

DILIGENCIA:

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO:

- PERI Nº 23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

P12. 14 "PEDREGALES OESTE" Y

P12.13 "PEDREGALES ESTE".

DOCUMENTO REFUNDIDO. JUNIO 2021.

1954

1954

/

DILIGENCIA:

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

1 ANTECEDENTES.

- 1 JUL. 2021

El vigente Plan General Municipal de Logroño delimitó un ámbito a desarrollar por medio de Plan Especial de Reforma Interior (PERI), entre las actuales calles Pedregales, Garcilaso de la Vega, Piqueras y Piquete, con el Parque de los Cedros al Este, manzana de referencia catastral 65095.

Este PERI se denominó "Nº 23 - Pedregales".

Con fecha 16 de diciembre de 1996 se aprobó definitivamente una Modificación Puntual del Plan General, BOR 30 de enero de 1997, por la que se segregaba y ordenaba una parte del citado PERI, quedando su ámbito reducido a las siguientes parcelas:

- Referencia catastral: 6509502WN4060N0001UI, calle Garcilaso de la Vega 1.
- Referencia catastral: 6509505WN4060N0001AI, calle Piqueras nº 6.

Con fecha 30 de diciembre de 1999 se aprobaron unas Directrices de planeamiento de la zona.

Ambos documentos, de forma no vinculante, ordenaban el conjunto de la manzana

La Modificación antes citada delimitó una Unidad de Ejecución, la P12.3.B "Los Cedros", que se gestionó mediante Reparcelación Voluntaria, y que fue aprobada definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 5 de junio de 1997.

Esta Reparcelación generó una serie de parcelas cuya configuración definitiva quedó pendiente del desarrollo completo del PERI, en concreto las siguientes:

- Referencia catastral: 6509512WN4060N0001QI, calle Pedregales 5.
- Referencia catastral: 6509511WN4060N0001GI, calle Garcilaso de la Vega s/n.
- Referencia catastral: 6509509WN4060N0001QI, calle Garcilaso de la Vega s/n.

Más tarde, se firman entre sus propietarios, Ayuntamiento de Logroño y LIF,2002, S.A, distintos Convenios de ocupación de terrenos situados en las zonas norte de las parcelas incluidas en el PERI, calle Garcilaso de la Vega 11 y calle Piqueras nº 6, que resultaron necesarios para ejecutar las obras contenidas en el Proyecto de Integración del Ferrocarril en la ciudad de Logroño (Fase I). En ellos el Ayuntamiento de Logroño puso los terrenos a disposición de LIF 2002, S.A. y reconoció a los propietarios afectados el derecho a que se mantenga intacto su aprovechamiento en el PERI, computándose para su cálculo también las superficies ocupadas.

El 2/10/2013 el Ayuntamiento de Logroño aprobó el Proyecto de reurbanización de las calles Piquete y Piqueras, hasta la intersección con Baltasar Gracián, proyecto que incluye la parte de las calles Piquete y Piqueras afectadas por el Proyecto de Integración del Ferrocarril en la ciudad de Logroño (Fase I) y que iba a ejecutar LIF, 2002, S.A.

Por ello, el 6/8/2014 se aprobó el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Logroño y LIF, 2002 en cuya virtud el Ayuntamiento asumió las obras de referencia, su ejecución y los compromisos acordados en los mencionados Convenios, lo que fue consentido por los propietarios afectados en nuevo Convenio aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local Nº 17-12-2014/O7026

La ejecución de las mismas resolvió la conexión entre las calles Piqueras y Piquete y supuso ligeros ajustes en la alineación de la parcela Calle Piquete 18 y 20, referencia catastral 6509507WN4060N, así como en el Parque de Los Cedros.

Por último, tras un nuevo convenio, la propiedad de la parcela Piqueras nº 6, permitió el uso público la zona sur de la misma, procediendo a su urbanización integrándola en la calle Garcilaso de la Vega.

La presente modificación puntual obtuvo las correspondientes aprobaciones inicial y provisional, tras las que el PLENO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA (COTUR); en su sesión de 8 de junio pasado, emitió informe previo a la aprobación definitiva, señalando las siguientes consideraciones:

- 1. En el plano 03 de ordenación (estado actual) no se refleja la altura máxima de algunos de los bloques. Tampoco se refleja la línea divisoria de parcela a efectos de edificabilidad pudiendo dar lugar a confusión.*
- 2. En el plano 05 de ordenación (propuesta) tampoco se refleja la divisoria de parcela a efectos de edificabilidad.*
- 3. Existen algunos planos, como los de "urbanización propuesta" cuyo contenido es más propio del proyecto de urbanización. Sería conveniente aclarar que no resultan vinculantes ya que en caso contrario no se podría modificar su contenido posteriormente en el proyecto de urbanización.*
- 4. En el apartado de sostenibilidad económica se han considerado las Tasas como ingresos municipales. Esas tasas se cobran por un determinado servicio que el ayuntamiento da y que por tanto también debe considerarse en el apartado de gastos municipales.*
- 5. Tal y como se ha indicado este expediente se trata de una modificación puntual del planeamiento general y no del desarrollo de un PERI. No obstante,*

en los espacios exteriores al PERI se debe garantizar el cumplimiento del apartado 4 del artículo 104 de la LOTUR previendo espacios equivalentes y de igual calidad. Si bien en los planos se ve claramente que se prevén más zonas verdes públicas que las vigentes a costa de recalificar viario, debería justificarse de forma numérica y específica para las zonas externas al PERI.

6. *Al presente expediente se le ha dado en algunos puntos una estructura similar a la de un PERI justificando los requisitos que ha de cumplir este tipo de planeamiento de desarrollo (aparcamientos, espacios libres públicos,...). Indicar que, si bien el ámbito está afectado por las determinaciones previas del PERI en el Plan General Municipal vigente, en realidad se trata de una modificación puntual del Plan General Municipal regulada en el artículo 104 de la LOTUR.*

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación es establecer una ordenación conjunta para el ámbito del PERI Nº 23 "Pedregales"; dos parcelas colindantes al mismo, que fueron ordenadas y gestionadas con el desarrollo residencial de la manzana delimitada por los viales Pedregales, Garcilaso de la Vega, Piqueras y Piquete, y que como se ha expuesto quedaron pendientes de su complementación en el ámbito del PERI; y cinco porciones de espacios libres públicos que o bien se han visto afectadas por la urbanización de las Calles Piquete y Piqueras, o bien son necesarias para regularizar la ordenación del conjunto.

Con esta ordenación detallada no se precisará el desarrollo del Plan Especial citado, puesto que el ámbito del mismo quedará ordenado por el propio Plan General.

Así mismo la modificación tiene por objeto la delimitación de las unidades de ejecución necesarias para la gestión urbanística del actual ámbito del PERI, por tratarse de suelo urbano no consolidado.

El presente documento refundido incorpora al documento aprobado provisionalmente las modificaciones derivadas del informe de la COTUR, concretamente:

- A.- Se corrigen los planos 03 y 05 recogiendo lo señalado en ese informe.
- B.- En todos los planos se señala que: "LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARÁCTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO."

C.- Se modifica el informe de sostenibilidad económica.

D.- En lo que respecta al cumplimiento del apartado 4 del art. 104 de la LOTUR en las zonas exteriores al PERI el documento tramitado realiza la comprobación solicitada, concretamente en el apartado 6.3 PARQUE DE LOS CEDROS (pg. 14), en el que se justifica que las Zonas de recreo y expansión (zonas verdes públicas), pasan de 56,80 m² a 1.302,88 m². En el apartado 6.4 JUSTIFICACIÓN DE DOTACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS (pg. 15), se recogen por zonas y en su conjunto las variaciones de superficie de esos espacios, detallando en todos los casos que las mismas ven incrementada su superficie. En cuanto a la calidad de los nuevos espacios ya se cita en este apartado que la misma no se ve menoscabada, pero como bien se señala en el informe de la COTUR, en realidad ha sido incrementada notablemente al conseguir una continuidad entre todas las zonas preexistentes.

3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la presente modificación se recoge en el plano 02 adjunto, concretándose en:

- I. El ámbito actual del PERI Nº 23 "Pedregales", que tiene una superficie actual total, según medición cartográfica, de 5.448,10 m². Está clasificado como Suelo Urbano, categoría no consolidado.

Este PERI tiene una delimitación discontinua, con dos ámbitos, uno al Oeste, coincidente con la parcela de referencia catastral 6509502WN4060N0001UI, calle Garcilaso de la Vega 11 -número 1 en el plano-, que según medición cartográfica tiene una superficie de 3.523,50 m², y otro al Este, coincidente con la parcela de referencia catastral 6509505WN4060N0001AI, calle Piquera 6 -número 2 en el plano-, que según medición cartográfica tiene una superficie de 1.924,60 m².

- II. La parcela nº 5 de la calle Pedregales, de referencia catastral 6509512WN4060N0001QI, -número 3 en el plano-, colindante al ámbito oeste del PERI, con una superficie de 368,86 m². Esta zona está clasificada como Suelo Urbano, categoría consolidado, y calificada como Residencial, 151,38 m², y Zona Libre Privada, 217,48 m². Se corresponde con la parcela resultante nº 6 del proyecto de reparcelación de la UE-P12.3.B "Los Cedros", cuya ordenación fue modificada posteriormente por estudio de detalle aprobado definitivamente el 19 de Diciembre de 1997 (BOR 13-1-1998)

- III. La parcela de referencia catastral, 6509509WN4060N0001QI, calle Garcilaso de la Vega s/n -número 4 en el plano-, con una superficie de 147,41 m². Está clasificada como Suelo Urbano, categoría consolidado, y calificada como Zona Libre Privada.
- IV. Una porción de la parcela Calle Piquete 18-20, referencia catastral 6509507WN4060N -número 5 en el plano-, de 23,56 m². Está clasificada como Suelo Urbano, categoría consolidado, y calificada como Zona Libre Privada, si bien en la actualidad está destinada a vial público tras la urbanización de la calle de su situación.
- V. Distintas porciones de espacios libres públicos de la manzana, que no disponen de referencia catastral, todas ellas clasificadas como Suelo Urbano consolidado, en concreto las siguientes:
- Porción al interior de la manzana de referencia 65095, calificada como Zona Verde Pública, con 39,82 m² de superficie. Señalada en el plano 02 con el número 6.
 - Franja al norte del Parque de los Cedros, calificada como Zona de recreo y expansión, con 56,80 m² de superficie. Señalada en el plano 02 con el número 7. Actualmente está destinada a vial público tras la urbanización de la calle Piqueras.
 - Franja del Parque de los Cedros, calificada como Viario, con 1.302,88 m² de superficie. Señalada en el plano 02 con el número 8.
 - Porción del Parque de los Cedros, calificada como Zona de recreo y expansión, con una superficie de 25,40 m². Señalada en el plano 02 con el número 9.

