

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 22 DIC. 2020

Logroño,

DOCUMENTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS CORRESPONDIENTES A LOS NÚMEROS 37 Y 39 DE LA CALLE DUQUESA DE LA VICTORIA DE LOGROÑO (LA RIOJA), PARA LA REORDENACIÓN DE VOLUMENES

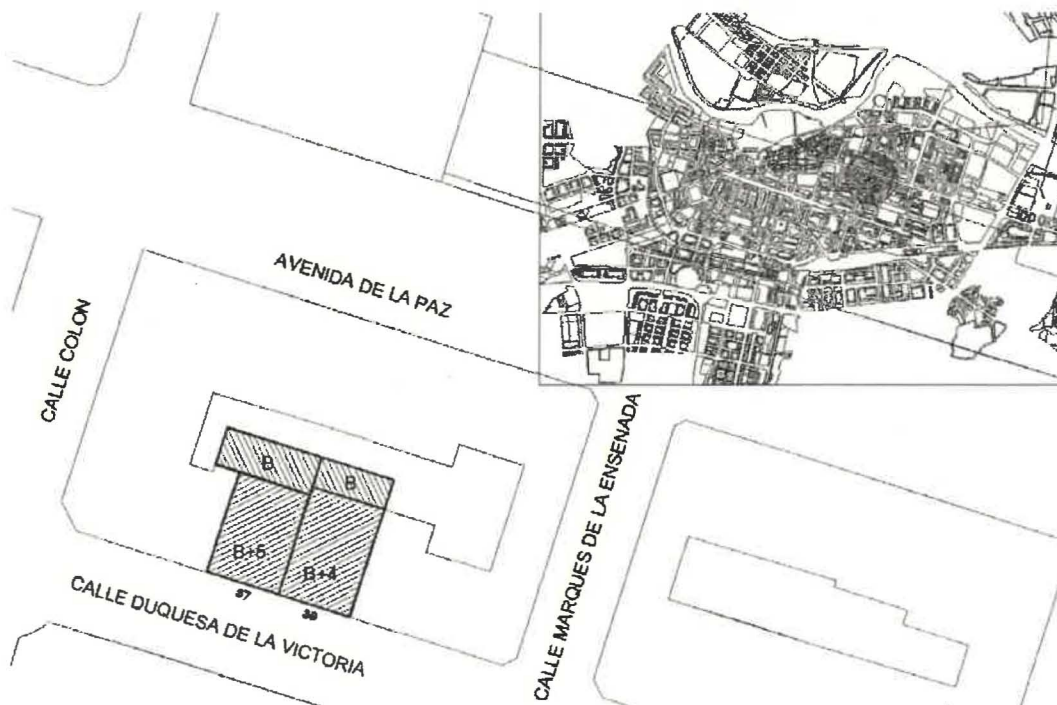
1. PROMOTOR

Promueve la presente Modificación Puntual de Plan General la sociedad
promotora DOLMEN RIOJA, S.L.U.

2. AMBITO DE APLICACIÓN

La presente Modificación Puntual afecta exclusivamente a las siguientes parcelas:

- Parcela catastral 6217411WN4061N0001FW, correspondiente al número 37
de la calle Duquesa de la Victoria de Logroño, La Rioja.
- Parcela catastral 6217410WN4061N0001TW, correspondiente al número 39
de la calle Duquesa de la Victoria de Logroño, La Rioja.



PRELIGENCIA:

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

Logroño, 22 DIC 2020
El Secretario General

3. ANTECEDENTES.

Para los números 37 y 39 de Duquesa de la Victoria la ordenación actual asumida por el vigente Plan General Municipal de Logroño es la existente desde la construcción de los dos edificios, para el nº 37 construido en el año 1930, B+5 con un fondo edificable aproximado de 18,75 m. y para el nº 39 construido en el año 1951, B+4 con un fondo edificable aproximado de 21,30 m.

Los 2 edificios debido a su antigüedad y su falta de actuaciones de rehabilitación o mantenimiento, carecen de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad que se consideran básicas en la actualidad. Los 2 edificios poseen características constructivas similares, con muros de carga y pilares de ladrillo, y forjados de madera.

Al edificio contiguo, número 41 de Duquesa de la Victoria, construido en el año 1935 el plan actual le permite una altura de B+6 y un fondo edificable aproximado de 21,30 m. aunque el volumen realmente existente sea de B+3 y un fondo edificado de aproximadamente de 16,15 m.

Los edificios que cierran la manzana entre las calles Colón y Marques de la Ensenada son más modernos, el nº 37 de Duquesa de la Victoria del año 1964 y el nº 4 de Marques de la Ensenada del año 1986, ambos con estructuras de hormigón armado, accesibles y bien conservadas, por lo que se les prevé todavía muchos años de vida útil.

Dichos edificios poseen una altura de B+7, en Plan General Municipal de Logroño a los solares en los que se encuentran les adjudica una altura máxima de B+6.

Pese a que el plan actual les adjudique B+6, según la disposición transitoria 5ª en lo referente a alturas de la edificación del P.G.M. de Logroño, no se consideran fuera de ordenación, permitiéndose en ellos actuaciones que no superen el 50% del valor de lo edificado, lo que facilitará que mantengan su volumetría actual a futuro incluso aunque se realicen trabajos de rehabilitación en los mismos.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 22 DIC. 2020
El Secretario General.

PLANO ORDENACIÓN ACTUAL



DILIGENCIA:

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

Logroño,

22 JUN. 2020

4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS Y PARAMETROS URBANÍSTICOS.

Las parcelas a las que hace referencia la presente Modificación Puntual corresponden con los números 37 y 39 de la calle Duquesa de la Victoria de Logroño, pertenecen al suelo urbano, uso residencial y poseen todos los servicios urbanos necesarios.

Datos catastrales y urbanísticos:

- Duquesa de la Victoria 37

Ref. catastral: 6217411WN4061N0001FW, se incorpora como anexo ficha catastral.

Alturas máx. según PGM: B+5

Fondo edificable máx. en plantas elevadas según PGM: de 19,86 m. en su lateral oeste y de 19,62 en su lateral este.

Superficie parcela según catastro: 418 m².

Frente de parcela a Duquesa de la Victoria: 13,96 m.

Usos: 136,66 m². Uso Complementario vivienda

273,69 m². Uso Residencial

Vuelos máx. permitidos según PGM: a calle 1,00m., a patio 0,50m.

