11%</b>
<b>TOTAL U.E. P.11.24</b>	<b>5.148,00</b>	<b>100,00%</b>

## 3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

### 3.1 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. (Ley 5/2006, de 2 de mayo).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Plan General Municipal de Logroño.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre.

### 3.2 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El P.E.R.I. 16 "Marqués de Larios", se incluye en los Planes especiales de reforma interior en zonas de reconversión industrial regulados por el artículo 3.8.5 de las Normas Urbanísticas del PGM, cuyo objetivo era la conversión del uso industrial existente al uso residencial genérico, a fin de integrarlos adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo.

El PERI 16 se delimitó originariamente en la revisión del programa del Plan General aprobado en 1.992, asignándole un aprovechamiento de 40.964,76 m<sup>2</sup>t para una superficie total de 27.012,70 m de suelo lo que suponía un aprovechamiento medio de 1,5165 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>suelo.

Mediante modificaciones puntuales del Plan General se han ido segregando Unidades de Ejecución que se han desarrollado en base a las directrices municipales. La última fue la 5ª segregación que creó las Unidades de Ejecución U.E. P11.17, U.E. P11.18, U.E. P11.19 Y U.E. P11.20 y que dejó el PERI nº 16 en los 5.174,10 m<sup>2</sup> de suelo que señala el Plan General para un aprovechamiento señalado de 7.122,58 m<sup>2</sup>t.

La altura máxima señalada para la edificación en el Plan General es de 28 metros.

### 3.3 DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO VIGENTES.

Las Directrices de planeamiento de desarrollo en áreas de "Cascajos", "Pedregales" y "Avenida de





**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Asimismo deben de tenerse en cuenta las determinaciones de la última segregación a través de la Modificación Puntual del Plan General Municipal en Marqués de Larios (5ª segregación del PERI nº 16), aprobada definitivamente por Ayuntamiento pleno el 3 de julio de 2003, en Boletín Oficial de La Rioja nº 102, de fecha 16 de agosto de 2003, que modificó parcialmente las directrices previstas para la manzana, en particular la altura máxima de las edificaciones previstas, que pasa a ser de 28 metros, en B+8.

Concretando al ámbito de este PERI nº 16, las directrices señalan lo siguiente:

- Una edificación de B+6, a doble crujía, en forma de "L", con un brazo paralelo a la calle Marqués de Larios y otro perpendicular, que remata el bloque existente de una manera similar al bloque que recae a la calle Poeta Prudencio.
- Un bloque de planta cuadrada en B+8, que completa el conjunto de los ya existentes.
- Una zona libre privada que engloba ambas edificaciones residenciales.
- Una zona dotacional que completa el total de la así determinada en las directrices, junto a las ya previstas en las unidades de ejecución colindantes ya desarrolladas.
- La continuación del vial peatonal ahora existente colindante a esta zona dotacional, hasta la calle Marqués de Larios.

### 3.4 APROVECHAMIENTO MEDIO

Como se ha señalado en el punto 3.2. de esta memoria, el P.E.R.I. nº16 "Marqués de Larios" se delimitó en la revisión del Programa del Plan General aprobado el año 1.992, con una superficie total de **27.012,70 m<sup>2</sup>** y un aprovechamiento total de **40.964,76 m<sup>2</sup>t**, lo que suponía un aprovechamiento medio de **1,516500 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>** de suelo, de aplicación a todo el P.E.R.I. inicialmente señalado y a todas las unidades de ejecución que se segregaran posteriormente.

## 4 PROPUESTA

### 4.1 ORDENACIÓN.

Las edificaciones propuestas se basan en las directrices del planeamiento aprobadas por el ayuntamiento, manteniéndose, en todo momento, las alineaciones exteriores previstas en las mismas, tanto en la calle Marqués de Larios como en el vial peatonal que la une con la calle Poeta Prudencio:

- La edificación de doble crujía en B+6, con planta en "L", mantiene las alineaciones y los fondos de edificación tanto del bloque colindante de la calle Marqués de Larios 30, como el del ala interior del edificio de la calle Poeta Prudencio, 23. La longitud del ala perpendicular al vial principal es algo mayor al fondo del edificio de planta cuadrada, al igual que ocurre en el bloque gemelo de la calle Poeta Prudencio.
- La edificación exenta, de planta cuadrada, se sitúa en la confluencia entre la calle Marqués de Larios y el vial peatonal perpendicular a ella, siguiendo la trama prevista por las directrices. Se propone de 24 metros de lado, dados los cambios normativos en cuanto al cómputo de superficie techo habidos en las ordenanzas municipales, y con una altura de B+8, acorde a la altura realmente ejecutada en los otros bloques similares de la manzana, manteniéndose en cualquier caso las alineaciones exteriores a vía pública señaladas en las directrices.
- La parcela dotacional completa las ya señaladas en las unidades de ejecución P11.18, P11.19 y P11.20, señalándose un retranqueo de 5 metros, similar al de la parcela dotacional colindante

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

en la calle Marqués de Larios.

El ámbito dotacional central se compone de dos parcelas independientes y sus correspondientes parámetros urbanísticos (retranqueo y altura):

- La Parcela situada al Sur, con frente a calle Poeta Prudencio, está prevista para un uso dotacional concreto. Conforme a este uso concreto se tramitó la Modificación Puntual del PGM en c/ Poeta Prudencio nº 11 de la que derivan sus parámetros urbanísticos en altura y retranqueo ( $H \leq 10$  y  $10$  m).
- Por otro lado, la cesión dotacional del PERI se realiza al norte y completa otra porción dotacional ya ordenada y cedida, dando como resultado una nueva parcela con frente a Marqués de Larios y con unos parámetros urbanísticos propios ( $H \leq 8$  y  $5$  m).
- La red viaria complementa la existente, en la calle Marqués de Larios y el vial peatonal perpendicular.

#### 4.2 DELIMITACIÓN DE ZONAS POR USOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Las superficies de los diferentes tipos de usos señalados en la propuesta y sus respectivos aprovechamiento y edificabilidad son:

	superficie	coef. aprov.	aprovechamiento	edificabilidad
<b>USO RESIDENCIAL</b>				
Planta baja más 6	351,08			
Planta baja más 8	576,00			
	<b>927,08</b>		<b>6.591,81</b>	<b>6.591,81</b>
<b>ZONA LIBRE PRIVADA</b>	2.123,08	<b>0,25</b>	<b>530,77</b>	
<b>TOTAL PARCELAS PRIVADAS</b>	<b>3.050,16</b>		<b>7.122,58</b>	<b>6.591,81</b>
<b>USO DOTACIONAL</b>	1.379,90			<b>1.379,90</b>
<b>VIALES</b>	744,04			
<b>TOTAL PARCELAS PÚBLICAS</b>	<b>2.123,94</b>			<b>1.379,90</b>
<b>TOTAL U.E. P.11.24</b>	<b>5.174,10</b>		<b>7.122,58</b>	<b>7.971,71</b>

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

### 4.3 APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento urbanístico del PERI nº 16, viene determinado en la documentación gráfica del Plan General y se fija en **7.122,58 m<sup>2</sup>t**, para una superficie total teórica de **5.174,10 m<sup>2</sup>**, lo que da un aprovechamiento actual de **1,376583 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup> suelo**.

El aprovechamiento medio global señalado originariamente para todo el PERI, y aplicable a todas sus segregaciones, es de **1,5165 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup> suelo**.

El aprovechamiento urbanístico de los titulares de los terrenos será, de acuerdo al artículo 3.9.5 de las normas urbanísticas municipales, el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento medio global del PERI.

La diferencia entre este aprovechamiento y el señalado actualmente en el Plan General para el PERI corresponderá al Ayuntamiento.

### 4.4 DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Se plantea la delimitación de una única Unidad de Ejecución denominada P11.24 "Marqués de Larios 8 al 28" que incluye todo los terrenos del PERI nº 16 y que permita la equidistribución de derechos y cargas entre los propietarios:

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN P11.24 "MARQUÉS DE LARIOS 8 al 28"**

La unidad de ejecución resultante queda delimitada por los límites de las propiedades actuales y la alineación de la calle Marqués de Larios, siendo sus linderos:

**Norte:** Vial actual de la calle Marqués de Larios en su límite con las zonas libres privadas que disponían las parcelas industriales.

**Este:** parcela residencial de calle Marqués de Larios, 30.

**Sur:** Parcelas dotacionales ya cedidas en las unidades de ejecución P11.18 y P11.20  
Zona libre privada de la parcela residencial de la calle Poeta Prudencio, 13  
Zona libre privada de la parcela residencial de la calle Poeta Prudencio, 23

**Oeste:** Parcela dotacional ya cedida en la unidad de ejecución P11.19

Superficie de la unidad de ejecución: 5.174,10 m<sup>2</sup>.

Clasificación del suelo: suelo urbano no consolidado.

Aprovechamiento total de la unidad de ejecución: 7.122,58 m<sup>2</sup>t.

Aprovechamiento medio calculado para esta unidad de ejecución: 1,376583.

Aprovechamiento medio del PERI nº 16 original y aplicable a todo su ámbito: 1,5165.

Sistema de gestión: compensación (Artículos 135 a 142 de la LOTUR), que deberá presentarse en el plazo de 6 meses, contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva de este documento.

El presente documento supone la modificación del artículo 3.7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal "**Regulación detallada de las unidades de ejecución**", añadiendo al final del mismo el siguiente texto:

#### **P.11.24. Marqués de Larios 8 al 28.**

Se determina el sistema de compensación, debiéndose presentar en el plazo de 6 meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del P.E.R.I. nº 16.

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

Aprovechamiento:.....7.122,58 m<sup>2</sup>t .

Superficie:.....5.174,10 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento medio:.....1,376583 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.

Aprovechamiento medio del PERI nº 16 inicial: 1,516500 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.

Sistema de actuación: *Compensación, plazo 6 meses.*

#### 4.5 ORDENANZAS ESPECIALES

El PERI nº16 “Marqués de Larios” está incluido en la manzana delimitada por las calles Marqués de Larios, Gustavo Adolfo Bécquer, Poeta Prudencio y Hermanos Hircio, que se encuentra actualmente ordenada y construidas sus edificaciones residenciales.