Si bien no ve afectadas sus actuales determinaciones, en el plano 02 se ha reseñado con el número 10 la parcela de Referencia catastral: 6509511WN4060N0001GI, calle Garcilaso de la Vega 1(B), puesto que como más adelante se cita en este documento es preciso integrarla en el proceso de gestión. Esta parcela se corresponde con la resultante nº 9 del proyecto de reparcelación de la UE-P12.3.B, con una superficie de 50,00 m² y uso de espacio libre privado

DILIGENCIA:

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

4 TITULARES AFECTADOS

Los propietarios de los terrenos afectados por la presente modificación son:

- Parcela catastral 6509502WN4060N0001UI, finca registral 4637, libro 1000, folio 142 del R.P. Nº 3 de Logroño. Parcela totalmente incluida en el PERI Nº 23 Pedregales, ámbito Oeste:

PROPIEDAD ACTUAL: INMOBILIARIA MAESTRE HERMANOS S.A., domicilio a efectos de notificaciones: Avenida Lentiscares nº 40 – 42. Navarrete, sin que haya habido variación en los últimos 5 años¹.

- Parcela catastral 6509505WN4060N0001AI, finca registral 7.224 del R.P. Nº3 de Logroño. Parcela totalmente incluida en el PERI Nº 23 Pedregales, ámbito Este.

PROPIEDAD ACTUAL: COBLANSA, S.A., domicilio a efectos de notificaciones: Calle Poeta Prudencio nº9 - Bajo. Logroño.

En los cinco años anteriores la propiedad fue de la Comunidad de Bienes "HEREDEROS DE LUIS SANJUAN SAENZ Y ANTONIO VILLAS VICENTE C.B." constituida por D^a Ascensión Robledo Cabezón con un 50%, y D^a Isabel, D. Luis y D^a Laura Sanjuan Arpón con un 16,666667% cada uno, domicilio a efectos de notificaciones: calle Villamediana 25 - 2º izda.

- Porción de la parcela Calle Piquete 18-20, referencia catastral 6509507WN4060N, de propiedad municipal. Anteriormente fue propiedad de la Comunidad de Propietarios calle Piquete 18-20 de Logroño.
- Resto de parcelas o porciones de las mismas, Ayuntamiento de Logroño, sin que haya habido variación en los últimos 5 años.

¹ Se hace constar en cumplimiento del art. 70 ter.3 de la vigente Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, según adición realizada por la disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- 1 JUL. 2021

Secretaría General

5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación plantea como se ha dicho, completar la ordenación de la manzana delimitada por las calles Pedregales, Garcilaso de la Vega, Piqueras y Piquete. Se describe a continuación la propuesta de ordenación, distinguiendo dos ámbitos, que se desarrollan respectivamente al Oeste y al Este de la manzana.

Así mismo plantea delimitar dos Unidades de Ejecución, coincidentes con las dos parcelas que actualmente tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado. La propuesta se grafía en los planos adjuntos números 05 y siguientes.

5.1 ÁMBITO OESTE

Conforme a lo establecido en las directrices de ordenación municipales, la edificación se ordena en dos bloques independientes con una altura de B+6: En la zona norte, con acceso desde la calle Piquete se dispone un bloque de planta rectangular de 23 metros en las fachadas norte y sur y 21,40 metros en las fachadas este y oeste. En la zona Sur se configura un bloque longitudinal de 15,84 metros de fondo que se integra con el solar municipal situado en el nº 5 de la calle Pedregales (en el que se ha ajusta la alineación interior). Así, el aprovechamiento municipal puede materializarse de forma óptima, complementando los correspondientes a esta parcela con lo provenientes de la cesión obligatoria de aprovechamientos en esta zona oeste. La zona interior de la manzana se califica como espacio libre privado conforme a lo establecido en las Directrices de Planeamiento.

5.2 ÁMBITO ESTE

En el ámbito Este la modificación concentra las zonas edificables al sur del mismo, ubicando al Norte los espacios libres públicos, zonas verdes, tal como plantean las directrices de planeamiento.

La nueva zona verde genera la conexión de la existente en el interior de la manzana con el Parque de Los Cedros.

La ordenación plantea calificar los suelos como Residencial y Zona Libre Privada.

El suelo residencial se plantea edificar con una altura de B+6, determinando su alineación este como prolongación de la alineación correspondiente de la calle Pasadera, en tanto que la oeste se alinea con la correspondiente al bloque ubicado al otro lado de la calle Garcilaso de la Vega.

La zona libre privada viene a complementar los suelos que ya tienen esa calificación -parcela referenciada como 4 en el plano 02-.

El conjunto se regulariza geoméricamente para insertarlo en la misma trama geométrica que la definida en el entorno. Ello conlleva una pequeña ocupación del espacio libre público existente en el interior de la manzana, y otra en el extremo del Parque de Los Cedros. Esta mínima ocupación del parque se plantea ya en las Directrices de 1999, como solución para regularizar los límites de la actuación.

La modificación también ajusta a la urbanización ejecutada las alineaciones a las Calles Piquete y Piqueras, implicando pequeñas superficies de suelo.

DILIGENCIA: JUNIO 2021.
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

6 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Secretaría General.

La modificación mantiene inalterados los aprovechamientos urbanísticos globales, asignados por el Plan General vigente.

La modificación tiene también una pequeña afcción en suelos calificados como zonas verdes públicas, que se ve ampliamente compensada. Se modifica igualmente la alineación del viario nordeste, hacia la calle Piqueras, para ajustarla a la realidad ejecutada.

En lo referente a la gestión del planeamiento, la presente modificación, como se ha dicho, mantiene inalterado el aprovechamiento urbanístico de los terrenos que tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, en tanto que reparte proporcionalmente el aprovechamiento entre los terrenos que se incluyen dentro de las unidades de Ejecución, según se detalla a continuación:

APROVECHAMIENTO PERI Nº 23 PEDREGALES.....8.017,94 M²T

SUPERFICIE PERI Nº 23 PEDREGALES 5.448,10 M²S

SUPERFICIE U.E. P12.14. PEDREGALES OESTE 3.523,50 M²S

SUPERFICIE U.E. P12.13. PEDREGALES ESTE 1.924,60 M²S

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PERI:.....1,471694719 M²T/M²S

APROVECHAMIENTO U.E. P12.14. PEDREGALES OESTE5.185,52 M²T

Resultado de aplicar el Aprovechamiento Medio sobre la superficie:

*1,471694719 M²T/M²S * 3.523,50 M²S*

APROVECHAMIENTO U.E. P12.13. PEDREGALES ESTE2.832,42 M²T

Resultado de aplicar el Aprovechamiento Medio sobre la superficie:

*1,471694719 M²T/M²S * 1.924,60 M²S*

APROV. SUELO URBANO CONSOLIDADO, ZONA OESTE:977,18 M²T

APROV. SUELO URBANO CONSOLIDADO, ZONA ESTE:42,74 M²T

Para cada uno de los ámbitos se detallan a continuación una justificación de la ordenación, las superficies de suelo, edificabilidades y aprovechamientos, tanto en el estado actual del planeamiento como en la propuesta de modificación del mismo.

6.1 ÁMBITO OESTE

La ordenación pretende integrar las nuevas edificaciones en el entorno construido, manteniendo el número de plantas de las construcciones próximas (B+6) y reservando el interior de la manzana para zonas verdes privadas.

Conforme a lo establecido en las directrices de ordenación municipales, la edificación se ordena en dos bloques independientes con una altura de B+6 alineados con las calles Piqueras y Garcilaso de la Vega.

En la zona Sur se configura un bloque longitudinal de 15,84 metros de fondo que se integra con el solar municipal situado en el nº5 de la calle Pedregales (en el que se ajusta la alineación interior). La elección de un fondo de 15,84 metros responde a la necesidad de establecer un sólido capaz que comprenda todas las alineaciones de la edificación del solar municipal situado en el nº5 de la calle Pedregales, junto a la que se materializará el aprovechamiento de cesión obligatoria del ámbito oeste, permitiendo una materialización óptima y holgada de todo el aprovechamiento municipal. Si bien el fondo óptimo de edificación con viviendas de doble orientación suele ser de 13-14 metros, el fondo de 15,84 metros permitirá abrir terrazas de fondos superiores a los 2 metros en ambas orientaciones, mejorando la habitabilidad de las viviendas y cumpliendo con la filosofía del PGM de Logroño que promueve la previsión de terrazas en las viviendas. El art. 1.1.8. relativo al cómputo de superficie de techo edificable en terrazas recoge el interés general de la ciudadanía de fomentar la presencia de terrazas en edificación, objetivo que recoge a su vez la ordenación propuesta para la unidad de ejecución P 12.14 Oeste.