En la parcela se encuentra construido un edificio en planta baja y 5 alturas, ocupando la totalidad del fondo edificable.

Según datos catastrales los bajos están ocupados por 3 locales comerciales y los pisos elevados por 18 viviendas.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 22 Dic, 2020

El Secretario General,

- **Duquesa de la Victoria 39**

Ref. catastral: 6217410WN4061N0001TW, se incorpora como anexo ficha catastral.

Alturas máx. según PGM: B+4

Fondo edificable máx. en plantas elevadas según PGM: de 21,15 m. en su lateral oeste y de 21,32 en su lateral este.

Superficie parcela según catastro: 382 m2.

Frente de parcela a Duquesa de la Victoria: 13,94 m.

Usos: 83,50 m2. Uso Complementario vivienda

298,20 m2. Uso Residencial

Vuelos máx. permitidos según PGM: a calle 1,00m., a patio 0,50m.

En la parcela se encuentra construido un edificio en planta baja y 4 alturas, ocupando la totalidad del fondo edificable.

Según datos catastrales los bajos están ocupados por 3 locales comerciales y los pisos elevados por 14 viviendas.

Las parcelas en su configuración actual representan un perfil de fachada irregular con altibajos y medianeras al descubierto. La pequeña dimensión, escaso frente y gran fondo edificable de las mismas por separado, provenientes de antiguas parcelaciones, dificulta la configuración lógica de viviendas para conseguir una optima relación entre tamaño y habitabilidad.

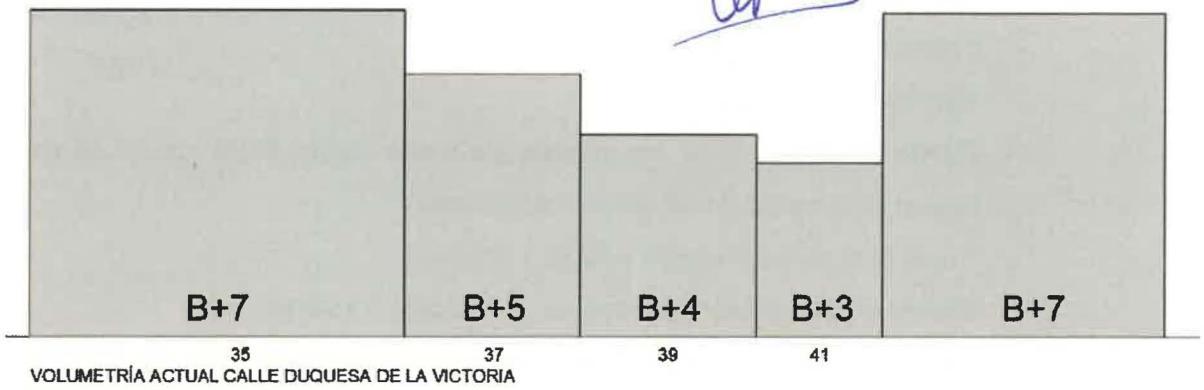
ALZADO ACTUAL



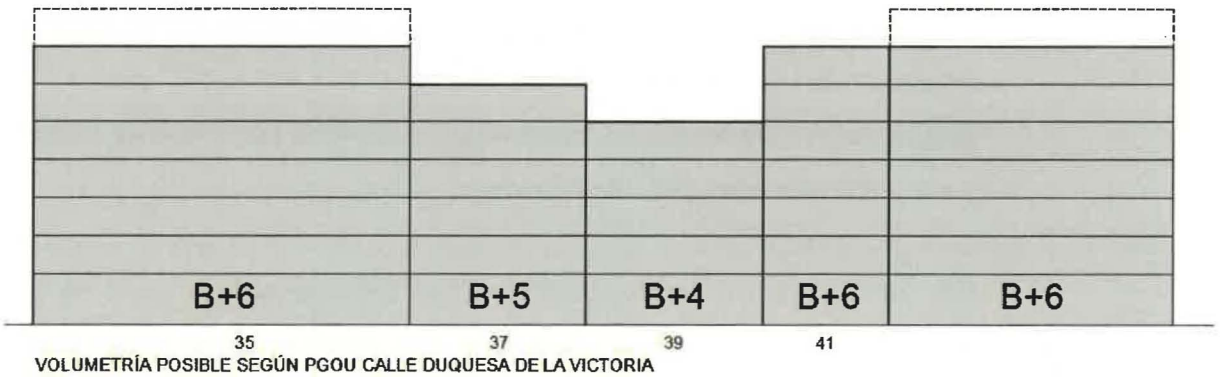
ALZADO CALLE DUQUESA DE LA VICTORIA

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 fué aprobado fehacientemente por el
 Ayuntamiento de Lugo en sesión celebra-
 da el día 22 Dic. 2020
 El Secretario General

VOLUMETRIA ACTUAL



VOLUMETRIA POSIBLE SEGÚN PGM VIGENTE



Por otro lado, la posibilidad de realizar un proyecto unificado para el conjunto de las 2 parcelas se ve comprometido por las distintas alturas y fondos edificables permitidas por el PGM.

Las parcelas por separado ni siquiera tienen la anchura mínima de fachada para considerarse Parcela edificable, que según el Artº 3.2.1 del PGM se establece en un mínimo de 14m.

La posibilidad de realizar un proyecto conjunto facilitaría a su vez la creación de plazas de aparcamiento en sótano, que con la distribución actual de parcelas resultaría poco viable debido a lo estrecho de las fachadas de las mismas.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 22 DIC. 2020

Las diferentes alturas máximas permitidas en cada solar originan un frente irregular con la creación de numerosas medianerías descubiertas.

Los diferentes y amplios fondos edificables no son los adecuados para la creación de la tipología de vivienda que el mercado actual solicita, ya que obligarían a la creación de patios interiores para la iluminación y ventilación de dormitorios intermedios.

La reducción del fondo edificable supondría la ampliación y regularización del patio de manzana interior consiguiendo una anchura mayor a 16,00 metros confiriéndole las características necesarias para que las viviendas que exclusivamente recaen a él sean consideradas exteriores y en consecuencia mejorando la habitabilidad del conjunto de viviendas que dan al mismo.

Como consecuencia de la reducción del fondo edificable es posible la regularización de alturas máximas de los 2 solares, consiguiendo un perfil de manzana más armonioso para el conjunto.