Los ámbitos ordenados de la citada manzana presentan la Ordenanza especial unidades de ejecución en PERI “Marqués de Larios”, incluida en el artículo 3.4.16. Ordenanzas especiales en otras zonas, de las NNUU del PGM vigente, que se detalla a continuación:

##### **Artº 3.4.16. Ordenanzas Especiales en otras zonas.**

.../...

##### **Ordenanza especial unidades de ejecución en PERI “Marqués de Larios”.**

A.- Unidades de ejecución P11.6 “Marqués de Larios III” y P11.9 “Marqués de Larios nº32”

##### *Fachadas.*

Se tratará como fachada todo paramento visto de edificio, aunque no recaiga a espacio público. El material a utilizar será en todo caso ladrillo cara vista en tonos ocres o terrosos similares al colocado en la UE “Marqués de Larios I”. Se admitirán elementos puntuales constituidos por revestimientos pétreos, cerámicos o metálicos que, componiéndose adecuadamente en fachada, no supongan más de un 25% de su totalidad

##### *Vuelos.*

El vuelo máximo será de un metro en toda la actuación, tanto a espacio público como privado. El alero podrá sobrepasar el vuelo máximo en 20 cm.

##### *Cubiertas.*

Las cubiertas serán inclinadas, con el cumbrero situado a una altura máxima de 3'60 m. sobre la cara superior del forjado de techo de planta sexta. Se dispondrá de un antepecho de un metro de altura a lo largo de la fachada, para uniformar la altura de cornisa, admitiendo variaciones con respecto al colindante de + - 25 cm. como máximo.

Se permiten casetones de remate de la caja de escaleras, ascensores y otras instalaciones que se sitúan bajo cubierta, por encima de las alturas fijadas en cada situación y en las condiciones señaladas en el art. 2.3.2. La cubierta a realizar en la zona de casetones podrá ser plana. Las esquinas podrán resolver la cubierta con hastiales que se configuren superiormente con el nivel de la cubierta. El material a emplear en cubiertas será teja cerámica o de hormigón en color marrón o rojo viejo, quedando expresamente prohibido el negro.

##### *Soportales.*

Se establecerá en cada zona de edificación la altura de referencia en la rasante media que garantice una coherencia formal del soportal. La altura será variable, con una altura útil mínima de 3'50 m., en función de la rasante de la calle, que mantenga uniforme el techo del soportal, con un descuelgue máximo para cubrir instalaciones de 20 cm.

Se continuará la altura de soportal existente en la unidad de ejecución Marqués de Larios I, que se mantendrá a lo largo de futuras actuaciones en la misma zona. La dimensión de los pilares, forma y materiales de aplacado será la misma que existe en el edificio realizado en dicha unidad.



- 4 FEB. 2021

Secretaría General

Los ejes de los pilares se situarán dentro de cada parcela a distancias iguales entre sí, con una variación de + - 5 cm., con una distancia mínima a ejes de 3'25 m., y una distancia máxima de 4'50 m.

B.- Unidades de ejecución P11.17 "Carrocerías", P11.18 "Transportes Ruiz", P11.19 "Aldusa" y P11.20 "Ram".

*Fachadas.*

Se tratará como fachada todo paramento visto de edificio, aunque no recaiga a espacio público. El material a utilizar será en todo caso ladrillo cara vista en tonos ocres o terrosos similares al colocado en la UE "Marqués de Larios I" en combinación con la piedra natural, con un porcentaje mínimo de esta última del 50% de los paramentos verticales ciegos de los volúmenes prismáticos de los P11.18, P11.19 y P11.20. En el caso de la P11.17 el porcentaje de piedra natural aumentará hasta un mínimo del 70% de los paramentos verticales ciegos pudiendo llegar al 100%

*Cubiertas.*

Las cubiertas serán inclinadas, con el cumbrero situado a una altura máxima de 3'60 m. sobre la cara superior del forjado de techo de la última planta. Se dispondrá de un antepecho de un metro de altura a lo largo de la fachada, para uniformar la altura de cornisa, admitiendo variaciones con respecto al colindante de + - 25 cm. como máximo.

Se permiten casetones de remate de la caja de escaleras, ascensores y otras instalaciones que se sitúan bajo cubierta, por encima de las alturas fijadas en cada situación y en las condiciones señaladas en el art. 2.3.2. La cubierta a realizar en la zona de casetones podrá ser plana. Las esquinas podrán resolver la cubierta con hastiales que se configuren superiormente en color marrón o rojo viejo, quedando expresamente prohibido el negro.

En los tres volúmenes de (B+8) afectados por esta modificación la conformación de la cubierta quedará regulada de la siguiente manera:

1.- Se aplicará un único criterio volumétrico para las tres cubiertas con el fin de dar unidad al remate de los tres edificios (deseable también para el cuarto, fuera del ámbito de la modificación). Este obliga a faldones con 70% de pendiente máxima, limitados por un plano horizontal a 3 m. del último forjado. A partir de 3 m de altura, la cubierta será plana quedando su volumen a modo de pirámide truncada. La lógica resolución constructiva de la cubierta plana central (pendientes, protecciones del impermeabilizante, etc.) obliga a posibilitar un pequeño peto. Por ello, a partir del forjado que constituye la base de la cubierta plana, se permite un peto de 0'40 m de altura.

2.- Las condiciones de aprovechamiento "bajo cubierta" son las contempladas en el punto 4 del artículo 2.3.2, quedando estrictamente prohibido el uso de buhardillas o mansardas.

*Parcela mínima.*

A la vista de la ordenación cuyas edificaciones han de estar vertebradas a través del subsuelo por la correspondiente superficie de aparcamiento y viario interno, se establece una parcela mínima de 1.100 m<sup>2</sup>. Esta superficie permitiría la edificación de uno de los volúmenes sin alterar el orden del conjunto.

*Aparcamientos.*

El conjunto edificado contemplará un mínimo de 255 Uds. de aparcamiento en el interior de la parcela.

.../...

La edificación que ordena el presente PERI completa la edificación existente en la manzana anteriormente descrita con la que se debe integrarse y con este objeto, procede la inclusión de la U.E. P.11.24 "Marqués de Larios 8 al 28" en la correspondiente Ordenanza de aplicación, que se detalla en el párrafo anterior.

No obstante lo anterior, el desarrollo edificatorio residencial y la entrada en vigor de nueva normativa hacen que la citada Ordenanza incorpore determinados aspectos específicos para las nuevas edificaciones del PERI.

Conforme a lo expuesto de detalla a continuación nueva redacción de la Ordenanza especial unidades de ejecución en PERI "Marqués de Larios", incluida en el artículo 3.4.16. Ordenanzas

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

especiales en otras zonas, de las NNUU del PGM vigente.

Secretaría General

**Artº 3.4.16. Ordenanzas Especiales en otras zonas.**

....

**Ordenanza especial unidades de ejecución en PERI "Marqués de Larios"**

**Ámbito de aplicación "M-LAR", en Planos de Ordenación de Suelo Urbano del Plan General Municipal.**

**Ámbito A**

*Fachadas.*

Se tratará como fachada todo paramento visto de edificio, aunque no recaiga a espacio público. El material a utilizar será en todo caso ladrillo cara vista en tonos ocres o terrosos similares al colocado en la UE "Marqués de Larios I". Se admitirán elementos puntuales constituidos por revestimientos pétreos, cerámicos o metálicos que, componiéndose adecuadamente en fachada, no spongán más de un 25% de su totalidad

*Vuelos.*

El vuelo máximo será de un metro en toda la actuación, tanto a espacio público como privado. El alero podrá sobrepasar el vuelo máximo en 20 cm.

*Cubiertas.*

Las cubiertas serán inclinadas, con el cumbrero situado a una altura máxima de 3'60 m. sobre la cara superior del forjado de techo de planta sexta. Se dispondrá de un antepecho de un metro de altura a lo largo de la fachada, para uniformar la altura de cornisa, admitiendo variaciones con respecto al colindante de + - 25 cm. como máximo.

Se permiten casetones de remate de la caja de escaleras, ascensores y otras instalaciones que se sitúan bajo cubierta, por encima de las alturas fijadas en cada situación y en las condiciones señaladas en el art. 2.3.2. La cubierta a realizar en la zona de casetones podrá ser plana. Las esquinas podrán resolver la cubierta con hastiales que se configuren superiormente con el nivel de la cubierta. El material a emplear en cubiertas será teja cerámica o de hormigón en color marrón o rojo viejo, quedando expresamente prohibido el negro.

*Soportales.*

Se establecerá en cada zona de edificación la altura de referencia en la rasante media que garantice una coherencia formal del soportal. La altura será variable, con una altura útil mínima de 3'50 m., en función de la rasante de la calle, que mantenga uniforme el techo del soportal, con un descuelgue máximo para cubrir instalaciones de 20 cm.

Se continuará la altura de soportal existente en la unidad de ejecución Marqués de Larios I, que se mantendrá a lo largo de futuras actuaciones en la misma zona. La dimensión de los pilares, forma y materiales de aplacado será la misma que existe en el edificio realizado en dicha unidad. Los ejes de los pilares se situarán dentro de cada parcela a distancias iguales entre sí, con una variación de + - 5 cm., con una distancia mínima a ejes de 3'25 m., y una distancia máxima de 4'50 m.

**Ámbito B**

*Fachadas.*

Se tratará como fachada todo paramento visto de edificio, aunque no recaiga a espacio público. El material a utilizar será en todo caso ladrillo cara vista en tonos ocres o terrosos similares al colocado en la UE "Marqués de Larios I" en combinación con la piedra natural, con un porcentaje mínimo de esta última del 50% de los paramentos verticales ciegos de los volúmenes prismáticos de los edificios de planta cuadrada (B+8). En el caso del bloque sito al oeste el porcentaje de piedra natural aumentará hasta un mínimo del 70% de los paramentos verticales ciegos pudiendo llegar al 100%

*Cubiertas.*

Las cubiertas serán inclinadas, con el cumbrero situado a una altura máxima de 3'60 m. sobre la cara superior del forjado de techo de la última planta. Se dispondrá de un antepecho de un metro

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General

de altura a lo largo de la fachada, para uniformar la altura de cornisa, admitiendo variaciones con respecto al colindante de + - 25 cm. como máximo.

Se permiten casetones de remate de la caja de escaleras, ascensores y otras instalaciones que se sitúan bajo cubierta, por encima de las alturas fijadas en cada situación y en las condiciones señaladas en el art. 2.3.2. La cubierta a realizar en la zona de casetones podrá ser plana. Las esquinas podrán resolver la cubierta con hastiales que se configuren superiormente en color marrón o rojo viejo, quedando expresamente prohibido el negro.