El bloque previsto a continuación del solar municipal sigue el mismo criterio de apertura de terrazas en las viviendas dentro del sólido capaz y se estima que dispondrá de una edificabilidad de 2.000 m² (resultante de prever un bloque de todo el frente de la parcela, con 13,50 metros de fondo por 7 alturas, incluyendo terrazas de 15 m² por vivienda) La unidad de ejecución P 12.14 Oeste dispone según la tabla propuesta de una edificabilidad total de 4.851,47 m², descontando la edificabilidad prevista para el bloque sur, restan 2.851,47 m² de edificabilidad para el bloque norte. La edificabilidad de 2.851,47m² distribuida en 6,5 alturas (ya que parte de la planta baja estará afectada por las rampas de acceso de vehículos, accesos a las viviendas y a la zona libre privada), supone una ocupación en planta de 438,69 m². A esta ocupación en planta hay que añadir 50 m² resultantes de multiplicar 1 terraza de 12,50 m² por vivienda, por 4 viviendas por planta. Sumando a 438,69 m², 50 m² de terrazas se obtiene una ocupación total de 488,69 m².

Con objeto de encajar la citada superficie de ocupación en la forma trapezoidal de la parcela, manteniendo la mayor distancia posible a las edificaciones

colindantes situadas en calle Pedregales 1 y calle Piqueras 18, se ha previsto una planta rectangular de 23 metros en las fachadas norte y sur y 21,40 metros en las fachadas este y oeste. Estas dimensiones en la edificación son por otra parte similares a las que encontramos en un entorno próximo a la parcela como son los bloques de la calle Marqués de Larios 40 y 42 con 22,5 metros de fachada y 22,5 metros de fondo o las situadas en Calle Poeta Prudencia con 23 metros de fachada y 23 metros de fondo.

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

- 1 JUL. 2021

Esta ordenación respeta por tanto el criterio de las Directrices de ubicar las zonas edificables al norte y sur del ámbito, reservando la zona central para espacios libres privados. Lógicamente al tratarse de un estudio detallado de la zona ajusta las superficies de ocupación de cada uso para el desarrollo de los aprovechamientos urbanísticos, de forma que la gestión posterior quede facilitada.

ESTADO ACTUAL.

| SUPERFICIES DE SUELO. M ² . | | | | | | |
|--|-----------------|---------------|-------------------|---------------|------------|--------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | COMPLEM. VIVIENDA | LIBRE PRIVADO | ZONA VERDE | VIARIO |
| UE P12.14.OESTE | 3.523,50 | - | - | - | - | - |
| ENTORNO | 418,86 | 151,38 | - | 267,48 | - | - |
| TOTAL | 3.942,36 | 151,38 | - | 267,48 | - | - |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| UE P12.14 | S/D | 5.185,52 |
| ENTORNO | 910,31 | 977,18 |
| TOTAL | 910,31 | 6.162,70 |

PROPUESTA

| SUPERFICIES DE SUELO. M ² . | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | RESIDENCIAL | LIBRE PRIVADO | VIARIO | TOTAL |
| Zona norte | 492,20 | | | |
| Zona sur | 385,88 | 1.336,22 | 1.309,20 | |
| UE P12.14.OESTE | 878,08 | 1.336,22 | 1.309,20 | 3.523,50 |
| ENTORNO | 151,38 | 267,48 | | 418,86 |
| TOTAL | 1.029,46 | 1.603,70 | 1.309,20 | 3.942,36 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| UE P12.14 | 4.851,47 | 5.185,52 |
| ENTORNO | 910,31 | 977,18 |
| TOTAL | 5.761,78 | 6.162,70 |

6.2 ÁMBITO ESTE

La ordenación plantea como primer objetivo conseguir conectar las zonas libres públicas existentes en la actualidad en la zona norte del ámbito, tal cual recogen las Directrices de Planeamiento y es más beneficioso para el interés general.

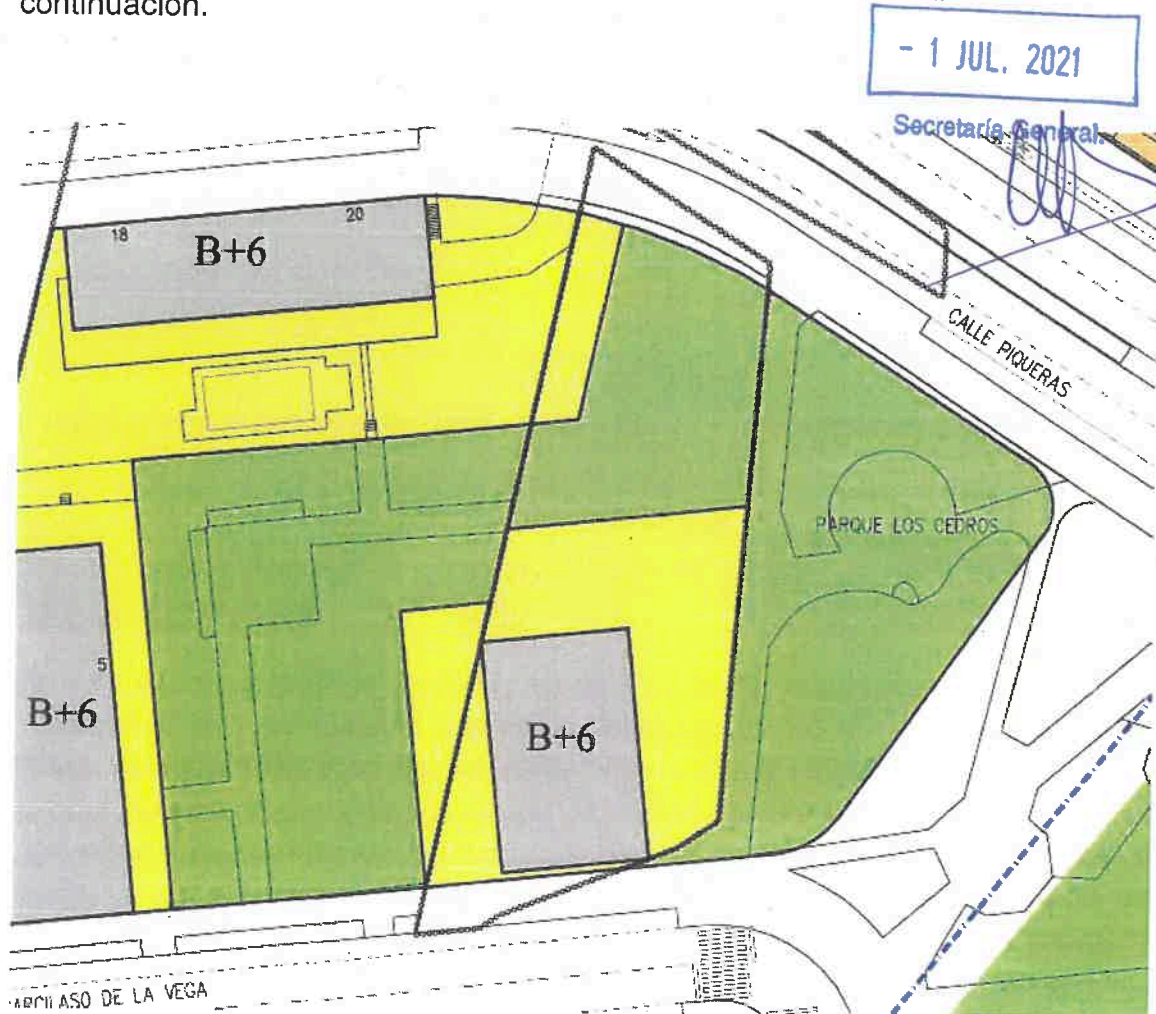
La mayor anchura de ese ámbito al sur del mismo justifica ubicar en esa zona los terrenos edificables. Así viene determinado también por las Directrices de Planeamiento previas, aunque no vinculantes.

La dimensión del PERI en este ámbito obligará al desarrollo de una única edificación, que se plantea con tipología de bloque y altura de B+6, la dominante en la zona y señalada como máxima en las actuales determinaciones del Plan General Municipal.

Este bloque cuenta con la peculiaridad de disponer sus cuatro fachadas hacia espacio públicos, por lo que su diseño arquitectónico ha de buscar la mayor adecuación a los mismos.

Es por ello que se plantea por una parte la prolongación de alineaciones con el edificio frontal en calle Garcilaso de la Vega, lo que le otorga una dimensión en ese sentido de 25 metros, y por otra señalarle un fondo suficiente -18,50 metros-, de forma que en este sentido tenga también magnitud suficiente para dotarle de un tratamiento de fachada autónoma en su concepción arquitectónica, y no de testero de bloque lineal. Además, esta dimensión permite el desarrollo del núcleo de comunicaciones al interior -ventilado e iluminado por un patio central-, consiguiendo con ello que la totalidad de las fachadas sean ocupadas por dependencias de las viviendas, desarrollando en ellas terrazas de gran dimensión, lo que sin duda facilitará la integración de la edificación en los espacios públicos circundantes. Reseñar que como se ha expuesto al hablar de la zona oeste, el art. 1.1.8. de la normativa del PGM - relativo al cómputo de superficie de techo edificable en terrazas-, recoge el interés municipal de fomentar la presencia de esas terrazas en edificación, consciente de que disponer de una envolvente edificable superior a la edificabilidad máxima, permite una serie de tipologías de viviendas, y usos vinculados a las mismas, con gran profusión de espacios abiertos, que sin duda contribuyen a la mejora de las cualidades del edificio, tanto desde el punto de vista de sus futuros usuarios como para su visión desde el espacio urbano, ya que esa diferencia entre la envolvente y la edificabilidad real permite el desarrollo de composiciones arquitectónicas más libres en su composición volumétrica y sobre todo más permeables visualmente desde los espacios públicos al tener menor "masividad".

Se ha de reseñar que la ordenación propuesta incrementa notablemente la cuantía y la calidad de los espacios públicos que se generarían con la cesión derivada del estricto cumplimiento de las determinaciones normativas, cesión que se produciría con una ordenación del tipo de la que se grafia a continuación.