DILIGENCIA:

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

Lo. en 22 DIC. 2020

El Secretario General

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

De acuerdo al análisis y a las consideraciones previas realizadas se entiende conveniente y justificada la presentación a tramitación de la presente Modificación Puntual que pretende fijar nuevas determinaciones urbanísticas para los solares correspondientes con los números 37 y 39 de la calle Duquesa de la Victoria de Logroño y que se debe plantear bajo los siguientes condicionantes:

- Que la volumetría propuesta se integre en adecuadamente en la calle existente, regularizando la línea de cornisa.
- Que se eliminen las medianeras descubiertas entre edificios.
- Que la modificación de la volumetría suponga tanto una mejora en la habitabilidad de las viviendas a promover en el solar mediante la posibilidad de eliminar patios interiores y ampliación del patio de manzana, como la mejora de las luces y vistas y la ventilación de las viviendas colindantes que se verían beneficiadas por dicha ampliación.
- Que se amplié el patio de manzana hasta permitir a las viviendas que recaen en su totalidad a dicho patio cumplan con las condiciones de vivienda exterior Artº 2.2.6 del P.G.M. de Logroño, que para dicha condición de vivienda exterior establece en su punto 1 b) que en la planta el patio pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro, circunstancia que con el actual planeamiento no pueden cumplir.
- Que la homogeneización de alturas facilite la creación de un proyecto unificado en el conjunto de las 2 parcelas, lo cual facilita la creación de viviendas más lógicas que con los solares por separado.
- Que no se produzcan variaciones en los aprovechamientos totales, edificabilidad, ni aumento de la densidad poblacional.
- Que se posibilite la realización de un proyecto conjunto, que en la actualidad, se ve perjudicado debido a la diferencia de altura entre parcelas, la estrechez de las fachadas por separado y el excesivo fondo edificable de las mismas.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 22 DIC. 2020
El Secretario General.



6. ORDENACIÓN ACTUAL.

DATOS URBANÍSTICOS:

- Duquesa de la Victoria 37

Alturas máx. según PGM: B+5

Superficie parcela según PGM: 410,35 m2.

Fondo edificable máx. en plantas elevadas según PGM: de 19,86 m. en su lateral oeste y de 19,62 en su lateral este.

Superficie parcela según catastro: 418 m2.

Frente de parcela a Duquesa de la Victoria: 13,96 m.

Usos: 136,66 m2. Uso Complementario vivienda
273,69 m2. Uso Residencial

Vuelos máx. permitidos según PGM: a calle 1,00m., a patio 0,50m.

- Duquesa de la Victoria 39

Alturas máx. según PGM: B+4

Superficie parcela según PGM: 381,70 m2.

Fondo edificable máx. en plantas elevadas según PGM: de 21,15 m. en su lateral oeste y de 21,32 en su lateral este.

Superficie parcela según catastro: 382 m2.

Frente de parcela a Duquesa de la Victoria: 13,94 m.

Usos: 83,50 m2. Uso Complementario vivienda
298,20 m2. Uso Residencial

Vuelos máx. permitidos según PGM: a calle 1,00m., a patio 0,50m.

OILIGENCIA:

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

CÁLCULO DE LA SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA:

Logroño, **22 DIC. 2020**

El Secretario General

El cálculo de la superficie techo edificable máxima se realiza según el art. 1.1.8 del PGM a falta de dato fijado por el planeamiento.

Superficie Techo Edificable Máxima				
Duquesa de la Victoria 37				
	Superficie Edificable	Plantas	Total	
	Planta Baja	410,35 m ²	1	410,35 m ²
	Plantas Elevadas	273,69 m ²	5	1.368,45 m ²
Total Superficie Techo Edificable Duquesa de la Victoria 37				1.778,80 m ²
Total Aprovechamiento Uso Residencial Duquesa de la Victoria 37				1.778,80 u.a.
Duquesa de la Victoria 39				
	Superficie Edificable	Plantas	Total	
	Planta Baja	381,70 m ²	1	381,70 m ²
	Plantas Elevadas	298,20 m ²	4	1.192,80 m ²
Total Superficie Techo Edificable Duquesa de la Victoria 39				1.574,50 m ²
Total Aprovechamiento Uso Residencial Duquesa de la Victoria 39				1.574,50 u.a.
Total Superficie Techo Edificable Conjunto				3.353,30 m ²
Total Aprovechamiento Uso Conjunto				3.353,30 u.a.

Al no ser el fondo edificable de las parcelas uniforme, la superficie de las mismas se ha obtenido de la medición directa sobre el archivo informático de dibujo (dwg) del PGM de Logroño, y no de la fórmula matemática de anchura por fondo.

En la ordenación propuesta al ser el fondo uniforme las superficies si se han calculado multiplicando el ancho de la parcela por el fondo propuesto.

Tras el cálculo de la edificabilidad mediante el método del sólido capaz se procede a comprobar si en la configuración actual de las parcelas sería posible consumir la totalidad de dicha edificabilidad. La configuración actual de las parcelas permitiría la edificación de viviendas de adelante atrás ya que el patio de manzana actual tiene las dimensiones necesarias para acometan habitaciones vivideras, pese a ello para la realización de unas viviendas más lógicas en su relación nº de habitaciones por m². útil de vivienda sería necesaria la inclusión de algún patio.

Para calcular el rendimiento real de la parcela en función del uso característico asignado se plantea una distribución lógica de viviendas en cada una de las

DILIGENCIA:

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

22 DIC. 2020

parcelas para comprobar si la superficie que no es posible edificar por la inclusión de los patios, se recupera con la construcción de los máximos vuelos permitidos por el planeamiento.

Se incorpora un croquis de distribución de viviendas en las parcelas existentes, incorporando en cada una de ellas un patio de las dimensiones exigibles en función de la altura del mismo y el tipo de elemento que da al mismo, así mismo se grafían los vuelos máximos permitidos, que en el caso de la calle Duquesa de la victoria es de un 1,00 m. y en el patio de manzana de 0,50 m.

PATIO DE MANZANA



En los nº 37 y 39 se plantean 2 viviendas por planta con salón, cocina, 4 dormitorios y 2 baños. Las dimensiones de los patios, según apartado a), del punto C. del artº 2.3.3. del PGM, tienen que ser tales que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 0,3 por la altura de en patio. En el caso del nº 37, 0,3 x 5 plantas x 3,00 m. por planta = Ø 4,5 m.; para el nº 39, 0,3 x 4 plantas x 3,00 m. por planta = Ø 3,6 m.