En los cuatro volúmenes de (B+8) situados en el centro de la manzana, la conformación de la cubierta quedará regulada de la siguiente manera:

1.- Se aplicará un único criterio volumétrico para las cuatro cubiertas con el fin de dar unidad al remate de los cuatro edificios. Este obliga a faldones con 70% de pendiente máxima, limitados por un plano horizontal a 3 m. del último forjado. A partir de 3 m de altura, la cubierta será plana quedando su volumen a modo de pirámide truncada. La lógica resolución constructiva de la cubierta plana central (pendientes, protecciones del impermeabilizante, etc.) obliga a posibilitar un pequeño peto. Por ello, a partir del forjado que constituye la base de la cubierta plana, se permite un peto de 0'40 m de altura.

*Parcela mínima.*

A la vista de la ordenación cuyas edificaciones han de estar vertebradas a través del subsuelo por la correspondiente superficie de aparcamiento y viario interno, se establece una parcela mínima de 1.100 m<sup>2</sup>. Esta superficie permitiría la edificación de uno de los volúmenes sin alterar el orden del conjunto.

*Aparcamientos.*

El conjunto edificado contemplará un mínimo de 255 Uds. de aparcamiento en el interior de la parcela. Se exime de tal condición a la parcela sita al noreste.

**Ordenanza especial unidad de ejecución K.10.2 "Carretera de Laguardia".**

.../...

Teniendo en cuenta la unicidad de las Normas Urbanísticas y Planos de ordenación del Plan General Municipal de Logroño se adopta como expresión gráfica del ámbito de la Ordenanza que nos ocupa la correspondiente a la leyenda de los planos de ordenación del suelo urbano del PGM vigente, incorporando el código "M-LAR" y distinguiendo los dos ámbitos de la Ordenanza: A y B.

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General

## 5 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.

### 5.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL.

El Plan General Municipal de Logroño, determina en el artículo 3.8.5 de sus normas urbanísticas las condiciones que deben de cumplir los planes especiales de reforma interior en zonas de reconversión industrial, y cuya justificación de su cumplimiento es:

El aprovechamiento global del PERI es el señalado por la documentación gráfica del Plan General. En cuanto a la altura máxima, se ha justificado con anterioridad la adaptación de dicha altura a la de las edificaciones próximas.

Se prevén espacios libres de uso y dominio públicos y dotaciones públicas necesarios, siendo su superficie superior a 20 m<sup>2</sup>. de suelo por cada 100 m<sup>2</sup>t. de edificación privada:

$$6.591,81 \text{ m}^2\text{t} \times 20 / 100 = 1.318,36 \text{ m}^2$$

La suma de los sistemas locales de cesión previstos, parcela dotacional y viales, es de:

$$1.379,90 + 744,04 = 2.123,94 \text{ m}^2$$

Superficie que excede al mínimo antes citado.

Se respeta el viario principal señalado por el Plan, completando el existente en la actualidad.

### 5.2 LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

#### 5.2.1 CAPÍTULO II: PLANES DE DESARROLLO

LA LEY 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, determina en su capítulo II las determinaciones que deben de incluirse en los planes de desarrollo, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la misma Ley.

Se hace referencia a continuación al mencionado artículo 77 y por alusión a los artículos 60 y 75 de LOTUR

#### Delimitación del área de planeamiento

El área de planeamiento es la totalidad del PERI Nº 16 "Marqués de Larios".

#### Asignación y ponderación de usos y tipologías

El uso característico es residencial, conforme se establece en el Plan General. En cuanto a la compatibilidad y ponderación de los usos registrá lo indicado en la normativa urbanística del plan general.

#### Delimitación de áreas de ordenación

- Residencial
- Dotacional público
- Espacio libre público o viario

La regulación de las diferentes áreas de ordenación se remite al contenido de la normativa urbanística en PGM

#### Señalamiento de reservas

Le ley prevé para los planes destinados a reforma interior de suelo urbano se establezcan las reservas de los planes parciales "(...) **salvo que alguna de ellas fuera innecesaria por la naturaleza**

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General

**de la reforma"** Los objetivos de la ordenación están claros, y se han expuesto en los apartados anteriores. Se sustancian en:

- reconversión del uso industrial a residencial
- dar continuidad a la trama viaria urbanizada en calle Marqués de Larios
- completar la parcela dotacional pública con frente a calle Marqués de Larios.

Evidentemente, la consecución de los objetivos expuestos conlleva una ocupación de suelo elevado, que impide los estándares de las zonas verdes de los planes parciales ya que son innecesarias, no guardan relación alguna con la reforma y corresponden a otro régimen urbanístico de propiedad de suelo.

### **Delimitación de unidades de ejecución**

Se delimita una única unidad de ejecución P11.24 "Marqués de Larios 8 al 28" (se detalla en el apartado 4.4)

### **Trazado y características de la red de comunicación y plazas de aparcamiento**

Se detalla en los apartados 5.2.1.1 a .4 y gráficamente en la documentación gráfica.

### **Accesibilidad**

En la redacción del presente plan especial se ha observado lo indicado en la Orden VIV/561/2.010. BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010 y la Ley 5/1994 de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Se detalla en la memoria, apartado 5.3

### **Evaluación económica**

De acuerdo con el art. 22.4 del RDL 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana. El contenido mínimo se ajustará a lo indicado en el art. 22.5 del RDL 7/2015. Se detalla en la memoria, apartado aporta en el capítulo 7 de la presente memoria.

### **Plan de Etapas**

Se detalla en el apartado 5.2.1.5

El plan especial contiene los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de ordenación, con la determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras para su ejecución.

#### **5.2.1.1 RED DE COMUNICACIONES**

El trazado y características de la red de comunicaciones se concreta en completar las zonas de aceras afectadas por los edificios que existían, previéndose los aparcamientos necesarios.

#### **TRÁFICO RODADO**

En cuanto al tráfico rodado se limita a la calzada actual en la calle Marqués de Larios.

Actualmente existe un aparcamiento en línea en el lateral de la calle que limita con el P.E.R.I. Se propone pasarlo a aparcamiento en batería como continuación a los existentes en el resto de la calle. Dado que el número de plazas previstas es de 40, una de ellas será para personas



**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General

con movilidad reducida, según señala el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Esta plaza se situará cercana a la parcela dotacional.

**ITINERARIOS PEATONALES**

Se completan los itinerarios existentes, mediante la prolongación del vial peatonal por la fachada este de la parcela dotacional y la reubicación de la acera en la calle Marqués de Larios a la alineación de la existente en la parte este y oeste de la misma calle.

Se propone la ubicación de un paso de peatones que cruce la calzada de la calle Marqués de Larios en la zona central de la manzana, coincidente con la calle peatonal que se completa.

Todos los itinerarios peatonales se realizan según lo especificado serán accesibles según lo señalado en el capítulo III de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

**5.2.1.2 REDES DE SERVICIOS**

Dado que se modifica la acera peatonal del frente a la calle Marqués de Larios será necesario reubicar las redes de instalaciones existentes en la misma a la nueva situación, como continuación del trazado de las existentes en el resto de la calle.

En el vial peatonal perpendicular a dicha calle se completará la red de alumbrado público y evacuación de aguas existentes.

En concreto las obras de urbanización incluirán:

**ABASTECIMIENTO DE AGUAS:**

Unión mediante conducción de agua potable FD150 de las existentes en los frentes de la calle Marqués de Larios 6 y Marqués de Larios 30, anulando la de fibrocemento actual.

**SANEAMIENTO:**

Duplicación del colector unitario existente en la zona del frente del PERI, mediante colector de pluviales PVC 400.

**ALUMBRADO PÚBLICO:**

Tres luminarias según las existentes en vial principal y dos de globo en la peatonal.

**SUMINISTRO ELÉCTRICO:**

Red de suministro eléctrico con centro de transformación y punto de entronque en la acera norte de la calle Marqués de Larios.

**TELEFONÍA:**

Continuación de las redes existentes de todos los operadores.

**SUMINISTRO DE GAS:**

Canalización en todo el frente como continuación de la existente en el resto de la calle.

**MOBILIARIO:**

Tres bancos y tres papeleras como los existentes en la zona.

**5.2.1.3 IDENTIFICACIÓN DE ITINERARIOS PEATONALES**

Los itinerarios peatonales son los señalados en las directrices de planeamiento: acera sur de la calle Marqués de Larios y vial peatonal que une con la calle Poeta Prudencio.

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021



**5.2.1.4 EVALUACIÓN ECONÓMICA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y URBANIZACIÓN**

La unidad de ejecución resultante se encuentra dentro de una zona ya urbanizada, que dispone de todos los servicios que corresponden a un área residencial, por lo que las obras de urbanización incluirán la pavimentación y servicios de la zona de la calle Marqués de Larios afectada por las edificaciones industriales preexistentes y de la calle peatonal perpendicular a ella y lindante con la parcela dotacional, todo ello de acuerdo con el diseño y materiales existentes.

Todos los detalles se señalarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente. Según los estudios preliminares del proyecto de urbanización, el presupuesto de dichas obras será:

**Presupuesto de ejecución material**

1 DEMOLICIONES		5.872,83 €
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS		13.309,96 €
3 SANEAMIENTO		7.717,65 €
4 ABASTECIMIENTO DE AGUA		6.743,07 €
5 REDES DE TELECOMUNICACIONES		9.409,86 €
6 DISTRIBUCIÓN DE GAS		2.652,10 €
7 SUMINISTRO ELÉCTRICO		79.913,12 €
8 ALUMBRADO		9.143,63 €
9 PAVIMENTACIÓN		61.483,48 €
10 EQUIPAMIENTO		3.692,22 €
11 GESTIÓN DE RESÍDUOS		2.720,45 €
12 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD		1.575,01 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:</b>	<b>204.233,38 €</b>	
<b>13% de gastos generales</b>		26.550,34 €
<b>6% de beneficio industrial</b>		12.254,00 €
<b>Presupuesto de ejecución por contrata</b>	<b>243.037,72 €</b>	
<b>21% IVA</b>		51.037,92 €
<b>Presupuesto de ejec. por contrata con IVA</b>	<b>294.075,64 €</b>	
Proyecto y dirección de obra arquitecto (10% PEM)	20.423,34 €	
IVA honorarios (21%)	4.288,90 €	24.712,24 €
<b>PRESUPUESTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN</b>		<b>318.787,88 €</b>

**5.2.1.5 PLAN DE ETAPAS**

Según lo señalado en el artículo 1.1.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, los planes de reforma interior fijarán los plazos para la ejecución de la urbanización en cada unidad de ejecución, dentro de la previsión temporal del Plan.