En ella se observa como esa estricta cesión de espacios genera una inadecuada conexión entre la zona verde pública existente en el centro de la manzana y el Parque de Los Cedros, y una total discordancia con el suelo ya calificado como zona libre privada.

Es por ello que se considera necesaria una reordenación total de la zona, en la que, aun afectando mínimamente a espacios verdes existentes, se consiga una adecuada integración de la nueva edificación en los mismos, y sobre todo una adecuada interrelación de las zonas libres públicas.

Esa reordenación además dota al conjunto final de una regularidad geométrica, deseable tanto desde el punto de vista de percepción urbana del volumen edificado como desde la definición de espacios libres.



Así la pequeña ocupación (25,40 m²), de un extremo del Parque de Los Cedros -ocupación que como se ha expuesto ya estaba prevista por las Directrices, incluso a nivel de plantas alzadas-, y también en una superficie reducida, de la zona verde existente al Oeste (39,82 m²), ocupaciones que por su magnitud no tienen incidencia alguna en esos espacios urbanos, se ven compensadas con un incremento (420,83 m²), de zonas verdes públicas respecto de las cesiones obligatorias que señala el planeamiento y la normativa vigentes, según se justifica en el apartado 6.3 siguiente. Pero más allá de ese notable incremento de cesiones, lo que se obtiene con la ordenación propuesta, es el objetivo antes citado de adecuada interrelación de las zonas libres públicas.

El estudio detallado que ahora se realiza de la edificación a desarrollar ha permitido un dimensionamiento preciso de las superficies de suelo a calificar con los distintos usos, dimensionamiento vinculado a un desarrollo racional de de las plantas de sótano de la futura edificación.

En el caso de la parcela número 4 se ha de señalar que ya estaba predestinada a ser integrada en la ordenación del conjunto, puesto que su desarrollo es inviable de forma autónoma, dada su reducida dimensión y su planta triangular.

Al margen de ello se incluye en la modificación el ajuste de la alineación a la calle Piquete, dado que la vigente en el PGM no coincide con la realidad física de la urbanización. Ello supone una ligera reducción del espacio libre privado

de la parcela calle Piquete 18-20, con una superficie de 23,58 m² que pasa a ser calificado como viario.

Finalmente se ha de reseñar que las obras de urbanización que sea necesario realizar para ajustes en el entorno de la Unidad de Ejecución, serán ejecutadas a cargo de los propietarios de ésta.

ESTADO ACTUAL

| SUPERFICIES DE SUELO. M ² . | | | | | | |
|--|-----------------|-------------|--|---------------|-------------------|-------------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | | LIBRE PRIVADO | ZONA R. Y EXPANS. | VIARIO |
| UE P12.13 ESTE | 1.924,60 | - | | - | - | |
| ENTORNO | 236,19 | - | | 170,97 | 65,22 | 0,00 |
| TOTAL | 2.160,79 | - | | 170,97 | 65,22 | 0,00 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| UE P12.13 | S/D | 2.832,42 |
| ENTORNO | 0,00 | 42,74 |
| TOTAL | S/D | 2.875,16 |

PROPUESTA

| SUPERFICIES DE SUELO. M ² . | | | | | |
|--|-----------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | LIBRE PRIVADO | ZONA R. Y EXPANS. | VIARIO |
| UE P12.13 ESTE | 1.924,60 | 450,23 | 421,84 | 919,36 | 133,17 |
| ENTORNO | 236,19 | 12,43 | 200,20 | 0,00 | 23,56 |
| TOTAL | 2.160,79 | 462,66 | 622,04 | 919,36 | 156,73 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| UE P12.13 | | 2.832,42 |
| ENTORNO | | 42,74 |
| TOTAL | 2.719,65 | 2.875,16 |

DILIGENCIA:

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General

6.3 PARQUE DE LOS CEDROS

En la presente modificación se incluyen a su vez una serie de ajustes en el ámbito del Parque de los Cedros. El primer ajuste se realiza en relación a la alineación con la calle Piqueras, dado que la vigente del PGM no coincide con la realidad física de la urbanización y ello supone la afección a terrenos calificados como Zonas de recreo y expansión del Parque de Los Cedros, en una superficie de 56,80 m² (parcela nº 7) que pasan a calificarse como Viario. El segundo ajuste se realiza en relación a terrenos calificados como Viario en una superficie de 1.302,88 m² (parcela nº 8) cuya realidad física de la urbanización no coincide tratándose en realidad de Zonas de recreo y expansión, que es la nueva calificación que se propone.

ESTADO ACTUAL

| SUPERFICIES DE SUELO M ² | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | COMPLEM. VIVIENDA | LIBRE PRIVADO | ZONAS R. Y EXPANSIÓN | VIARIO |
| PARQUE DE LOS CEDROS | 1.359,68 | - | - | - | 56,80 | 1.302,88 |
| TOTAL | 1.359,68 | - | - | - | 56,80 | 1.302,88 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO | | |
|----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| PARQUE DE LOS CEDROS | - | - |
| TOTAL | - | - |

PROPUESTA

| SUPERFICIES DE SUELO M ² | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------------------|--------------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | COMPLEM. VIVIENDA | ZONAS R. Y EXPANSIÓN | VIARIO |
| PARQUE DE LOS CEDROS | 1.359,68 | | | 1.302,88 | 56,80 |
| TOTAL | 1.359,68 | 0,00 | 0,00 | 1.302,88 | 56,80 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO | | |
|----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| PARQUE DE LOS CEDROS | | |
| TOTAL | 0,00 | 0,00 |

DILIGENCIA:

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

6.4 JUSTIFICACIÓN DE DOTACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

Secretaría General.

La dotación de espacios libres públicos viene condicionada por:

- a) Exigencia del Plan General, art. 3.8.5.2, de dotar al ámbito del PERI de 20 m²s de espacios libres, por cada 100 m²t de edificabilidad, además de los señalados en el Plan.
- b) Cumplimiento del art. 104.4 de la LOTUR, en lo referente a suelos ya calificados como zonas verdes públicas, que se modifican de ubicación, sin menoscabo de su calidad.

| | | SUPERFICIES M ² S | | |
|-----------------|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN | VIARIO PÚBLICO | TOTAL |
| ÁMBITO OESTE | PGM: 20 M ² S/100 M ² T | | | |
| UE P12.14 | S/4.851,47 m ² t | | 970,29 | 970,29 |
| TOTAL | | 0,00 | 970,29 | 970,29 |
| PREVISTO | | | 1.309,20 | 1.309,20 |
| EXCESO | | 0,00 | 338,91 | 338,91 |

| | | | | |
|-----------------------|---|---------------|---------------|-----------------|
| ÁMBITO ESTE Y ENTORNO | PGM: 20 M ² S/100 M ² T | | | |
| UE P12.13 | S/2.719,65 m ² t | 410,76 | 133,17 | 543,93 |
| ENTORNO | ART. 104.4. LOTUR | 65,22 | | 65,22 |
| TOTAL | | 475,98 | 133,17 | 609,15 |
| PREVISTO | | 919,36 | 156,73 | 1.076,09 |
| EXCESO | | 443,38 | 23,56 | 466,94 |

| | | | | |
|----------------------|---|-----------------|------------------|-----------------|
| PARQUE DE LOS CEDROS | PGM: 20 M ² S/100 M ² T | | | |
| | S/2.832,42 m ² t | | | |
| PARQUE DE LOS CEDROS | ART. 104.4. LOTUR | 56,80 | 1.302,88 | 1.359,68 |
| TOTAL | | 56,80 | 1.302,88 | 1.359,68 |
| PREVISTO | | 1.302,88 | 56,80 | 1.359,68 |
| DIFERENCIA | | 1.246,08 | -1.246,08 | 0,00 |

| | | | | |
|-------------------|--|----------|----------|----------|
| CONJUNTO | | | | |
| TOTAL | | 555,33 | 2.406,34 | 2.961,67 |
| PREVISTO | | 2.222,24 | 1.522,73 | 3.744,97 |
| DIFERENCIA | | 1.666,91 | -883,61 | 783,30 |

6.5 JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Según el art. 123.2 de la LOTUR todos los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado formarán parte de unidades de ejecución.

Esa clasificación, como se ha expuesto, es la que corresponde a las parcelas referenciadas como nº 1 y 2, ambas de titularidad privada, y que como se observa en el plano nº 2 adjunto, no son colindantes entre sí. El resto de parcelas afectadas por esta modificación del PGM se encuentran calificadas como suelo urbano consolidado, y son de titularidad municipal.

Se plantea delimitar dos unidades de ejecución, coincidentes con las dos citadas parcelas de suelo urbano no consolidado.

Con ello se consigue facilitar la gestión de la actuación, de forma que los respectivos propietarios de las parcelas puedan actuar de forma independiente entre sí, conllevando una más rápida y ágil edificación de los terrenos, cumpliendo el objetivo señalado en el art. 3.8.5 del PGM de reconversión de esos terrenos al uso industrial.

Esta gestión tendrá que considerar finalmente que, como se ha venido exponiendo, el primer desarrollo del PERI generó una serie de parcelas que quedaron a expensas de su complementación por el desarrollo final de la zona.

Así se preveía expresamente tanto en el apartado 5 "Propuesta de reparto de Aprovechamientos" de la Memoria de ese primer desarrollo, como en el punto 6º del apartado 5 "Criterios de adjudicación", del proyecto de reparcelación de la U.E.-P12.3B, reproduciéndose ambos a continuación.

5.- PROPUESTA DE REPARTO DE APROVECHAMIENTOS.-

Aunque no sea objeto esencial de este documento de segregación, se incluye este apartado de reparto de aprovechamientos, a fin de justificar la solución propuesta, en la que no solo queden reflejados los límites físicos, las superficies y proporciones de las partes que comprende la segregación, sino demostrar a su vez, la posibilidad de obtener una correcta solución, del "estado intermedio" del desarrollo del P.E.R.I. y la consecución de un reparto equitativo en ambas fases.