DILIGENCIA:

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

22 DIC. 2020

Leopoldo,
El Secretario General

Rendimiento de las parcelas de Uso Residencial viviendas				
Duquesa de la Victoria 37		Superficie	Plantas	Total
	Planta Baja	410,35 m ²	1	410,35 m ^{2t}
	Plantas Elevadas	273,69 m ²	5	1.368,45 m ^{2t}
	Patio	-18,50 m ²	5	-92,50 m ^{2t}
	Vuelos	19,60 m ²	5	98,00 m ^{2t}
Total Rendimiento Duquesa de la Victoria 37 Uso Residencial viviendas				1.784,30 m ^{2t}
Duquesa de la Victoria 39		Superficie Edificable	Plantas	Total
	Planta Baja	381,70 m ²	1	381,70 m ^{2t}
	Plantas Elevadas	298,20 m ²	4	1.192,80 m ^{2t}
	Patio	-12,20 m ²	4	-48,80 m ^{2t}
	Vuelos	20,00 m ²	4	80,00 m ^{2t}
Total Rendimiento Duquesa de la Victoria 39 Uso Residencial viviendas				1.605,70 m ^{2t}
Total Rendimiento Uso Residencial viviendas Conjunto				3.390,00 m ^{2t}

Al resultar mayor el Rendimiento Uso Residencial a la Superficie Techo Edificable se da por comprobado que se puede consumir la totalidad de la edificabilidad que dispone la parcela.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 22 DIC. 2020

Logroño,
El Secretario General

7. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se propone la reordenación de volúmenes del conjunto de los 2 solares, de manera que apoyándose en las alineaciones exteriores y con un fondo edificable máximo en plantas elevadas de 15,30 metros, se regulariza la altura del conjunto a B+6.

PLANO ORDENACIÓN PROPUESTA



DILIGENCIA:

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

Logroño, **22 DIC. 2020**

El Secretario General,

VOLUMETRIA PROPUESTA

B+6	B+6	B+6	B+6	B+6

35 37 39 41
VOLUMETRÍA PROPUESTA CALLE DUQUESA DE LA VICTORIA

Superficie Techo Edificable Máxima solución propuesta				
Duquesa de la Victoria 37-39				
		Superficie Edificable	Plantas	Total
	Planta Baja	792,05 m ²	1	792,05 m ²¹
	Plantas Elevadas	426,87m ²	6	2.561,22 m ²¹
Total Superficie Techo Edificable Duquesa de la Victoria 37-39				3.353,27 m ²¹
Total Aprovechamiento Uso Residencial Duquesa de la Victoria 37-39				3.353,27 u.a.

De esta forma la superficie edificable máxima de la propuesta calculada por el "sólido capaz" no supera la máxima edificabilidad disponible por las parcelas según la ordenación actual.

Con estas condiciones se aumenta la superficie del patio de manzana en un mínimo de 145 m2. Aumentando su anchura aproximadamente en 4,45 m. en la trasera del nº 37 y en 6,00 m. en la trasera del nº 39. Como resultado se aumenta la anchura del patio de manzana hasta 17,55 m de los 11,60 originales, favoreciendo las luces y vistas, el soleamiento y la ventilación, tanto del proyecto a realizar como de las viviendas colindantes.

El aumento de la dimensión del patio permite a las viviendas que recaen en su totalidad a dicho patio cumplan con las condiciones de vivienda exterior Artº 2.2.6 del P.G.M. de Logroño, que para dicha condición de vivienda exterior establece en su punto 1 b) que en la planta el patio pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro, circunstancia que con el actual planeamiento no pueden cumplir.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 22 DIC/2020

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

La presente Modificación Puntual se ve afectada por el siguiente ámbito legal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2006 de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), así como sus modificaciones posteriores.
- Plan General Municipal (PGM) de Logroño.

RESPECTO AL RDL 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

Se presenta como anexo al documento Informe de Sostenibilidad Económica de acuerdo al artículo 22.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Memoria de Viabilidad Económica de la actuación de acuerdo al artículo 22.5 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

RESPECTO A LA LOTUR

Las condiciones a cumplir en la modificación del planeamiento están reguladas en el art 104 (Ultima redacción en la Ley 13/2013, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2014).

- No se produce aumento de densidad de población. Aun cuando no está fijado el número máximo de viviendas, no se produce un aumento de la edificabilidad.
- La modificación no afecta a la zonificación de zonas verdes ni espacios libres de uso y dominio públicos.
- La modificación puntual no reduce los porcentajes previstos en el PGM para la construcción de viviendas públicas.

DILIGENCIA:

Para haber constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 22 Dic. 2020

RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DEL PGM DE LOGROÑO

Logroño
El Secretario General

- Sobre la "superficie techo máxima"

La superficie techo máxima no se incrementa respecto a la situación de actual.

- Sobre la "alturas máximas"

Se aumenta la altura máxima de los nº 37 y 39 de la calle Duquesa de la Victoria hasta (B+6), igualando lo estipulado por el planeamiento para las parcelas limítrofes.

- Sobre la "alineaciones"

Se mantiene la alineación a la calle Duquesa de la Victoria y se reduce el fondo edificable.

- Sobre la "usos"

No se generan nuevos usos.

CUADRO DE SUPERFICIES ORDENACIÓN ACTUAL

SUPERFICIE USO RESIDENCIAL	792,05 m ²
SUP TOTAL PARCELAS PRIVADAS	792,05 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.353,30 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL *	3.353,30 m ^{2t}

* En aplicación del art. 3.9.1. y siguientes
de las Normas Urbanísticas del P.G.M.

CUADRO DE SUPERFICIES ORDENACIÓN PROPUESTA

SUPERFICIE USO RESIDENCIAL	792,05 m ²
SUP TOTAL PARCELAS PRIVADAS	792,05 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.353,27 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL *	3.353,27 m ^{2t}

* En aplicación del art. 3.9.1. y siguientes
de las Normas Urbanísticas del P.G.M.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 22 de Oct. de 2020

9. CONCLUSIÓN

Con el presente documento junto a la documentación gráfica aportada, se entiende
suficientemente motivada y justificada la presente Modificación Puntual y se firma y
presenta para su tramitación en Logroño,

**GONZALEZ
LUMBRERA
S MIGUEL
ANGEL -
16571009S**

Firmado digitalmente por
GONZALEZ LUMBRERAS
MIGUEL ANGEL - 16571009S
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-16571
009S, givenName=MIGUEL
ANGEL, sn=GONZALEZ
LUMBRERAS, cn=GONZALEZ
LUMBRERAS MIGUEL ANGEL
- 16571009S
Fecha: 2020.10.20 10:25:01
+02'00'

Octubre de 2020



Miguel Ángel González Lumbreras
ARQUITECTO

ANEXO 1
INFORME ECONÓMICO

EXIGENCIA:

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

Logroño, **22 DIC. 2020**

El Secretario General.