Dicho artículo fija como plazo máximo ordinario para la total ejecución en los planes el de diez años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva de los planes parciales o especiales, aunque en este caso, al ser un plan de renovación urbana, podría señalarse un plazo mayor, según señala el párrafo tercero del citado artículo.

No obstante lo anterior y dado que nos encontramos con que el plazo de desarrollo del PERI 16 ya está vencido, y atendiendo a criterios de similitud con los plazos de otros PERIs ya vencidos, se señala un plazo de **SEIS MESES** para la presentación del Proyecto de Compensación o convenio urbanístico

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

de gestión, en su caso, y Proyecto de Urbanización, así como de inicio de la obra urbanizadora, contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva de este documento.

En cuanto a los plazos de edificación y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 1.3.4 a 1.3.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se solicitarán en el plazo máximo de **3 AÑOS**, y finalizarán en el plazo máximo de **6 AÑOS** a contar, desde la aprobación definitiva del sistema de gestión.

## **5.2.2 CAPÍTULO III, SEC.3ª: PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR**

### **5.2.2.1 CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN**

En el punto 2.2 de esta memoria ha quedado justificada la conveniencia de llevar a cabo la urbanización.

### **5.2.2.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS**

Los propietarios afectados son, las dos sociedades promotoras de este expediente, cuyos datos se incluyen en el anexo nº 1 al presente documento.

### **5.2.2.3 MODO DE EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN DE LA CONSERVACIÓN**

El plazo para la ejecución de las obras de urbanización ha quedado fijado en el punto 5.2.1.5 y vendrá especificado en el correspondiente proyecto de urbanización.

La conservación de las mismas será por parte del Ayuntamiento una vez recibidas las mismas, habiéndose tenido en cuenta su repercusión en la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica del apartado 5.3 de esta memoria.

### **5.2.2.4 GARANTÍAS DE SU CUMPLIMIENTO**

Para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización se depositará en la Tesorería Municipal, antes de la aprobación definitiva de este documento un aval equivalente al 3% del presupuesto de contrata de las obras de urbanización y que, en función de su valor, es el siguiente:

$$318.787,88 \times 3\% = 9.563,64 \text{ €}$$

### **5.2.2.5 MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES**

En el 5.2.3 de esta memoria se estudia la viabilidad económica de las actuaciones correspondientes a la ejecución de esta U.E. P11.24.

## **5.3 ORDEN VIV/561/2010 CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**

Los espacios públicos y áreas de uso peatonal cumplen con lo señalado en el capítulo II de esta orden cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Todos los itinerarios peatonales son accesibles, según el capítulo III.

Los elementos de urbanización cumplirán lo señalado en el capítulo V, garantizando la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas.

El paso de peatones, previsto en la calle Marqués de Larios, se realizará según lo indicado en el capítulo VI para los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares. Disponiendo de la señalización táctil señalada en el artículo 44.

El mobiliario urbano será según lo señalado en el capítulo VIII.

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021



Se señalan plazas de aparcamiento, con las previsiones indicadas en el capítulo IX disponiéndose de una plaza reservada para personas de movilidad reducida, según el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero y el artículo 5 del R.D. 1056/2014..

## 5.4 ARTÍCULO 22 LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

### 5.4.1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Según lo señalado en el artículo 22.5 del citado Real Decreto, se justifica la viabilidad económica de las actuaciones correspondientes al desarrollo de esta U.E. P11.24 como actuaciones realizadas en medio urbano.

#### a) ESTUDIO COMPARADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES

Los parámetros urbanísticos del estado actual y de lo señalado en el PERI nº 16 son:

##### 5.4.1.1 ESTADO ACTUAL

- Superficie total de las parcelas privadas, según catastro:

Marqués de Larios, 22-A	514,00 m <sup>2</sup>
Marqués de Larios, 24	1.537,00 m <sup>2</sup>
Marqués de Larios, 26	1.547,00 m <sup>2</sup>
Marqués de Larios, 28	1.550,00 m <sup>2</sup>

**TOTAL** **5.148,00 m<sup>2</sup>**

Todas las parcelas se encuentran en la actualidad, libres de edificaciones y sin uso, formando parte del PERI 16 con un aprovechamiento total de 7.122,58 m<sup>2</sup>t.

#### PROPUESTA DESARROLLO DE U.E. P11.24.

- Superficie total de las parcelas privadas:

	Zona libre priv.	Residencial	Total
<b>TOTAL U.E. P11.24</b>	<b>2.123,08 m<sup>2</sup></b>	<b>927,08 m<sup>2</sup></b>	<b>3.050,16 m<sup>2</sup></b>

- Aprovechamiento máximo previsto:

	Zona libre priv.	Residencial	Total
<b>TOTAL U.E. P11.24</b>	<b>530,77 m<sup>2</sup>t</b>	<b>6.591,81 m<sup>2</sup>t</b>	<b>7.122,58 m<sup>2</sup>t</b>

- Tipología:

Edificaciones de uso residencial, en medianera y planta baja+6 una de ellas y exenta en planta baja+8 la otra, ambas con parcelas libres privadas.

- Previsión de número de viviendas, locales, garajes y trasteros:

Realizamos un estudio preliminar de las dos edificaciones previstas: la de PB+6, adosada a las edificaciones existentes en la calle Marqués de Larios y el bloque exento de PB+8.

La edificabilidad residencial total es de 6.591,81 m<sup>2</sup>. Para un cálculo preliminar, parece razonable un reparto de la edificabilidad entre los dos bloques, de forma que el de PB+6

**DILIGENCIA:**

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

ISUS 83 - 4 FEB. 2021

correspondiera al propietario actual de la parcela en la que se situará esta edificación, el cual dispone del 30% de la propiedad de la U.E. P11.24, siendo el 70% restante para el bloque exento de PB+8 y que sería para el otro propietario. Por tanto, corresponderían 4.614,27 m<sup>2</sup> de edificabilidad (70%) al bloque exento de PB+8 y 1.977,54 m<sup>2</sup> (30%) para el de PB+6.

**Edificación exenta de PB+8:**

Si suponemos que en planta baja solamente situamos, como superficie computable, los portales, de unos 45 m<sup>2</sup> cada uno, el resto se destinará a viviendas en plantas elevadas, con una superficie por planta de  $(4.614,27 - 45) / 8 = 571,16$  m<sup>2</sup>. Esta superficie es menor a la edificable por planta más los vuelos máximos permitidos en cada situación:  $(24+1.0+1.2) \times (24+1.20+0.50) = 26,20 \times 25,70 = 673,74$  m<sup>2</sup>.

Por tanto, aun contando con la posibilidad de la existencia de cinco terrazas de grandes dimensiones que computarían en un porcentaje mínimo, la solución es perfectamente factible para desarrollar cinco viviendas por planta, lo que da un total de **40 viviendas** para esta edificación, cinco por planta, con una superficie construida cerrada por vivienda, incluyendo la p/p de elementos comunes de planta, de  $571,16 / 5 = 114,23$  m<sup>2</sup>.

**Edificación en medianera de PB+6:**

Partiendo de estándares de vivienda similares, tendríamos una superficie para viviendas en plantas elevadas de  $1.977,54 - 45 = 1.932,54$  m<sup>2</sup>, que para viviendas similares a las del bloque anterior supone un total de **17 viviendas**, que pueden distribuirse en tres viviendas por planta de la una a la quinta y dos en la sexta.

En número previsto de trasteros corresponden a uno por vivienda y el de garajes al número mínimo marcados por el Plan General en función de la edificabilidad de estos bloques.

	Viviendas	Garajes	Trasteros
Edificación en BAJA+8	40 Ud	47 Ud	40 Ud
Edificación en BAJA+6	17 Ud	20 Ud	17 Ud
<b>TOTAL U.E. P.11.24</b>	<b>57 Ud</b>	<b>67 Ud</b>	<b>57 Ud</b>

**b) DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS**

Están previstas dos edificaciones residenciales con zonas libres privadas, según la planificación urbanística vigente. Así mismo se prevé una parcela dotacional y los viales correspondientes previstos en las directrices para la zona.

En base a estas premisas, se analizan las determinaciones económicas básicas de la actuación.

**INGRESOS**

	Unidades	€/ud	Total
Viviendas	57 Ud 6.591,81 m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	12.524.439,00 €
Garajes	67 Ud	14.000 €/Ud	938.000,00 €
Trasteros	57 Ud	3.500 €/Ud	199.500,00 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>13.661.939,00 €</b>

**GASTOS**

Coste del solar (6.591.81 x 455,00)	2.999.273,55 €
Presupuesto de contrata de la construcción	5.500.000,00 €
Costes indirectos	45.000,00 €
Presupuesto de contrata de la urbanización	243.037,72 €



**DILIGENCIA:**

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

- FEB. 2021

Secretaría General



**TOTAL GASTOS**

**8.787.311,27 €**

**UTILIDAD**

**TOTAL: INGRESOS MENOS GASTOS**

**4.874.627,73 €**

**c) ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN**

El desarrollo de las determinaciones de la presente U.E. P11.24 supone una inversión que deberán afrontar los propietarios de las parcelas aportadas, no existiendo ayudas públicas directas o indirectas.

Las actuaciones previstas permiten una puesta en valor de las propiedades actuales, dado que las actualmente no tienen uso posible, en tanto no se desarrolle el planeamiento previsto y se cree una zona residencial acorde a la demanda actual de viviendas en la zona.

Los gastos de urbanización a realizar se pueden considerar de una repercusión pequeña en el montante de la actuación, dado que la zona se encuentra prácticamente urbanizada, quedando por ajustar el frente de las parcelas a la calle Marqués de Larios y realizar la vía peatonal perpendicular a esta calle y lindante a la parcela dotacional que completa la ya existente en la calle Poeta Prudencio.