El reparto de aprovechamiento se hace de tal manera, que se adjudicará a cada propietario el que le corresponde, en su fase temporal, utilizando las adjudicaciones al Ayuntamiento, para solucionar situaciones de irregularidad en algunas parcelas, que aconsejan anexiones posteriores con las que surjan en el desarrollo del nuevo P.E.R.I. 23.

6º.- Dada la especial situación de la presente Unidad de Ejecución, en relación el P.E.R.I. 23 del que formó parte, y la dependencia de ambos en cuanto a ordenación de espacios y volúmenes se refiere, se adjudican al Ayuntamiento, aquellas parcelas, cuya vocación de complementariedad con las que resulten del desarrollo del mencionado P.E.R.I., permitan en su unión, una optimización de las mismas.

No pudiendo obviarse esta circunstancia -la de complementar esas parcelas generadas en el anterior desarrollo, pero que no tienen entidad para su desarrollo individual-, por lo que dado que las dos unidades ahora delimitadas resultan de propietario único, se propone su desarrollo por medio de sendos convenios de gestión con el Ayuntamiento de Logroño - convenios regulados en el art. 116 de la LOTUR-, en los que los propietarios asuman los deberes recogidos en la normativa vigente y el Ayuntamiento pueda percibir los aprovechamientos -o su equivalente económico según prevé el apartado 2 del citado artículo-, que le corresponden, tanto por cesión obligatoria como por las parcelas que aporta para su necesaria integración en las parcelas resultantes, concretamente las referenciadas como números 4 y 10 en el susodicho plano nº 2 adjunto.

Reseñar que la parcela señalada como nº 5 en ese plano se encuentra ocupada por un vial público, por lo que se presupone que fue obtenida previamente por el Ayuntamiento.

En lo referente al posible desequilibrio de cargas que pudieran resultar entre las dos unidades de ejecución, los propietarios de las parcelas privadas que las han de asumir, como promotores de esta modificación puntual, manifiestan su conformidad con el mismo.

DILIGENCIA:

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

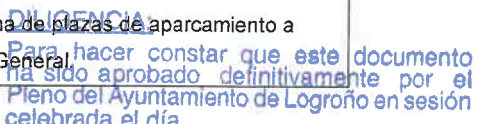

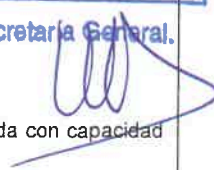
- 1 JUL, 2021

Secretaría General.

7 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

7.1 DETERMINACIONES

| Delimitación del área de planeamiento | El área de planeamiento es la totalidad del P.E.R.I. 23 "Pedregales" y las parcelas del entorno, relacionadas en el apartado 3 de esta memoria. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------------------------|--|---------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-----------|--|--------------|---------------------------|-----------------|--------------|-------|---------|-------------------------------|--|---------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-----------|--|--------------|---------------------------|-----------------|--------------|-------|---------|
| Asignación y ponderación de usos y tipologías | El uso característico del ámbito es el residencial, conforme lo establecido en el Plan General. En relación a la compatibilidad y ponderación de los usos se aplicará lo indicado en la normativa urbanística del Plan General. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Delimitación de zonas por razón de usos y tipologías | Se ha delimitado el ámbito en las siguientes áreas de ordenación: <ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Zona libre Privada - Espacio Libre de Uso y Dominio Público (zona de recreo y expansión / viario) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Delimitación de unidades de ejecución | Se delimita la siguiente unidad de ejecución: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">UE P12.13. "PEDREGALES ESTE"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Clasificación</td> <td>Suelo urbano no consolidado</td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td>1.924,60 m²s</td> </tr> <tr> <td>Ap. Medio</td> <td>1,471694719 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Ap. Objetivo</td> <td>2.832,42 m²t</td> </tr> <tr> <td>Sist. Actuación</td> <td>Compensación</td> </tr> <tr> <td>Plazo</td> <td>6 meses</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">UE P12.14. "PEDREGALES OESTE"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Clasificación</td> <td>Suelo urbano no consolidado</td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td>3.523,50 m²s</td> </tr> <tr> <td>Ap. Medio</td> <td>1,471694719 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Ap. Objetivo</td> <td>5.185,52 m²t</td> </tr> <tr> <td>Sist. Actuación</td> <td>Compensación</td> </tr> <tr> <td>Plazo</td> <td>6 meses</td> </tr> </tbody> </table> | UE P12.13. "PEDREGALES ESTE" | | Clasificación | Suelo urbano no consolidado | Superficie | 1.924,60 m ² s | Ap. Medio | 1,471694719 m ² /m ² s | Ap. Objetivo | 2.832,42 m ² t | Sist. Actuación | Compensación | Plazo | 6 meses | UE P12.14. "PEDREGALES OESTE" | | Clasificación | Suelo urbano no consolidado | Superficie | 3.523,50 m ² s | Ap. Medio | 1,471694719 m ² /m ² s | Ap. Objetivo | 5.185,52 m ² t | Sist. Actuación | Compensación | Plazo | 6 meses |
| UE P12.13. "PEDREGALES ESTE" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clasificación | Suelo urbano no consolidado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie | 1.924,60 m ² s | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ap. Medio | 1,471694719 m ² /m ² s | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ap. Objetivo | 2.832,42 m ² t | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sist. Actuación | Compensación | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plazo | 6 meses | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| UE P12.14. "PEDREGALES OESTE" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clasificación | Suelo urbano no consolidado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie | 3.523,50 m ² s | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ap. Medio | 1,471694719 m ² /m ² s | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ap. Objetivo | 5.185,52 m ² t | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sist. Actuación | Compensación | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plazo | 6 meses | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aprovechamiento medio del ámbito | 1,471694719 m ² /m ² s | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Trazado y características de la red de comunicación y plazas de aparcamiento | <p>El ámbito de la modificación comprende los viales Calle Piquete y Calle Piqueras que ya se encuentran ejecutados en el marco del Proyecto de Integración del Ferrocarril en la ciudad de Logroño, así como la Calle Garcilaso de la Vega que también se encuentran urbanizados por el desarrollo urbano.</p> <p>Plazas de Aparcamiento:</p> <p>En virtud del art. 45.f. del Reglamento de Planeamiento es necesaria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Siendo la edificabilidad prevista de 7.571,12 m², la dotación mínima será de 76 plazas.</p> <p>El vial de la calle Piquete dispone de un total de 5 plazas de aparcamiento en línea. Las 71 plazas restantes deberán preverse en las parcelas privadas.</p> <p>Para dar cumplimiento a esta exigencia se indican el número de plazas y su localización:</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------------------------------|------------------------------------|--|--|----------------------------|--------------|----------|----|---|----|-------------|----------|----|---|----|--|----------|----|---|----|
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Edificabilidad m²t</th> <th>Número mínimo plazas</th> <th>Plazas previstas en espacio público</th> <th>Plazas en parc. privada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UNIDAD OESTE</td> <td>4.851,47</td> <td>49</td> <td>5</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>UNIDAD ESTE</td> <td>2.719,65</td> <td>27</td> <td>0</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7.571,12</td> <td>76</td> <td>5</td> <td>71</td> </tr> </tbody> </table> | | Edificabilidad m ² t | Número mínimo plazas | Plazas previstas en espacio público | Plazas en parc. privada | UNIDAD OESTE | 4.851,47 | 49 | 5 | 44 | UNIDAD ESTE | 2.719,65 | 27 | 0 | 27 | | 7.571,12 | 76 | 5 | 71 |
| | | Edificabilidad m ² t | Número mínimo plazas | Plazas previstas en espacio público | Plazas en parc. privada | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UNIDAD OESTE | 4.851,47 | 49 | 5 | 44 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UNIDAD ESTE | 2.719,65 | 27 | 0 | 27 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7.571,12 | 76 | 5 | 71 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Se reservan 2 de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, situadas en el espacio público cumpliendo con lo establecido en el art. 35 de la Orden VIV/561/2010 BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010 una cada 40 plazas o fracción (1,8).</p> <p>En aplicación del cuadro anterior, queda señalada la dotación mínima de plazas de aparcamiento a ubicar en parcela privada, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p style="text-align: right;">  </p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p style="text-align: right;">  Secretaria General.  </p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|-------------------------------|---|
| Servicios Urbanísticos | <p>Abastecimiento</p> <p>El ámbito de la modificación dispone de una red de abastecimiento ya ejecutada con capacidad suficiente para los usos previstos tal y como queda grafiado en el plano I01.</p> |
| | <p>Saneamiento Fecal</p> <p>El ámbito de la modificación dispone de una red de saneamiento fecal ya ejecutada con capacidad suficiente para los usos previstos tal y como queda grafiado en el plano I02.</p> |
| | <p>Saneamiento Pluvial</p> <p>El ámbito de la modificación dispone de una red de saneamiento pluvial ya ejecutada con capacidad suficiente para los usos previstos tal y como queda grafiado en el plano I02.</p> |
| | <p>Red de suministro de Energía</p> <p>El ámbito de la modificación dispone de una red de suministro de energía eléctrica ya ejecutada con capacidad suficiente para los usos previstos tal y como queda grafiado en el plano I03.</p> |
| | <p>Red de Alumbrado</p> <p>Se proyecta una nueva red de alumbrado que conectará con la red existente en Calle Piqueras mediante un ramal enterrado para el alumbrado de la nueva zona verde tal y como se indica en el plano I04</p> |
| | <p>Red de Telecomunicaciones</p> <p>El ámbito de la modificación dispone de una red de telecomunicaciones ya ejecutada con capacidad</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| | <p>suficiente para los usos previstos tal y como queda grafiado en el plano I05.</p> <p>Red de Gas Natural</p> <p>El ámbito de la modificación dispone de una red de gas natural ya ejecutada con capacidad suficiente para los usos previstos tal y como queda grafiado en el plano I06.</p> |
| Accesibilidad | <p>En la redacción de la presente modificación se ha observado lo indicado en la Orden VIV/561/2010 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.</p> <p>Los recorridos peatonales se han diseñado de tal forma que el nivel de accesibilidad sea adaptado de acuerdo con la normativa de referencia.</p> <p>Las plazas de aparcamiento se diseñarán en base a los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie rectangular mínima de 2,20x 5,00 metros. - Se deberá reservar una plaza para usuarios discapacitados, esta plaza dispondrá de una superficie rectangular mínima de 2,20x6,50 metros. <p>Los itinerarios peatonales accesibles en la zona verde se detallarán en la documentación gráfica del proyecto de urbanización teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anchura de los itinerarios peatonales accesibles será mayor o igual a 1,80 m. - La pendiente transversal máxima será del 2% - La pendiente longitudinal máxima será del 6% - Se cumplirán las determinaciones de la Orden VIV/561/2010 en lo referente a áreas de estancia, parques, jardines. - Se cumplirán las determinaciones de la Orden VIV/561/2010 en lo referente a cruces entre itinerarios peatonales y de vehículos - Se cumplirán las determinaciones de la Orden VIV/561/2010 en lo referente a Pavimentos. |
| Evaluación Económica | <p>De acuerdo al 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, las operaciones de transformación urbanística incorporarán un informe de sostenibilidad económica, cuyo contenido mínimo se ajustará a lo establecido en el artículo 22.5.</p> <p>El citado informe se incorpora en el Anexo 1.</p> |
| | |