VIGILANCIA:

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

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

Leyenda: 22 JUL. 2020
El Secretario General.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (art. 22.5)

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

- DETERMINACIONES ECONOMICAS BÁSICAS

1. Se trata de solares ocupados cuyas edificaciones serán derribadas; parcelas en suelo urbano consolidado y completamente urbanizadas en todo su perímetro. Cuenta con todos los servicios urbanísticos incluidas las acometidas correspondientes, por tanto, solamente se trata del desarrollo de una promoción residencial en régimen de división horizontal.
2. Pertenecen a los promotores y no cuenta con ningún tipo de ayudas directas ni indirectas. Por tanto, su desarrollo y promoción será bajo riesgo y ventura de la Propiedad, que ha de ejecutar la inversión mediante fondos propios o financiados.
3. Al no producirse un aumento de la densidad residencial, no existe la necesidad de aumentar las dotaciones urbanas existentes.
4. Tal y como se ha descrito, la Modificación Puntual propuesta no altera la edificabilidad asignada a la parcela (ver cuadros comparativos de los parámetros urbanísticos – Estado actual - Propuesta).
5. El desarrollo de la promoción se llevará a cabo de acuerdo con las exigencias, en su construcción, de la Legislación vigente y concretamente del Código Técnico de la Edificación, garantizando una construcción eficiente y de bajo consumo energético.
6. La mínima inversión en obras de urbanización, etc. garantiza su rentabilidad y la no superación del “deber de conservación”.

Los números principales de la inversión y viabilidad se resumen en el siguiente cuadro:

ANALISIS DE INGRESOS Y GASTOS			
INGRESOS			
	SUPERFICIE	€/M2	TOTAL
Viviendas. 18 Unidades	2130	2400,00	5112000,00
Locales	650	1800,00	1170000,00
Garajes.	44 Ud	18000 €/Ud	792000,00
Trasteros.	6 Ud	4000 €/Ud	24000,00
TOTAL INGRESOS			7098000,00
GASTOS			
Coste solar			1995000,00
Derribo			90000,00
Coste Construccion			2081813,00
Costes indirectos + Gastos Generales			395544,47
TOTAL GASTOS			4562357,47
UTILIDAD			2535642,53

DILIGENCIA:

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

- ANALISIS DE LA INVERSIÓN

Logroño, 22 Junio 2020
El Secretario General

Con respecto a la inversión que pueda atraer esta iniciativa, debemos decir que se trata de una modificación puntual del PGM que pretende facilitar una mejor habitabilidad de las viviendas, la regeneración de la zona y regularización volumétrica con las edificaciones colindantes, sin modificación de las alineaciones exteriores, ni edificabilidades y sin incidencia en el dominio público. En consecuencia, constituye una mayor atracción y, por ello, una mayor y más fácil viabilidad económica.

La ausencia de gastos en infraestructuras futuras garantiza el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares. Por innecesario tampoco existen agentes externos de los que se dependa para la gestión de esta promoción inmobiliaria.

- HORIZONTE TEMPORAL ESTIMADO

Las previsiones de este proceso se estiman en 3 años con finalización de la promoción en 2023.

**- LA CAPACIDAD DE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS PARA EL
ASEGURAMIENTO DEL MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS Y SUFINANCIACIÓN
E IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.**

Como se ha indicado la actuación que encierra esta modificación no afecta a los servicios públicos tal y como están configurados en la actualidad. La no alteración del espacio público no afecta al viario, al tráfico y por tanto tampoco a las líneas de transporte urbano. No afecta a las recogidas de basuras ni a la organización sanitaria o del sistema educativo de la ciudad.

El impacto de esta iniciativa en la Hacienda Pública solo es generador de ingresos y asimilable desde este punto de vista a cualquier promoción de vivienda nueva, realizada en suelo urbano consolidado. Genera unos ingresos a las arcas públicas proporcionales a una inversión privada con un valor en venta de 7.098.000 €.

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

DILIGENCIA:

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

Logroño, 22 Dic. 2020

El Secretario General,

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 22.4)

- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Tal y como se ha descrito, a lo largo de todo el documento de modificación y en la memoria de viabilidad económica del punto anterior, se trata de una modificación puntual del plan limitada al ámbito privado de la propiedad sin afección al dominio público. Tampoco se hacen necesarias nuevas inversiones de mejora o incremento de las infraestructuras y servicios públicos (gastos en urbanización, seguridad y vigilancia, redes de instalaciones urbanas, sistema de recogidas de basuras, líneas de transporte urbano o la red pública de salud o escolar...).

En consecuencia, el impacto en las haciendas públicas está directamente relacionado, solamente con el capítulo de ingresos vinculados a la inversión descrita, por los impuestos de ella derivados (IVA, Sociedades, IRPF relacionado con la actividad constructiva de las personas implicadas, AJD). En cuanto a la hacienda local, los impuestos y tasas relacionadas con la actividad constructiva (ICIO).

De manera resumida, las magnitudes económicas de los principales impuestos podemos aproximarlos a:

IMPUESTOS GENERADOS				
IVA		nº	BASE	TOTAL
	10%			
pisos		18	5112000,00	511200,00
garajes adscritos a pisos		18	324000,00	32400,00
	21%			
garajes		26	468000,00	98280,00
locales		1	1170000,00	245700,00
TOTAL IVA				887580,00
LICENCIA OBRAS		3,07%	2081813,00	63911,66
OBRA NUEVA		1%	2081813,00	20818,13
DIVISION HORIZONTAL		1%	4076813,00	40768,13
IMPUESTO DE SOCIEDADES		25%	2535642,53	633910,63
TOTAL IMPUESTOS				1646988,55

Como resumen de los cuadros expuestos podemos decir que esta promoción inmobiliaria supondrá para las arcas públicas unos ingresos que totalizarán unos 1.646.988,55 € una vez que la misma esté entregada.