El mantenimiento posterior de las edificaciones propuestas será el normal para edificaciones residenciales con zona libre privada, no suponiendo por tanto ninguna carga que no puedan asumir sus futuros propietarios.

**d) HORIZONTE TEMPORAL PREVISTO**

El horizonte temporal previsto para las operaciones inmobiliarias correspondientes es de seis años.

**e) EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA DE FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO**

El planeamiento urbanístico delimita una parcela dotacional dentro de este P.E.R.I. que vendrá a completar las ya creadas en las unidades de ejecución P11.18, P11.19 y P11.20, lo cual supone que la administración dispondrá de ella en su totalidad para el uso a que deba destinarse.

Las obras de urbanización previstas suponen la adecuación de los servicios existentes en el frente de la calle Marqués de Larios, resituándolos según el nuevo frente de fachada y la nueva pavimentación de la calzada y acera peatonal. Así mismo se completa el vial peatonal que delimita la parcela dotacional y que ya existe en la zona de la calle Poeta Prudencio.

Estas obras de urbanización suponen un incremento mínimo de mantenimiento con el de lo actualmente existente, habida cuenta del escaso alcance de lo previsto, mejorándose sustancialmente la red viaria existente, tanto para tráfico rodado como peatonal. Del mismo modo, los servicios públicos, transporte, recogida de basuras, etc., no verán alterados sus recorridos puesto que en la actualidad dan servicio a esta zona.

En contraprestación a lo indicado, el desarrollo de las edificaciones previstas supone la generación de unos ingresos para la Hacienda Pública importantes, tanto por el IVA repercutido en las ventas de las propiedades resultantes y la licencia municipal para la ejecución de la obra como, en el posterior uso de las edificaciones, por el impuesto de bienes inmuebles y otras tasas que corresponderán a las propiedades que se crearán.

**5.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Se analiza la sostenibilidad económica de la actuación a tenor de lo señalado en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**a) DESARROLLO PREVISTO**

**DILIGENCIA:**

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

- FEB. 2021

Secretaría General.

Las actuaciones previstas en el desarrollo de la U.E. P11.24, suponen pasar de una zona sin uso a la existencia de 57 viviendas de nueva creación, lo cual supone un incremento de población de 188 habitantes, calculados por la división de la edificabilidad residencial entre 35 m<sup>2</sup>t por habitante, tal y como se establece en la D.F.2 de la LOTUR. Además, están previstos 57 trasteros y 67 plazas de garaje.

**b) IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS**

De acuerdo a lo señalado en la memoria de viabilidad económica desarrollada, se cuantifica el montante de los ingresos previstos y su repercusión anual, con el fin de determinar la sostenibilidad económica de la actuación.

**INGRESOS POR IMPUESTOS A LA CONSTRUCCIÓN:**

**IVA POR VENTA DE LAS EDIFICACIONES**

	BASE	%	IVA
Viviendas (57)	12.524.439,00 €	10 %	1.252.443,90 €
Garajes vinculados (57)	798.000,00 €	10 %	79.800,00 €
Garajes no vinculados (10)	140.000,00 €	21 %	29.400,00 €
Trasteros vinculados (57)	199.500,00 €	10 %	19.950,00 €
<b>TOTAL IVA RECAUDADO</b>			<b>1.381.593,90 €</b>

**OTROS IMPUESTOS A LA EDIFICACIÓN**

	BASE	%	IVA
Licencia obras de urbanización	204.233,38 €	3,07 %	6.269,96 €
Licencia obras edificación	4.621.848,74 €	3,07 %	141.890,76 €
Escritura de obra nueva	4.621.848,74 €	1,00 %	46.218,49 €
Escritura de división horizontal	4.621.848,74 €	1,00 %	46.218,49 €
<b>TOTAL OTROS IMPUESTOS</b>			<b>240.597,70 €</b>

**TOTAL IMPUESTOS A LA CONSTRUCCIÓN 1.622.073,80 €**

**DILIGENCIA:**

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

4 FEB. 2021

Secretaría General.

**INGRESOS POR IMPUESTOS A LA PROPIEDAD:**

**IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**

	Ud	valor catastral medio	valor catastral total	tipo	IBI anual
Viviendas	57	65.000,00 €	3.705.000,00 €	0,60	22.230,00 €
Garajes	67	6.500,00 €	435.500,00 €	0,60	2.613,00 €
					<b>24.843,00 €</b>

**TASA POR SUMINISTRO DE AGUA**

	Ud	cuota unitaria	total anual
Viviendas	57	114,35 €	6.517,95 €
Comunes	2	181,18 €	362,36 €
			<b>6.880,31 €</b>

**TASA POR RECOGIDA DE BASURA Y RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS**

	Ud	cuota unitaria	total anual
Viviendas	57	48,16 €	2.745,12 €
Comunes	2	48,16 €	96,32 €
			<b>2.841,44 €</b>

**TASA POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO**

	Ud	cuota unitaria	total anual
Viviendas	57	52,92 €	3.016,44 €
Comunes	2	75,60 €	151,20 €
			<b>3.167,64 €</b>

**TOTAL IMPUESTOS A LA PROPIEDAD 37.732,39 €**

Por tanto, el desarrollo de las previsiones del presente Plan de Reforma Interior nº 16 de Logroño supondrá para la hacienda pública un total de **1.622.073,80 €** en impuestos a la construcción y venta de las edificaciones previstas y **37.732,39 €** en impuestos anuales a las propiedades resultantes.

**COSTES DE MANTENIMIENTO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:**

Se prevé para el Ayuntamiento de Logroño un coste estimado de mantenimiento de 1 € m2 para viario y 1,50 € m2 para zonas verdes. Al no existir zonas verdes públicas previstas, el coste de mantenimiento será:

$$\text{Viales: } 744,04 \times 1\text{€} = 744,04 \text{ €}.$$

**RESUMEN**

De acuerdo a lo señalado en los dos puntos anteriores, cabe manifestar la viabilidad del desarrollo de la U.E. P.11.24 del Plan Especial de Reforma Interior nº 16 de Logroño, así como su sostenibilidad a lo largo de los años, a tenor de lo señalado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, que desarrolla el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**5.5 LEY 9/2018 de EVALUACIÓN AMBIENTAL.**

De acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, este documento ha sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, según lo establecido en el artículo 6.

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

Sus conclusiones son que:

*"Dadas las características del desarrollo propuesto y la inexistencia de impactos negativos, se determina que no es necesaria la formulación de medidas protectoras o correctoras específicas."*

*"Dadas las características del desarrollo propuesto y la inexistencia de impactos negativos derivados del mismo, no es previsible la necesidad de un seguimiento ambiental específico."*

## 5.6 CÓDIGO TÉCNICO: DB-SI 5, Intervención de los bomberos

Las edificaciones previstas se encuentran lindantes al vial de la calle Marqués de Larios, lo cual garantiza que los viales previstos cumplen con lo señalado en el documento DB-SI 5 del vigente Código Técnico de la Edificación, en los apartados 1.1 "Aproximación a los edificios" y 1.2 "Entorno de los edificios".

En concreto se garantiza la anchura, altura y capacidad portante de los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los edificios y las condiciones de anchura, altura separación del vehículo al edificio, distancia a los accesos del edificio, pendiente máxima y resistencia al punzonamiento del suelo del posible espacio de maniobra.

## 6 CONCLUSIÓN Y TRAMITACIÓN

### 6.1 CONCLUSIÓN

La propuesta planteada resuelve satisfactoriamente las volumetrías de las edificaciones, de modo acorde con las adyacentes y próximas, y permite realizar todos los aprovechamientos planteados en el P.E.R.I. nº 16, que quedará totalmente desarrollado, posibilitando el avance de la reconversión del suelo a residencial de los terrenos, realizándose la correcta previsión de dotaciones públicas necesarias, de acuerdo con la normativa vigente.

### 6.2 TRAMITACIÓN

Se propone la delimitación de la Unidad de Ejecución P11.24 "Marqués de Larios 8 al 28" para el desarrollo completo del PERI 16, conforme al artículo 90 de la LOTUR, a cuyo efecto se presentará ante el Ayuntamiento de Logroño.

### 6.3 AFECTADOS

Los afectados son los promotores del presente documento como propietarios del 100% de las parcelas aportadas y que han dado la conformidad a lo aquí desarrollado.

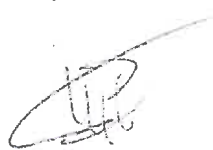
Logroño, octubre de 2.020

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO  
Arquitecto



Colegiado Nº 121  
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja

MARÍA LUISA PALMERO CANO  
Arquitecta,



Colegiado Nº 426  
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja

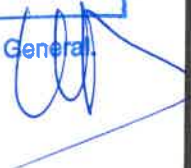
AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO  
Dpto. Urbanismo y Obras Públicas  
C/ San Juan, 10 - 26006 LOGROÑO (La Rioja)  
Tel: 941 255599 - Fax: 941 255555  
e-mail: torio@coar.es

**DILIGENCIA:**

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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General



DOCUMENTO REFUNDIDO

P.E.R.I. nº16  
"MARQUÉS DE LARIOS"  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:

COBLANSA S.A.  
CONSTRUCCIONES  
ZENÓN HERNÁIZ S.A.