7.2 CONTENIDO MÍNIMO PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

| Necesidad o conveniencia de la urbanización | La necesidad del presente plan la encontramos en el cumplimiento de las previsiones de desarrollo del Plan General | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------|--------------|--------|-------|---------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------------------------------|------------|------------|-------------|--|--|-------|--------------|-----|--------|--------------|-------------|--|--|-------|--------------|
| Relación de propietarios afectados | Se adjunta al final de la memoria un documento Anexo con la relación de todos los propietarios afectados. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ejecución de obras de urbanización y conservación | <p>La urbanización se realizará mediante una contrata a partir del presupuesto y las mediciones recogidas en el proyecto de urbanización y bajo las instrucciones de la Dirección Facultativa.</p> <p>Una vez recibidas las obras, la conservación de estas será a cargo del Ayuntamiento de Logroño, así como la prestación de los servicios necesarios algunos de los cuales se realizarán por parte de empresas suministradoras.</p> <p>Hasta ese momento, la obligatoriedad de conservación correrá a cargo de la iniciativa privada.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compromisos por contraer entre el promotor y el ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios | <p>Compromisos entre el promotor y el ayuntamiento Los derivados de la clasificación del suelo y la aplicación de la legislación vigente</p> <p>Compromisos entre el promotor y los futuros propietarios Los derivados de la aplicación de la legislación vigente</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Garantías | <p>Con carácter previo a la aprobación definitiva de la modificación del plan se depositará garantía del cumplimiento de los compromisos de los propietarios por importe del 3% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica que contiene el propio plan.</p> <p>La cantidad se tasa en 7.287,98€ (3% x 242.932,76€), calculando la base con el siguiente desglose:</p> <table border="1" data-bbox="384 1384 1375 1626"> <thead> <tr> <th></th> <th>P12.14</th> <th>P12.13</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DEMOLICIÓN Y URBANIZACIÓN</td> <td>99.399,92 €</td> <td>90.132,45 €</td> <td>189.532,37 €</td> </tr> <tr> <td>HONORARIOS DEMOLICIÓN Y URBANIZACIÓN</td> <td>3.738,21 €</td> <td>7.500,30 €</td> <td>11.238,51 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>TOTAL</td> <td>200.770,88 €</td> </tr> <tr> <td>IVA</td> <td>21% S/</td> <td>200.770,88 €</td> <td>42.161,88 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>TOTAL</td> <td>242.932,76 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>En la presenta actuación no se generan indemnizaciones.</p> | | P12.14 | P12.13 | TOTAL | DEMOLICIÓN Y URBANIZACIÓN | 99.399,92 € | 90.132,45 € | 189.532,37 € | HONORARIOS DEMOLICIÓN Y URBANIZACIÓN | 3.738,21 € | 7.500,30 € | 11.238,51 € | | | TOTAL | 200.770,88 € | IVA | 21% S/ | 200.770,88 € | 42.161,88 € | | | TOTAL | 242.932,76 € |
| | P12.14 | P12.13 | TOTAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DEMOLICIÓN Y URBANIZACIÓN | 99.399,92 € | 90.132,45 € | 189.532,37 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HONORARIOS DEMOLICIÓN Y URBANIZACIÓN | 3.738,21 € | 7.500,30 € | 11.238,51 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | TOTAL | 200.770,88 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IVA | 21% S/ | 200.770,88 € | 42.161,88 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | TOTAL | 242.932,76 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Medios económicos | La propiedad del suelo, libre de cargas, acredita capacidad económica suficiente para llevar a cabo la actuación. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.



7.3 JUSTIFICACIÓN DEL CTE DB-SI 5 INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

1.- CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

1.1. Aproximación a los edificios

Los viales previstos para la aproximación de los vehículos de bomberos cumplen las siguientes condiciones, dispuestas en el punto 1.1 (CTE DB SI 5):

- Posee una anchura mínima libre de 3.5 m. La calle Piquete dispone de una anchura de calzada de 6,95 metros, la calle Garcilaso de la Vega de 8,04 metros.
- Su altura mínima libre o gálibo es superior a 4.5 m. Ninguna de las dos entradas se encuentran limitadas en altura.
- Su capacidad portante es igual o superior a 20 kN/m². Ambas entradas se realizan sobre solera de hormigón armada vertida sobre el terreno.
- En los tramos curvos en el caso más desfavorable (calle Garcilaso de la Vega) el carril de rodadura queda delimitado por la traza de una corona circular de radios mínimos 6.40 y 14.64 m, dejando una anchura libre para circulación de 8.04 m. Ambos accesos son rectos.

1.2. Entorno de los edificios

Dada las alturas de evacuación previstas para los edificios (>9,00 m); se ha previsto un espacio de maniobra para los bomberos que cumple las siguientes condiciones en las fachadas del edificio donde se sitúan los accesos:

- Posee una anchura mínima libre de 5 m (ambas calles disponen de aparcamiento lineal y calzada).
- Queda libre en una altura igual a la del edificio.
- La separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio es menor que 10 m, como corresponde a la altura de evacuación del edificio (de más de 20 m).
- La distancia máxima hasta los accesos al edificio no es mayor que 30 m.
- La pendiente máxima es inferior al 10%.
- La resistencia al punzonamiento del suelo, incluyendo las tapas de registro de canalizaciones de servicios públicos mayores de 0.15 m x 0.15 m, es superior a 100 kN / 20 cm Ø.
- Se mantendrá libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos que pudieran obstaculizar la maniobra de los vehículos de bomberos, incluyendo elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras.

8 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento plantea modificar los siguientes documentos del Plan General:

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Se modifica el contenido de los planos N-12 y P-12, según la documentación gráfica adjunta.

NORMATIVA:

- A. Modificación del art. 3.7.2. "Regulación detallada de las unidades de ejecución"², añadiendo las dos siguientes:

P12.14. Pedregales Oeste.*

Se determina el sistema de compensación, en su modalidad de propietario único, con un plazo de 6 meses para su ejecución (a partir de la fecha de aprobación definitiva de este documento).

Aprovechamiento 5.185,52 m^{2t}

Superficie 3.523,50 m^{2s}

Aprovechamiento medio del PERI: 1,471694719 m^{2t/m^{2s}}

Aprovechamiento medio: 1,471694719 m^{2t/m^{2s}}

P12.13. Pedregales Este.*

Se determina el sistema de compensación, en su modalidad de propietario único, con un plazo de 6 meses para su ejecución, incluidas obras de urbanización, (a partir de la fecha de aprobación definitiva de este documento).

Aprovechamiento 2.832,42 m^{2t}

Superficie 1.924,60 m^{2s}

Aprovechamiento medio del PERI: 1,471694719 m^{2t/m^{2s}}

Aprovechamiento medio: 1,471694719 m^{2t/m^{2s}}

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

² Como se ha visto en el apartado 6, el aprovechamiento de cada unidad se ha calculado multiplicando el aprovechamiento medio del PERI por la superficie correspondiente, redondeando el resultado a dos decimales. Al dividir esos aprovechamientos entre las superficies de las correspondientes unidades, para obtener el aprovechamiento medio de las mismas, el resultado difiere a partir del sexto decimal del aprovechamiento del PERI, pero se indica el aprovechamiento medio de éste también para las unidades de ejecución.

9 TRAMITACIÓN.

La propuesta no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, manteniendo el modelo territorial y las circunstancias que concurrieron en la redacción del Plan General vigente. Por tanto, según los apartados 1 y 2 del art. 103 de la LOTUR, estamos frente a una MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

La presente modificación se realiza al amparo del art. 104 de la LOTUR, señalándose que:

- NO se incrementa la densidad de población. (art. 104.2). El incremento de edificabilidad que puede derivarse de la calificación como Complementario de Vivienda determinadas zonas exteriores a las unidades de ejecución no puede destinarse a usos residenciales estanciales, según la ordenanza especial recogida en el apartado 7.A precedente.
- NO plantea la clasificación de nuevo suelo urbano. (art. 104.3).
- SÍ plantea modificar zonas verdes públicas previstas en el planeamiento vigente, previendo un incremento equivalente en su superficie y de igual calidad. (art. 104.4).
- NO afecta al uso residencial (art. 104.5).
- NO delimita sectores de suelo urbanizable, ni reclasifica suelo no urbanizable. (art. 104.6).