ANEXO 2
FICHAS CATASTRALES

DILIGENCIA:

Para constar que este documento
fue aprobado fehacientemente por el
Ayuntamiento en sesión celebra-
da el _____

del año, 22 DIC 2020

El Secretario General,





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6217411WN4061N0001FW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL DUQUESA DE LA VICTORIA 37

26003 LOGROÑO [LA RIOJA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1930

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²

1.809

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL DUQUESA DE LA VICTORIA 37

LOGROÑO [LA RIOJA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²

1.809

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²: TIPO DE FINCA

418

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1	00	01	66
COMERCIO	1	00	02	181
VIVIENDA	1	01	IZ	114
VIVIENDA	1	01	DR	114
VIVIENDA	1	02	IZ	114
VIVIENDA	1	02	DR	114
VIVIENDA	1	03	IZ	76
VIVIENDA	1	03	CN	76
VIVIENDA	1	03	DR	76
VIVIENDA	1	04	A	56
VIVIENDA	1	04	B	56
VIVIENDA	1	04	C	56
VIVIENDA	1	04	D	56
VIVIENDA	1	05	A	54
VIVIENDA	1	05	B	54
VIVIENDA	1	05	C	54

Continúa en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400



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.

546.180 Coordenadas U.T.M., Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Jueves, 18 de Julio de 2020

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 22 DIC. 2020.
 Logroño, El Secretario General



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

ANEXO I
RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6217411WN4061N0001FW

HOJA 1/1

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
VIVIENDA	1	05	D	54
VIVIENDA	1	06	IZ	58
VIVIENDA	1	06	DR	58
ALMACEN	1	06	01	91
VIVIENDA	A	CC	ES	116
COMERCIO	1	00	01	115

DILIGENCIA:

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

Logroño, 22 DIC. 2020
El Secretario General

Jueves , 18 de Julio de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6217410WN4061N0001TW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL DUQUESA DE LA VICTORIA 39

26004 LOGROÑO [LA RIOJA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1951

COEFICIENTE DE PARTICIPACION

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²

1.409

PARCELA CATASTRAL

SITUACION

CL DUQUESA DE LA VICTORIA 39

LOGROÑO [LA RIOJA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.409

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

382

Parcela construida sin división horizontal

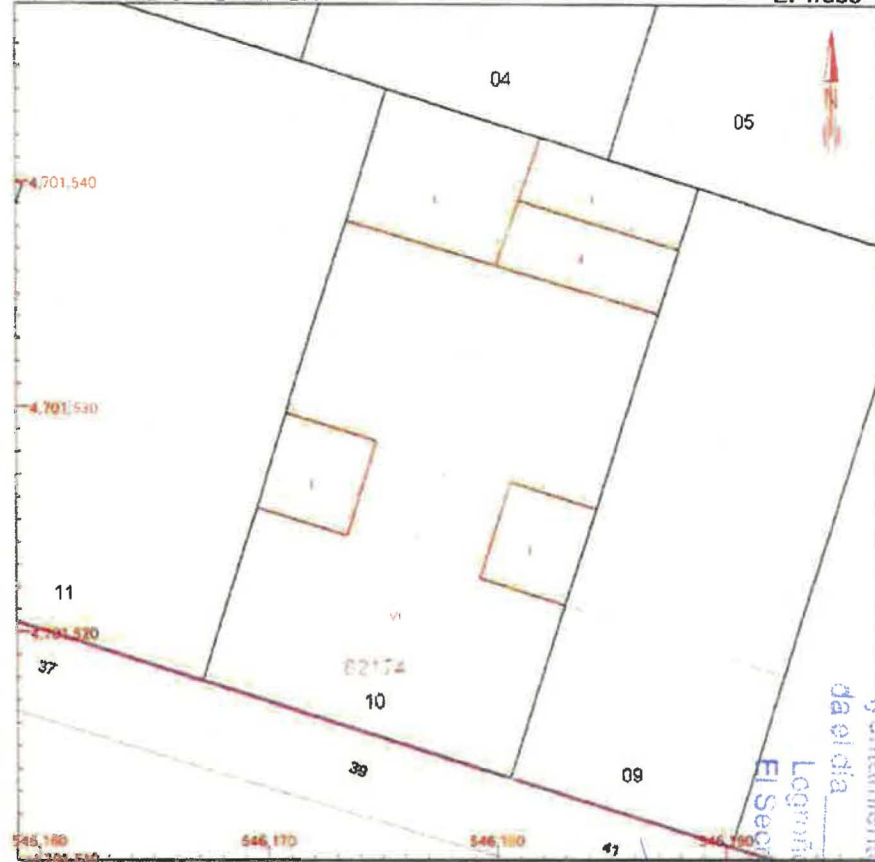
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1	00	01	160
COMERCIO	1	00	02	90
VIVIENDA	1	01	IZ	85
VIVIENDA	1	01	CN	84
VIVIENDA	1	01	DR	85
VIVIENDA	1	02	IZ	83
VIVIENDA	1	02	CN	84
VIVIENDA	1	02	DR	83
VIVIENDA	1	03	IZ	79
VIVIENDA	1	03	CN	80
VIVIENDA	1	03	DR	80
VIVIENDA	1	04	A	59
VIVIENDA	1	04	B	59
VIVIENDA	1	04	C	59
VIVIENDA	1	04	D	59
VIVIENDA	A	CC	ES	110

Continúa en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/300



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.

546,190 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Jueves, 18 de Julio de 2019

ATENCIÓN:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño el día 18 de Julio de 2020.
 Pleno en sesión celebrada el día 18 de Julio de 2020.
 Logroño, 18 de Julio de 2020.
 El Secretario General
 D. J. D. I. C. 2020



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETANÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO


ANEXO I
RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6217410WN4061N0001TW