Logroño, octubre de 2.020

ref. 4102PERI

**planos**

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIJUDO, Arquitecto.  
MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14 26006 LOGROÑO  
Tfno. 941.255599 607.293555 e-mail: torio@coar.es  
Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja





**DILIGENCIA:**

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

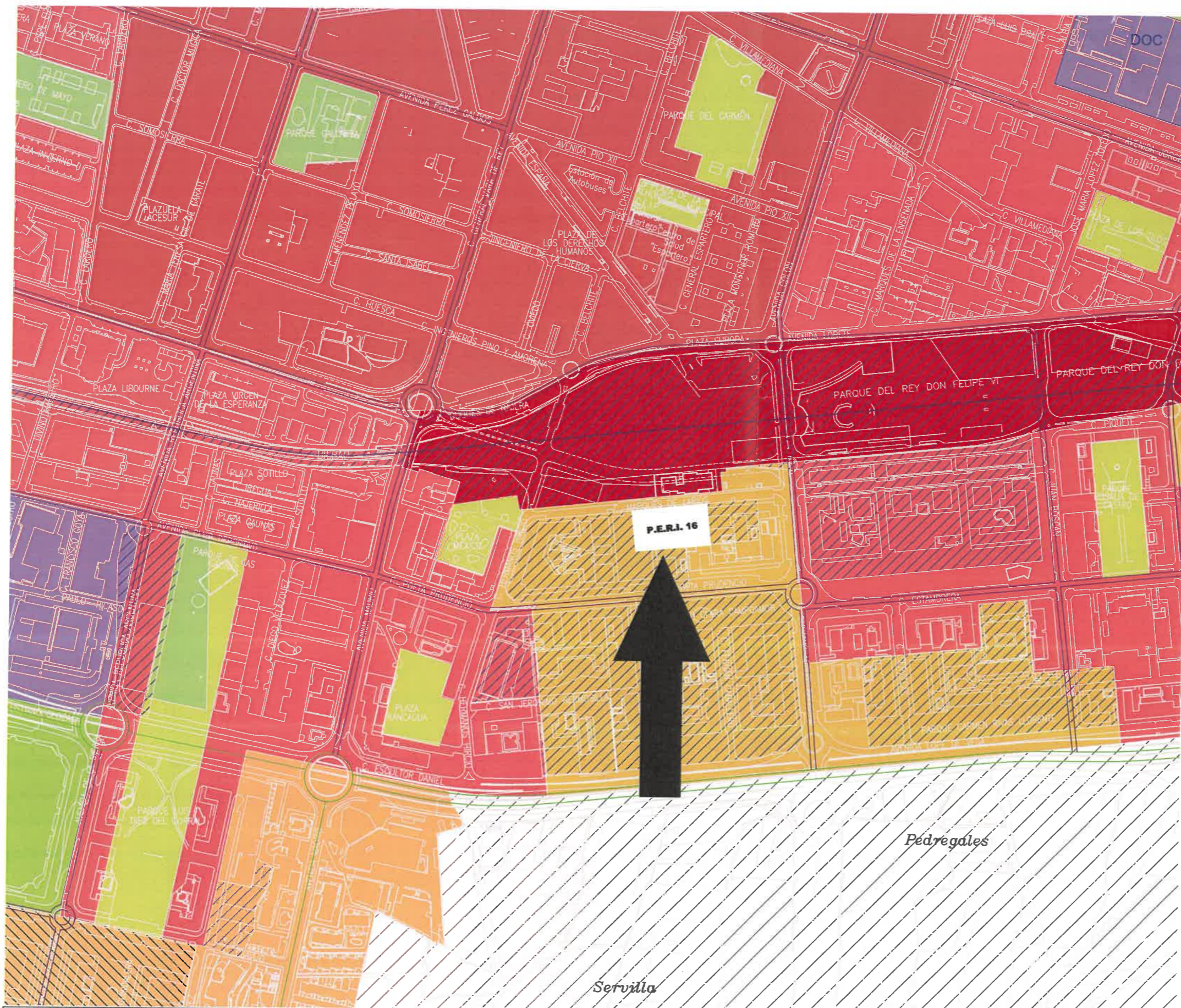
- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

## ÍNDICE DE PLANOS

Nº	contenido	escala
01	Situación	1/5000
02	Parcelación actual	1/1000
03	Ordenación vigente	1/1000
04	Ordenación propuesta	1/500
05	Instalaciones: esquema de alumbrado	1/500
06	Instalaciones: esquema de saneamiento	1/500
07	Instalaciones: esquema de suministro de agua	1/500
08	Instalaciones: esquema de suministro eléctrico	1/500
09	Instalaciones: esquema de telecomunicaciones	1/500
10	Instalaciones: esquema de suministro de gas	1/500
11	Pavimentación y mobiliario	1/500





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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 SITUACIÓN

ESCALA:  
 1/5.000

Logroño, agosto de 2019

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfno. 941.255599 607.993555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

plano nº 01

Clasificación del Suelo			Usos Globales			Sistemas Generales		
Urbano	Urbanizable	No urbanizable	Vivada	Dotacional	Otros	comunicación	comunicación	espacios libres
delimitación	en ejecución	monte	mezclado	en general	industria	red viaria	comunicación	espacios libres
no consolidado	delimitado	sotas	residencial	recreativo deportivo	industria	terrocarril	comunicación	espacios libres
	no delimitado	vega y huertos	residencial baja densidad	zona verde	industria extensiva	equipamiento comunitario		área de ocio
		secano	residencial unifamiliar	instalaciones	parque digital			
		interés paisajístico						
		interés cultural						
		cauces inadecuado para su urbanización						
		gran ordenado						
		riesgo de formación núcleo de población						

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



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

4 FEB. 2021  
 Secretaría General.



P.E.R.I. n°16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 PARCELACIÓN  
 ACTUAL

ESCALA:  
 1/1000

Logroño, agosto de 2019

JOSÉ EUGENIO TORIO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tno. 941.255599 607.293555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

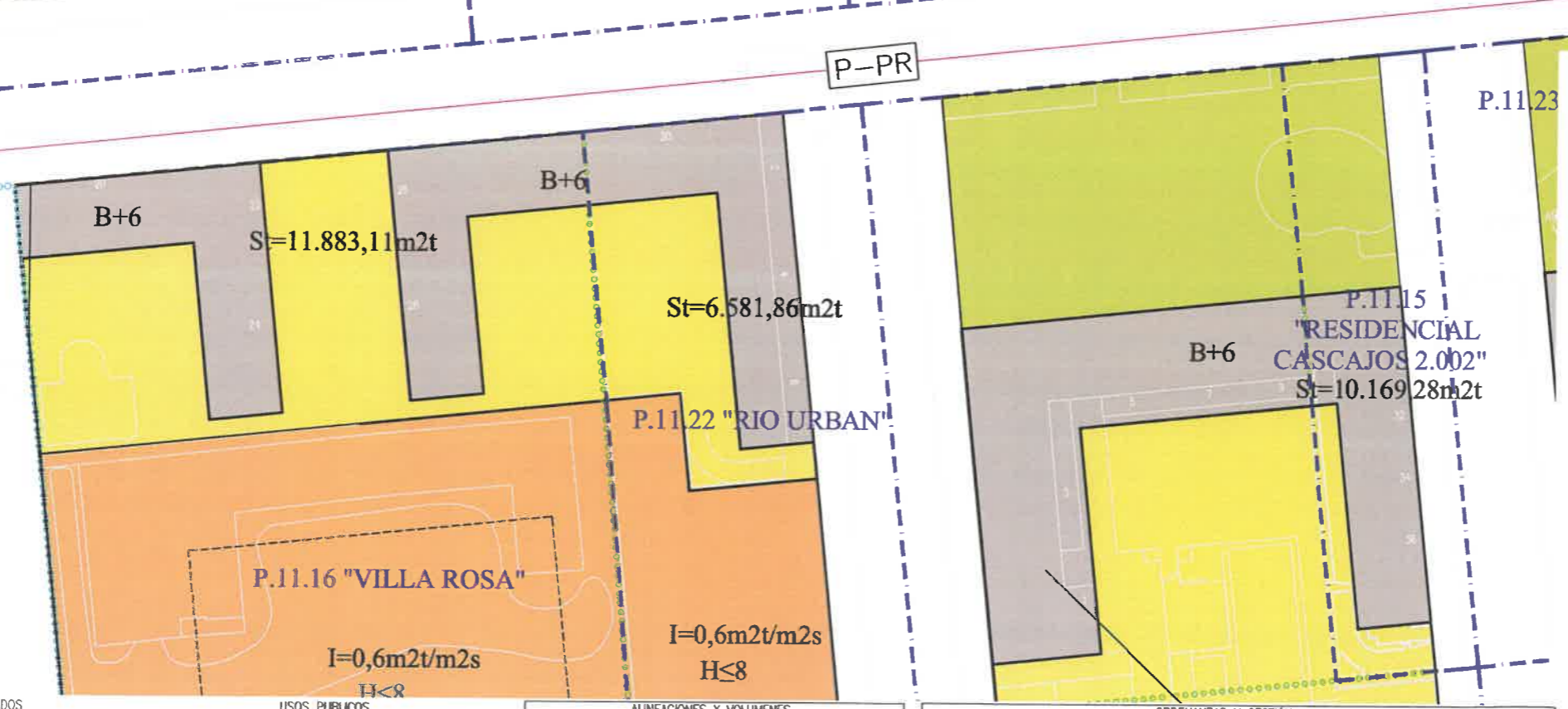
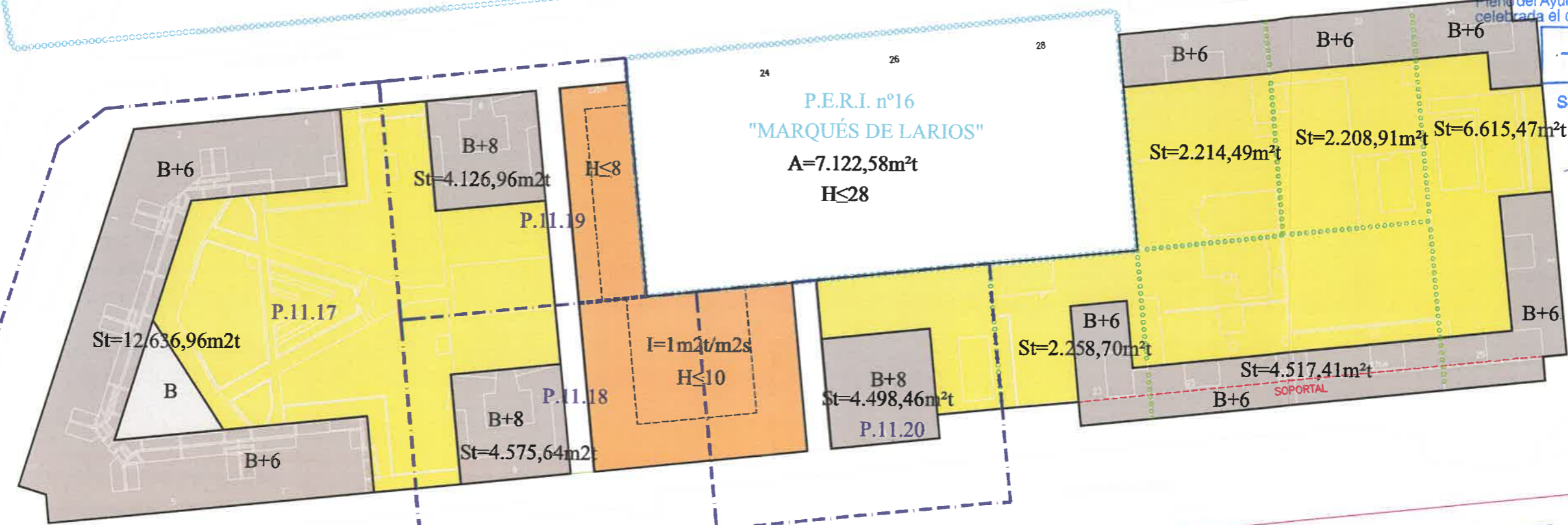
ref. 4102PERI  
**plano n°02**