De acuerdo con el art. 105.1 de la LOTUR esta modificación se tramitará según lo dispuesto en los artículos 87 y 88 de la misma. Corresponde al Ayuntamiento de Logroño las Aprobaciones Inicial y Provisional, así como la Definitiva, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Logroño, 17 de junio de 2021



Firmado digitalmente por
43127048R ESTEBAN
PARDO (R:
B26499517)
Fecha: 2021.06.21
09:55:42 +02'00'

Fdo.: Esteban Pardo Calderón
Arquitecto



Firmado digitalmente por 16511087P
JESUS RAMOS (R: B26389098)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:26010/Hoja:LO-10224/
Tomo:601/Folio:165/
Fecha:01/06/2010/Inscripción:3,
serialNumber=IDCES-16511087P,
givenName=JESUS, sn=RAMOS
MARTINEZ, cn=16511087P JESUS
RAMOS (R: B26389098),
2.5.4.97=VATES-B26389098, o=JESUS
RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD
LIMITADA PROFESIONAL, c=ES
Fecha: 2021.06.21 09:44:00 +02'00'

Fdo.: Jesús Ramos Martínez
Arquitecto



LOGROÑO


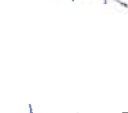
DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

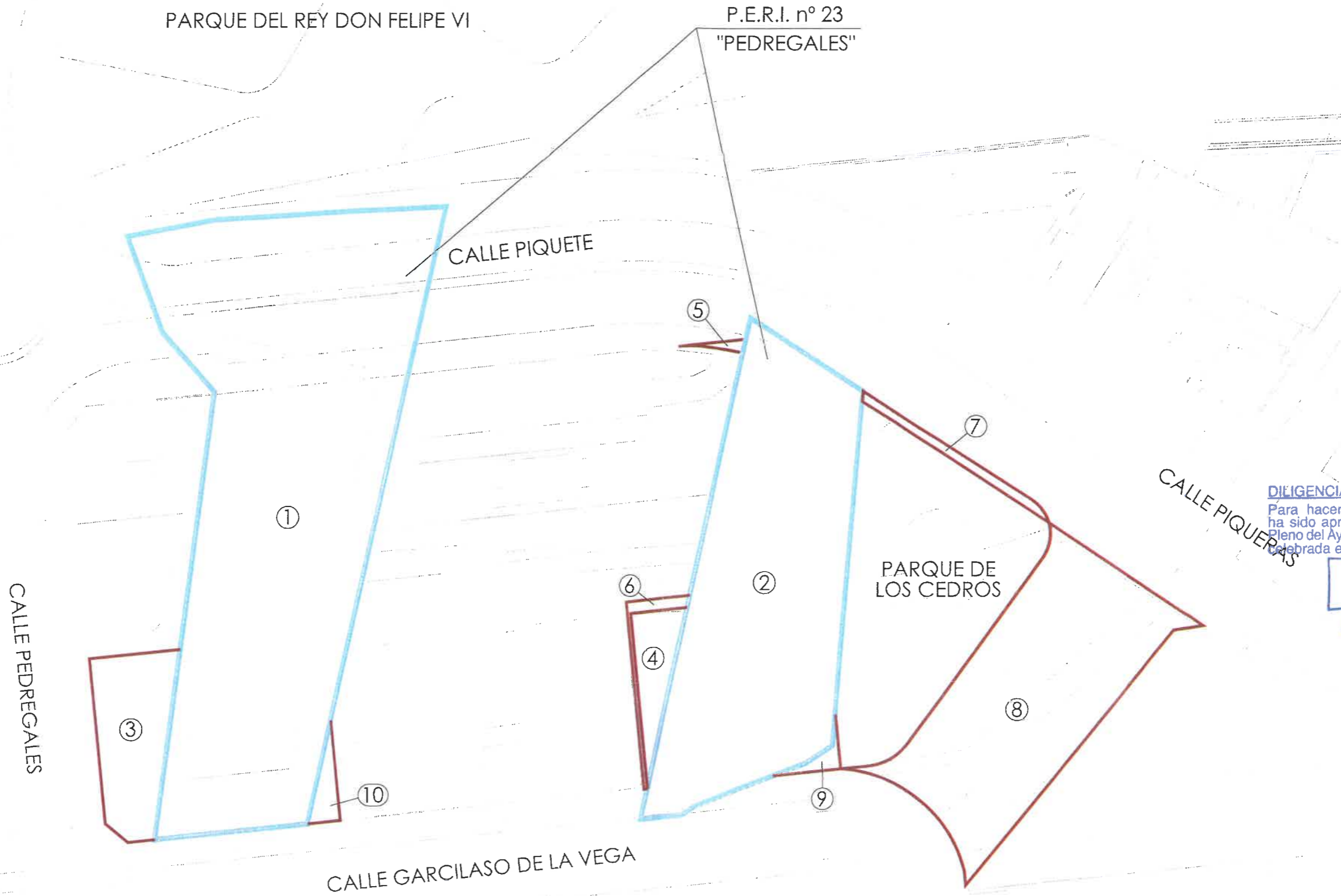
- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

| | | |
|---|-----------|--|
| PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL PERI N°23 PEDREGALES DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021 | SITUACIÓN | PLANO N° 01 Escala: 1/10.000 |
| ARQUITECTOS: | | |
|  PlayArquitectura <small>CIF: B20406537 Tlf: 941 209311 Calle Diego 12 2º - 26001 - Logroño - La Rioja - España - www.playarquitectura.com</small> | | |
|  Ramos Ramos Martínez JESÚS RAMOS MARTÍNEZ | | |
| ESTEBAN PARDO CALDERÓN | | |



PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

| REFERENCIAS CATASTRALES | VÍA PÚBLICA, N° | REFERENCIAS CATASTRALES | VÍA PÚBLICA, N° |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|
| 1 6509502WN4060N0001UI | G. DE LA VEGA, 11 | 6 ----- | G. DE LA VEGA, S/N |
| 2 6509505WN4060N0001AI | PIQUERAS, 6 | 7 ----- | PIQUERAS, S/N |
| 3 6509512WN4060N0001QI | PEDREGALES, 5 | 8 ----- | PQ. DE LOS CEDROS |
| 4 6509509WN4060N0001QI | G. DE LA VEGA, S/N | 9 ----- | PQ. DE LOS CEDROS |
| 5 6509507WN4060N0001QI | PIQUETE, 18 | 10 6509511WN4060N0001GI | G. DE LA VEGA, 1(B) |

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

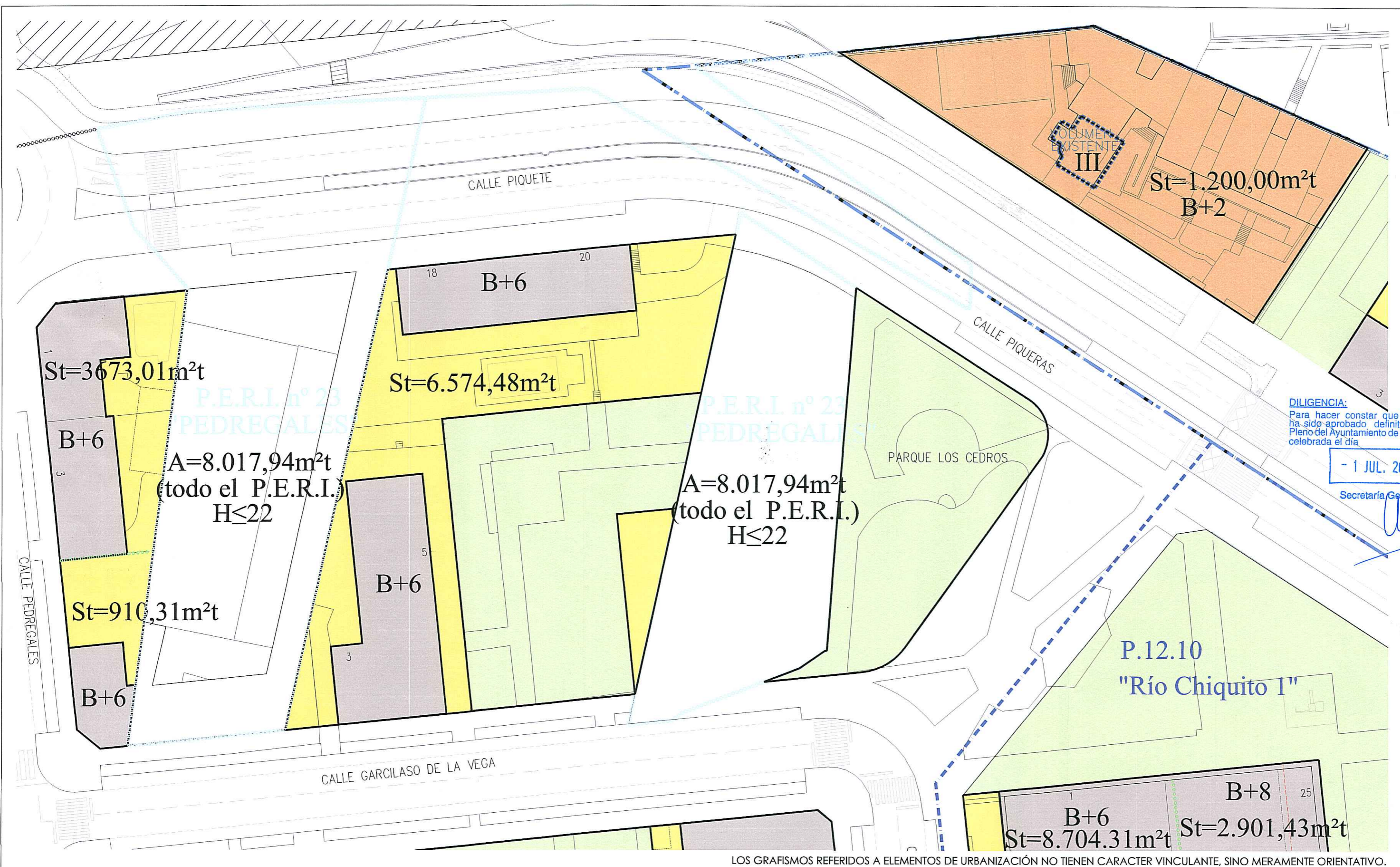
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JULIO 2021

Secretaria General.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

| | | |
|--|--|--|
| <p>ARQUITECTOS:</p> <p>PlayArquitectura C.I.F. B28488577 Tit.º 441 200311 C/Alfonso 12 2º de 28001 Logroño La Rioja España www.playarquitectura.com</p> <p>ESTEBAN PARDO CALDERÓN</p> | <p>PLANO N°</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">02</p> <p>Escala:</p> <p style="font-size: 1.5em;">1/750</p> | <p style="text-align: right;">JESÚS RAMOS MARTÍNEZ</p> |
| <p>PROMOTOR:</p> <p>PROPIETARIOS DEL PERI N°23 PEDREGALES</p> <p style="color: red; font-weight: bold;">DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021</p> | <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">EMPLAZAMIENTO</p> | |



LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

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

- 1 JUL. 2021
 Secretaría General.