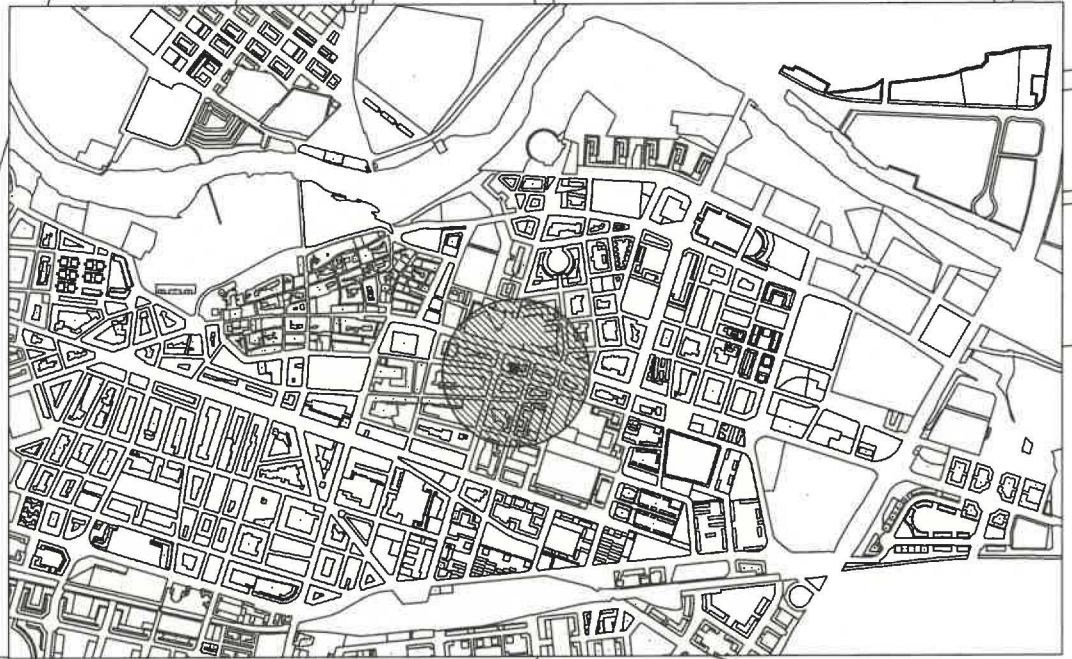
HOJA 1/1

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m²
COMERCIO	1	00	02	70

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fué aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 22 DIC. 2020
Logroño,
El Secretario General.



Jueves , 18 de Julio de 2019



DILIGENCIA:

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

Logroño, 01 de Oct. de 2020

El Secretario General



**GONZALEZ
 LUMBRERAS
 MIGUEL
 ANGEL -
 165710095**

Firmado digitalmente por
 GONZALEZ LUMBRERAS MIGUEL
 ANGEL - 165710095
 Nombre de reconocimiento
 (DN): c=ES,
 serialNumber=IDCES-16571009
 S, givenName=MIGUEL ANGEL,
 sn=GONZALEZ LUMBRERAS,
 cn=GONZALEZ LUMBRERAS
 MIGUEL ANGEL - 165710095
 Fecha: 2020.10.19 11:19:56
 +02'00'

DOCUMENTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
 CALLE DUQUESA DE LA VICTORIA Nº 37 Y 39 , LOGROÑO (LA RIOJA)

PLANO: SITUACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

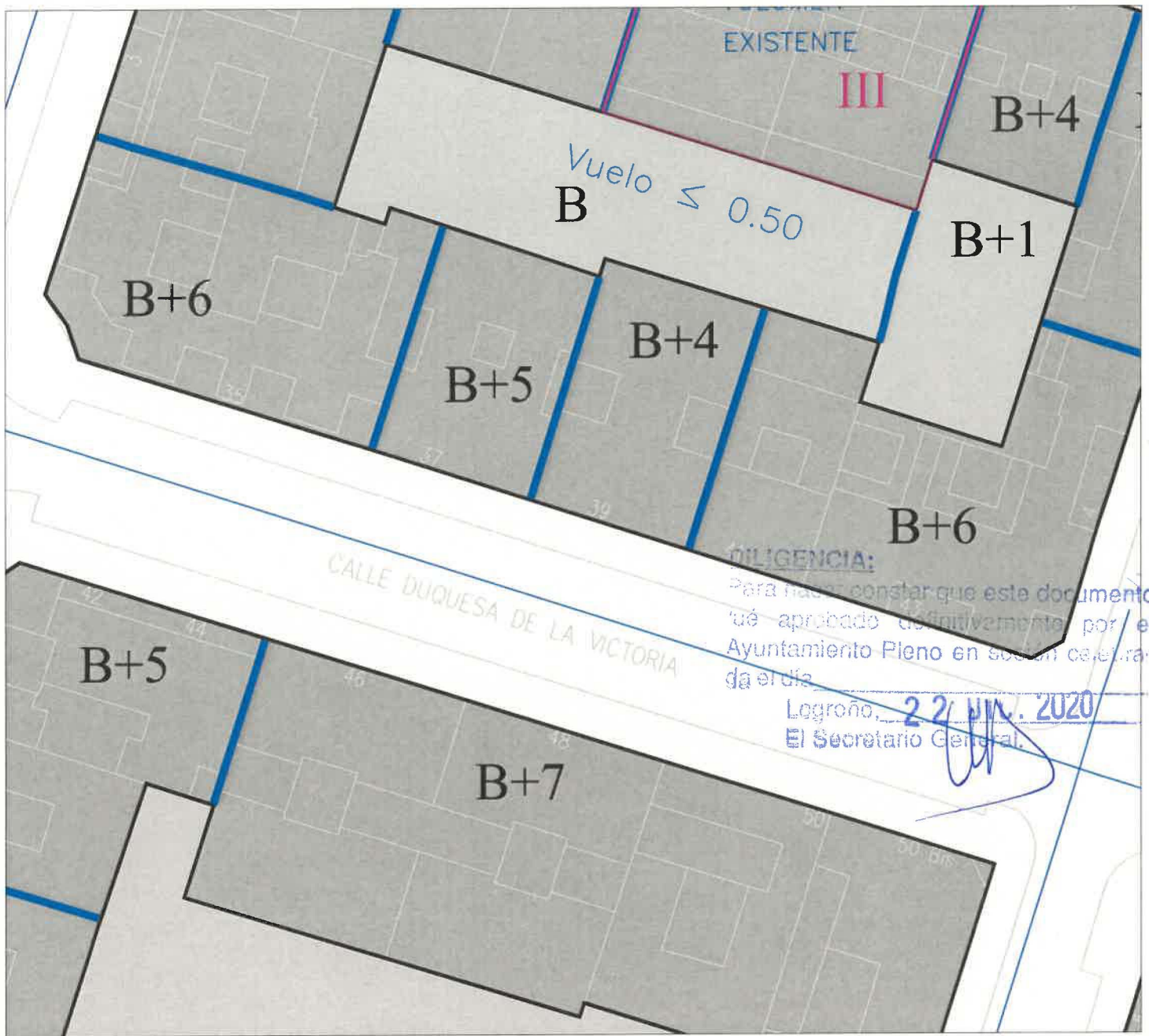
PROMOTOR:
 DOLMEN RIOJA S.L.U.