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda		Dotacional		Límites		Ordenanzas Especiales	
Residencial	Residencial antiguo	Polivalente	Escuela infantil	Alcance	Plantas bajas	AL	Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Residencial abierto	Dotacional residencial	Cultural	Religioso	División de altura	Plantas bajas	AI	Edificios de Interés
Asociados a Vivienda		Escolar	Comunidad religiosa	División de parcela o efectos de edificabilidad	Edificios	H ≤	Edificios de Interés
Zona libre privada	Comercial	Sanitario asistencia	Espacios públicos	Occupación	Estrecho	St =	Edificios de Interés
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	Deportivo	Estación	Uso mínimo	Entrepiso	I ≤	Edificios de Interés
Industria y Otros		Industria	Plaza	Retraso mínimo	Plazo obligatorio	SS	Edificios de Interés
Almacén	Industria-parque	Industria-parque	Industria-parque	Soportar obligatorio	Plazo obligatorio	SS	Edificios de Interés
Almacén	Industria-parque	Industria-parque	Industria-parque	Plazo obligatorio	Plazo obligatorio	SS	Edificios de Interés



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

**- 4 FEB. 2021**  
 Secretaria General.



**P.E.R.I. nº16 "MARQUÉS DE LARIOS"**  
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO**

**PROMOTORES:**  
**COBLANSA S.A.**  
**CONSTRUCCIONES ZENÓN HERNÁIZ S.A.**

**CONTENIDO:**  
**ORDENACIÓN VIGENTE**

**ESCALA:**  
**1/1000**

Logroño, agosto de 2019

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfno. 941.255599 607.893555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de La Rioja

ref. 4102PERI  
**plano nº03**

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	P En superficie	Polivalente
Residencial abierta	Cultural	P Bajo rasante	C Cultural
Asociados a Vivienda	Escolar	Espacios libres	E Escolar
Zona libre privada	SA Sanitario	Parque	SA Sanitario
Complementaria de la vivienda	SA Sanitario	Zonas de recreo y esparcimiento	SA Sanitario
Industria y Otros	SA Sanitario	Varios o espacio libre público	SA Sanitario
Industrial	SA Sanitario		SA Sanitario
Almacén	SA Sanitario		SA Sanitario
Industria-parque	SA Sanitario		SA Sanitario
Industrial externo	SA Sanitario		SA Sanitario

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Altura
Alineación	B Poste bajo H=4,20
Delineación de altura	AI Alca
Delineación de parcela o efectos de edificabilidad	H≤ Altura máxima de cambio
Ocupación	(B) Poste bajo H=4,20
Vuelo mínimo	E Entrepiso
Retraso mínimo obligatorio	(E) Entrepiso
Retraso mínimo obligatorio	SS Siniestro 56 viv.
Retraso mínimo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Arbitrio de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	
Plus especial de reforma interior	
Adaptación a normas	
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	

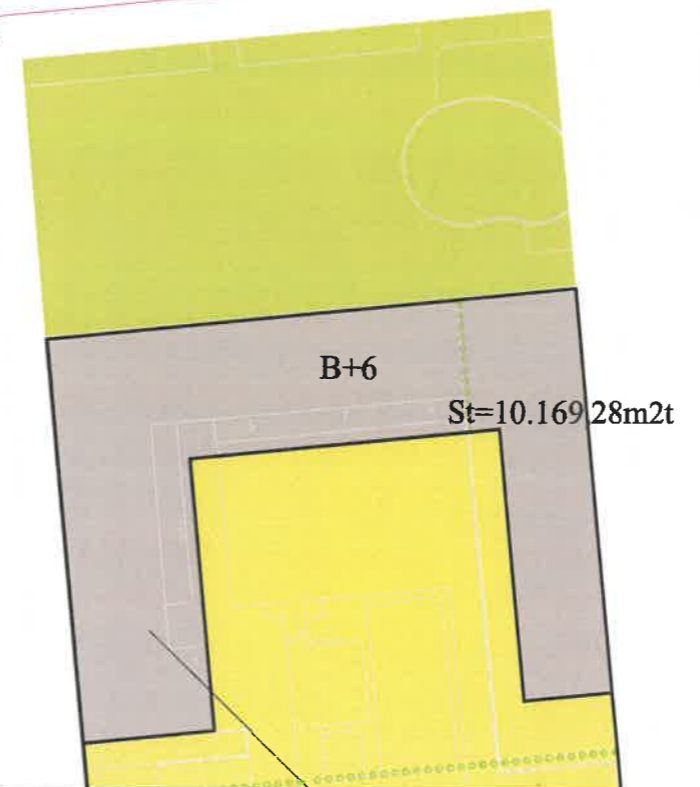
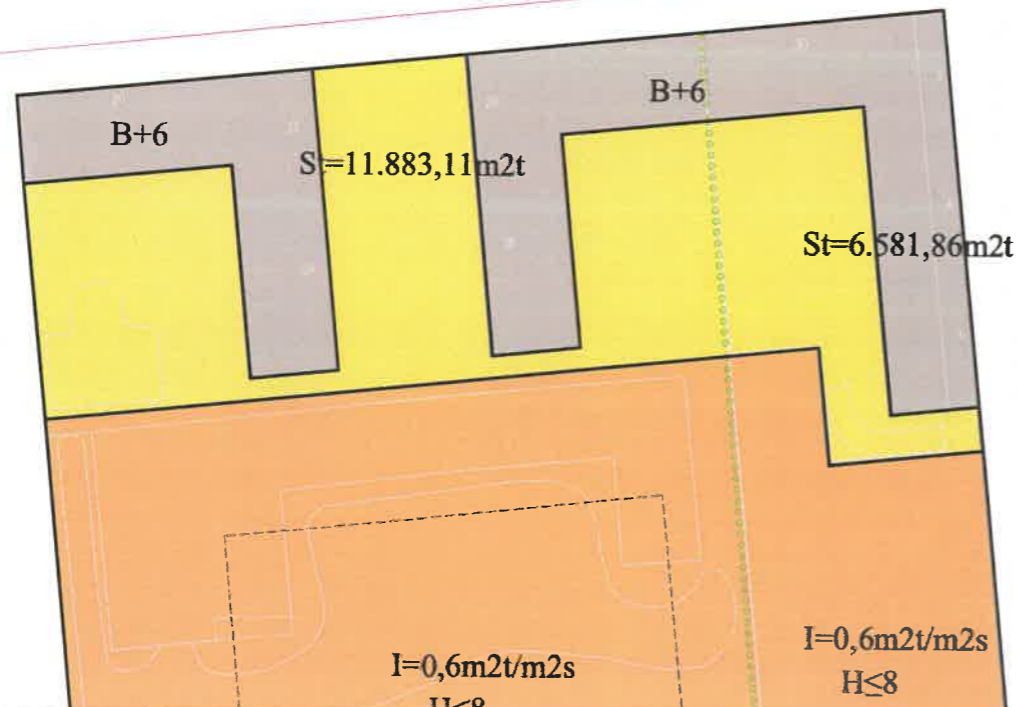
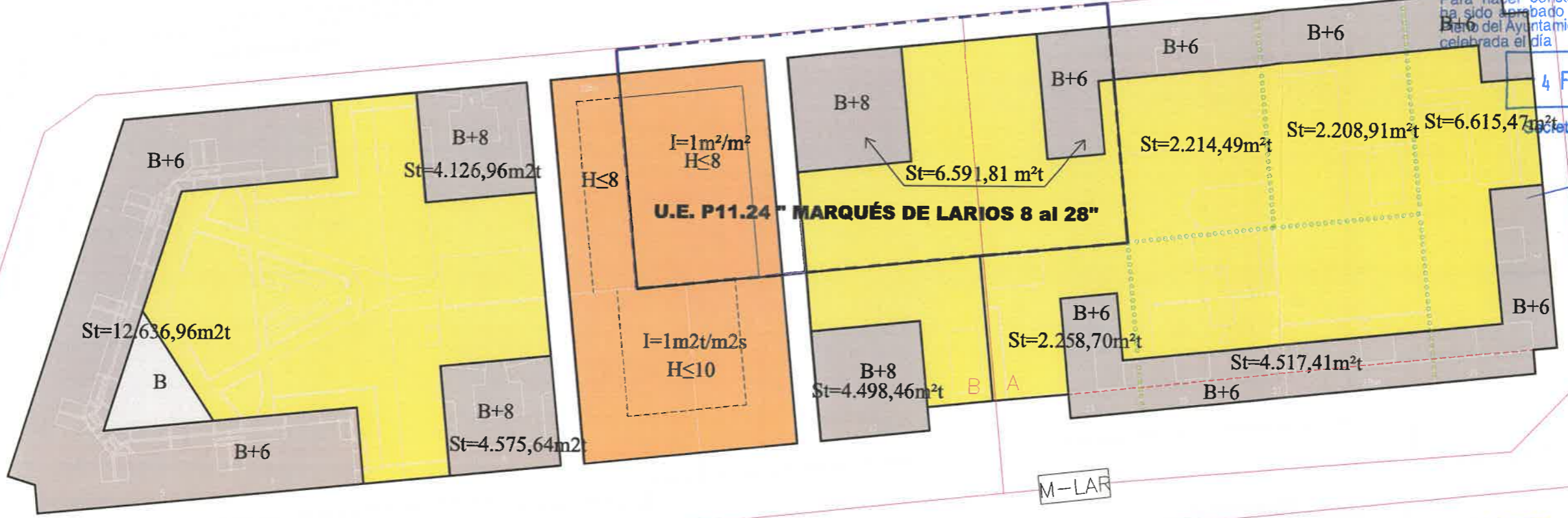
ORDENANZAS DE EDIFICIOS DE INTERÉS	
Ordenanzas Específicas	Ordenanzas de Edificios de Interés
Construcciones de primer orden	Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Construcciones de segundo orden	Edificios de Interés
Construcciones de tercer orden	Solar o edificio en un tramo o área de interés
	Edificio sin interés especial situado en casco histórico
	Edificio de nueva construcción
	Construcción Protegida en Casco Histórico



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

4 FEB. 2021

Secretaría General.