ARQUITECTO
 MIGUEL ANGEL GONZALEZ LUMBRERAS

00

OCTUBRE
 2020

E:1/1000
 E:1/25000




CALLE DUQUESA DE LA VICTORIA Nº 37 Y 39
LOGROÑO (LA RIOJA)

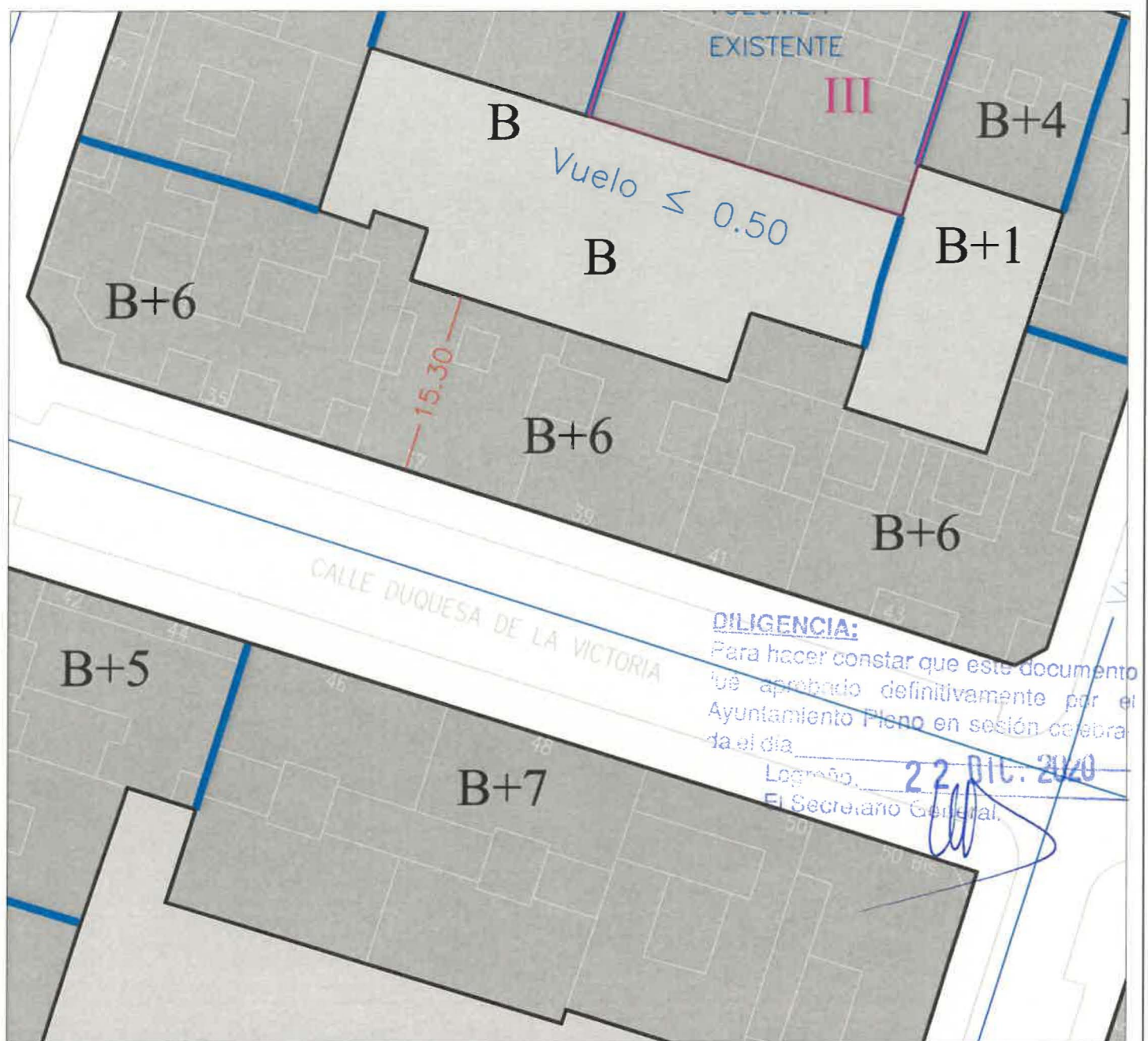
USOS

	RESIDENCIAL
	COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA

GONZALEZ LUMBRERA S MIGUEL ANGEL - 16571009S

Firmado digitalmente por
GONZALEZ LUMBRERAS
MIGUEL ANGEL - 16571009S
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-165710
09S, givenName=MIGUEL
ANGEL, sn=GONZALEZ
LUMBRERAS, cn=GONZALEZ
LUMBRERAS MIGUEL ANGEL -
16571009S
Fecha: 2020.10.19 11:20:20
+02'00'

DOCUMENTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL CALLE DUQUESA DE LA VICTORIA Nº 37 Y 39 , LOGROÑO (LA RIOJA)	
PLANO: ORDENACIÓN ACTUAL	01
PROMOTOR: DOLMEN RIOJA S.L.U.	
ARQUITECTO MIGUEL ANGEL GONZALEZ LUMBRERAS 	OCTUBRE 2020
	E:1/500




CALLE DUQUESA DE LA VICTORIA Nº 37 Y 39
 LOGROÑO (LA RIOJA)

USOS

	RESIDENCIAL
	COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA

**GONZALEZ
 LUMBRERA
 S MIGUEL
 ANGEL -
 16571009S**

Firmado digitalmente por
 GONZALEZ LUMBRERAS
 MIGUEL ANGEL - 16571009S
 Nombre de reconocimiento
 (DN): c=ES,
 serialNumber=IDCES-16571009
 S, givenName=MIGUEL ANGEL,
 sn=GONZALEZ LUMBRERAS,
 cn=GONZALEZ LUMBRERAS
 MIGUEL ANGEL - 16571009S
 Fecha: 2020.10.19 11:20:44
 +02'00'

DOCUMENTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL CALLE DUQUESA DE LA VICTORIA Nº 37 Y 39 , LOGROÑO (LA RIOJA)	
PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA	02
PROMOTOR: DOLMEN RIOJA S.L.U.	
ARQUITECTO MIGUEL ANGEL GONZALEZ LUMBRERAS	OCTUBRE 2020
	E:1/500