P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 ORDENACIÓN  
 PROPUESTA

ESCALA:  
 1/1000

Logroño, agosto de 2019

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tlno. 941.255599 607.293555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

plano nº04

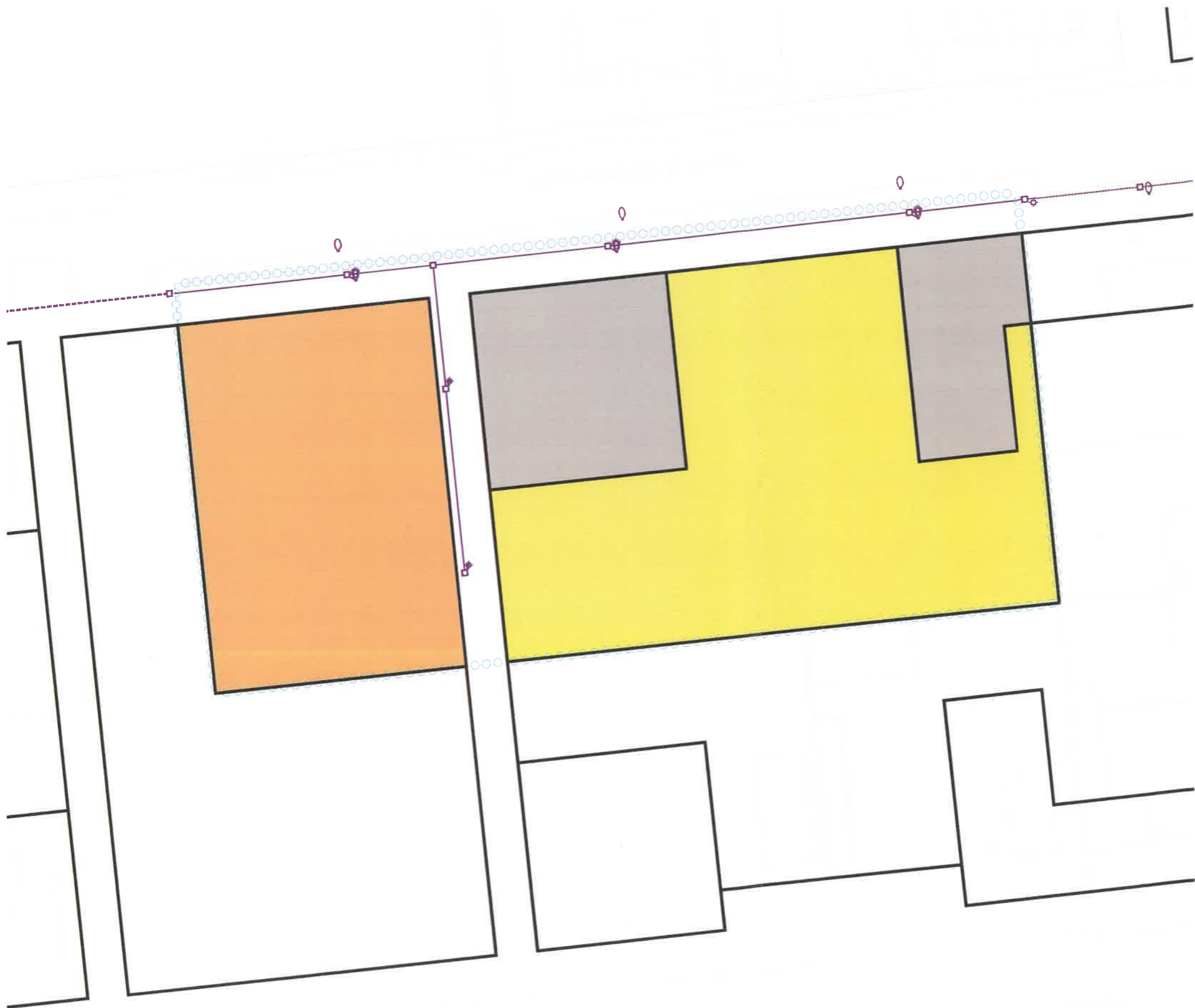
USOS PRIVADOS	
Residencial	Residencial aislado
Residencial abierto	Dotacional residencial
Asociados a Vivienda	
Zona libre privado	Comercial
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)
Industrial	Bodegas
Almacén exposición	Industria-parque
	Industrial extensivo

USOS PUBLICOS	
Dotacional	Dotacional
Polivalente	Escuela infantil
Cultural	Religioso
Escolar	Comunidad religiosa
Servicio esencial	Espectáculos públicos
Deportivo	Estación transformadora
	Plaza toros
	Dotación polígono industrial

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	
Alto	Alto
Baja	Baja
Planta baja	Planta baja
Entrepiso	Entrepiso
Entrepiso	Entrepiso
SS	SS

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Acciones Específicas	Ordenanzas de Edificios de Interés
Dotaciones Públicas	





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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 esquema  
 ALUMBRADO PÚBLICO

ESCALA:  
 1/500

LEYENDA RED DE ALUMBRADO

	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA ALUMBRADO EXISTENTE		CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA ALUMBRADO
	ARQUETA DE ALUMBRADO EXISTENTE		ARQUETA DE ALUMBRADO
	LUMINARIA CON COLUMNA 10 m EXISTENTE		LUMINARIA MODENA PHILIPS 250 W CON COLUMNA TRONCOCONICA DE 10 M DE ALTURA
	LUMINARIA CON COLUMNA 4 m EXISTENTE		LUMINARIA LIP1 150 W CON COLUMNA DE 4 M TRONCOCONICA

Logroño, agosto de 2.019

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfno. 941.255599 607.293555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

plano nº 05



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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General

P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 esquema  
 SANEAMIENTO

ESCALA:  
 1/500

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO

	CONDUCCION DE FECALES EXISTENTE		CONDUCCION DE FECALES		SUMIDERO SIFONICO AGUAS PLUVIALES
	POZO REGISTRO DE FECALES EXISTENTE		POZO REGISTRO DE FECALES		
	CONDUCCION DE PLUVIALES EXISTENTE		CONDUCCION DE PLUVIALES		
	POZO REGISTRO DE PLUVIALES EXISTENTE		POZO REGISTRO DE PLUVIALES		

Logroño, agosto de 2.019

*(Handwritten signatures)*

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfno. 941.255599 607.993555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

plano nº 06



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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 esquema  
 SUMINISTRO DE AGUA

ESCALA:  
 1/500

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA		RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
	VALVULA DE COMPUERTA		VALVULA DE COMPUERTA EXISTENTE
	DESAGÜE		BOCA DE RIEGO
	PREVISION DE ACOMETIDA		HIDRANTE
	ACOMETIDA EXISTENTE		BRIDA CIEGA

Logroño, agosto de 2.019

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfn. 941.255599 607.293555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 486 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

plano nº 07





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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 esquema  
 SUMINISTRO ELÉCTRICO

ESCALA:  
 1/500

LEYENDA CANALIZACIONES ELECTRICIDAD

- |  |                        |  |                          |
|--|------------------------|--|--------------------------|
|  | LÍNEA DE MEDIA TENSION |  | LÍNEA BAJA TENSION       |
|  | ARQUETA SIMPLE         |  | CENTRO DE TRANSFORMACIÓN |
|  | ARQUETA DOBLE          |  | PUNTO DE SUMINISTRO      |

Logroño, agosto de 2.019

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfn. 941.255599 607.293555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiadas 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

plano nº 08



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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 esquema  
 TELECOMUNICACIONES

ESCALA:  
 1/500

LEYENDA RED DE TELECOMUNICACIONES

	RED PROYECTADA MOVISTAR		RED MOVISTAR EXISTENTE		RED ICT
	ARQUETA MOVISTAR		ARQUETA MOVISTAR EXISTENTE		ARQUETA ICT
	RED PROYECTADA OTROS OPERADORES		RED OTROS OPERADORES EXISTENTE		
	ARQUETA OTROS OPERADORES		ARQUETA OTROS OPERADORES EXISTENTE		

Logroño, agosto de 2.019

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfn. 941.955599 607.993555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 496 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

plano nº 09





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

- 4 FEB. 2021

Secretaria General.

P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 esquema  
 SUMINISTRO DE GAS

ESCALA:  
 1/500

LEYENDA DE GAS NATURAL

- |  |                                    |  |  |
|--|------------------------------------|--|--|
|  | RED DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL |  | TAPON NUEVO                                  |
|  | ARQUETA NUEVA                      |  | TAPON EXISTENTE                              |
|  | VALVULA DE CORTE                   |  | RED DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL EXISTENTE |
|  | ACOMETIDA                          |  | ARQUETA EXISTENTE                            |

Logroño, agosto de 2.019

JOSÉ EUGENIO TORÍO PIUDO, Arquitecto.  
  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfn. 941.255599 607.893555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 496 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

**plano nº 10**



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

- 4 FEB. 2021

Secretaría General.

P.E.R.I. nº16  
 "MARQUÉS DE LARIOS"  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

PROMOTORES:  
 COBLANSA S.A.  
 CONSTRUCCIONES  
 ZENÓN HERNÁIZ S.A.

CONTENIDO:  
 PAVIMENTOS  
 Y MOBILIARIO

ESCALA:  
 1/500

Logroño, agosto de 2.019

*(Signatures)*






JOSÉ EUGENIO TORIO PIUDO, Arquitecto.  
 MARÍA LUISA PALMERO CANO, Arquitecta.

Avenida de Madrid, 53 casa 14. 26006 LOGROÑO  
 Tfo. 941.255599 607.293555 e-mail: torio@coar.es  
 Colegiados 121 y 426 Colegio Oficial de Arq. de la Rioja

ref. 4102PERI

plano nº 11

LEYENDA ACABADOS

-  ALCORQUE 90X90 HORMIGÓN  
ÁRBOL COMO EXISTENTES
-  BALDOSA PASTILLAS DOS COLORES
-  HORMIGÓN RAYADO
-  BANCO
-  PAPELERA