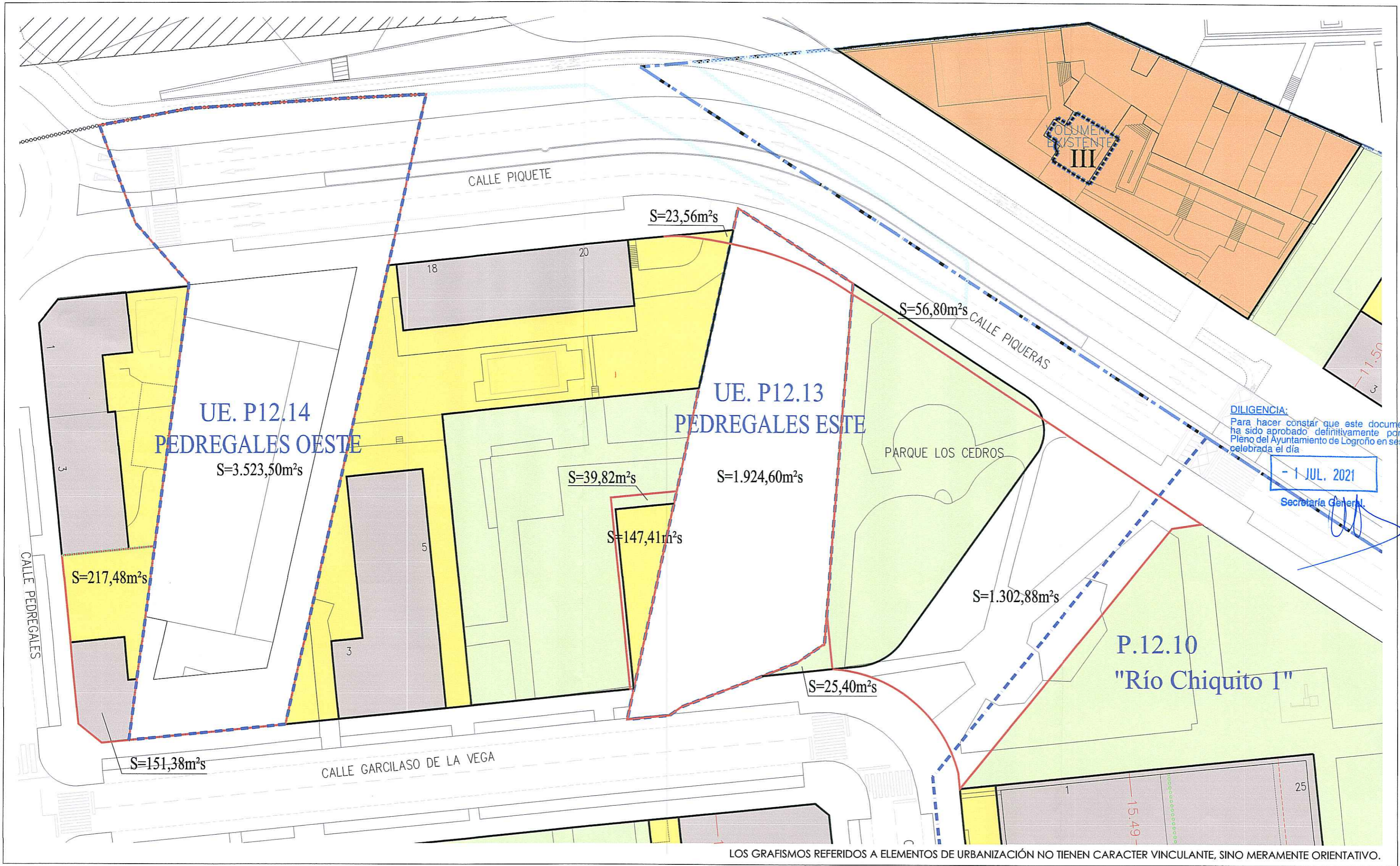
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI Nº23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI Nº23
 PEDREGALES
 DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

ESTADO ACTUAL. PLAN GENERAL

ARQUITECTOS:
 PlayArquitectura
 C.I.F. B0949517. Tlfno: 941 203111
 Calle: Calle 12 de Mayo, 2001 - Logroño - La Rioja - España - www.playarquitectura.com
 ESTEBAN PARDO CALDERÓN

PLANO Nº
03
 Escala:
 1/500
 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ



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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PLANO N° **04**
 Escala: 1/500

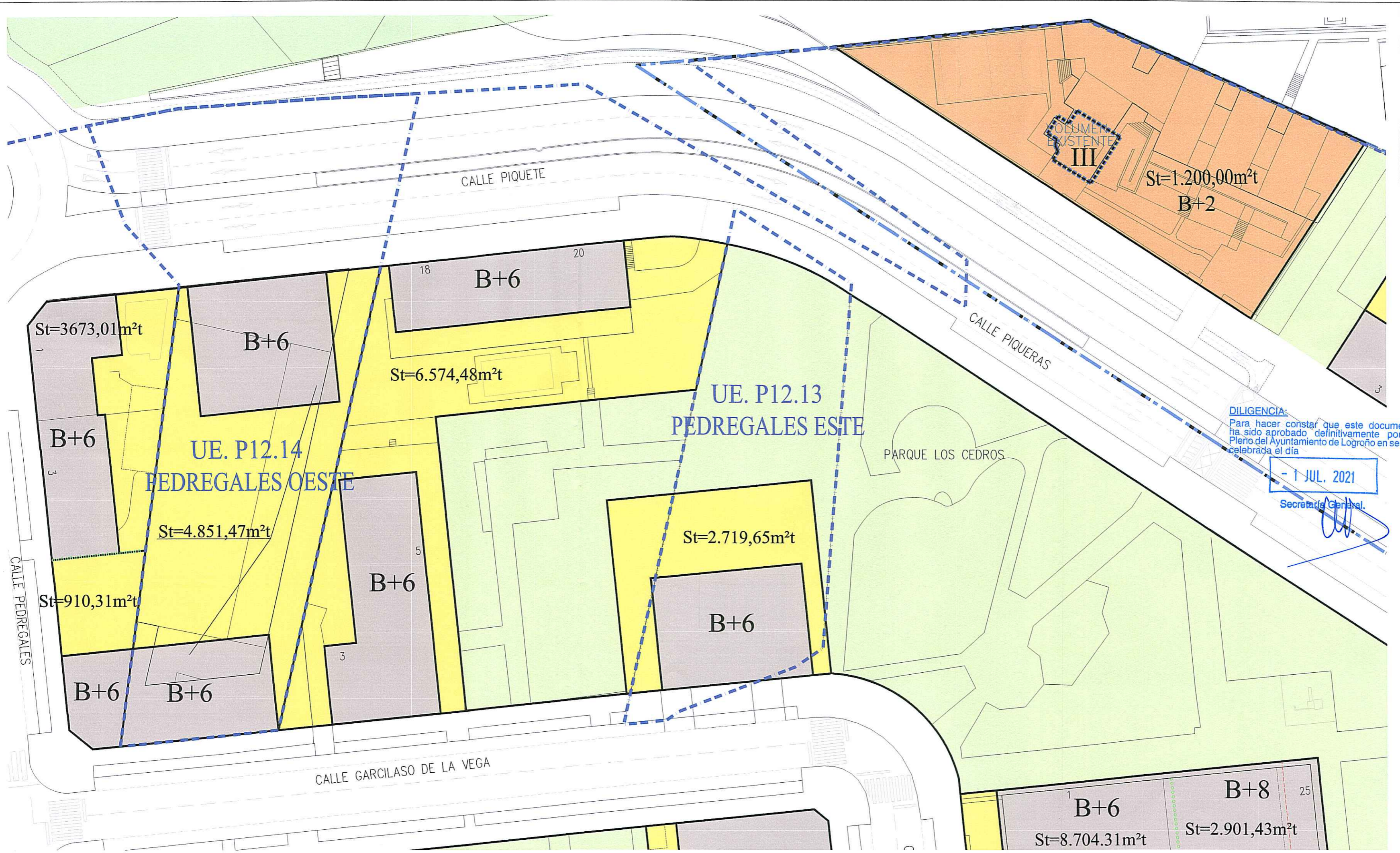
ARQUITECTOS:
PlayArquitectura
CIF: B29090177. Titulo: 041. 200311.
 Calle: Calle de la Libertad, 10. 50001 Logroño. La Rioja. España. www.playarquitectura.com

ramos, arce y ramirez s.p.a.
Arquitectos
 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

ESTEBAN PARDO CALDERÓN

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 SUPERFICIES DE SUELO

PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI N°23
 PEDREGALES
 DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021



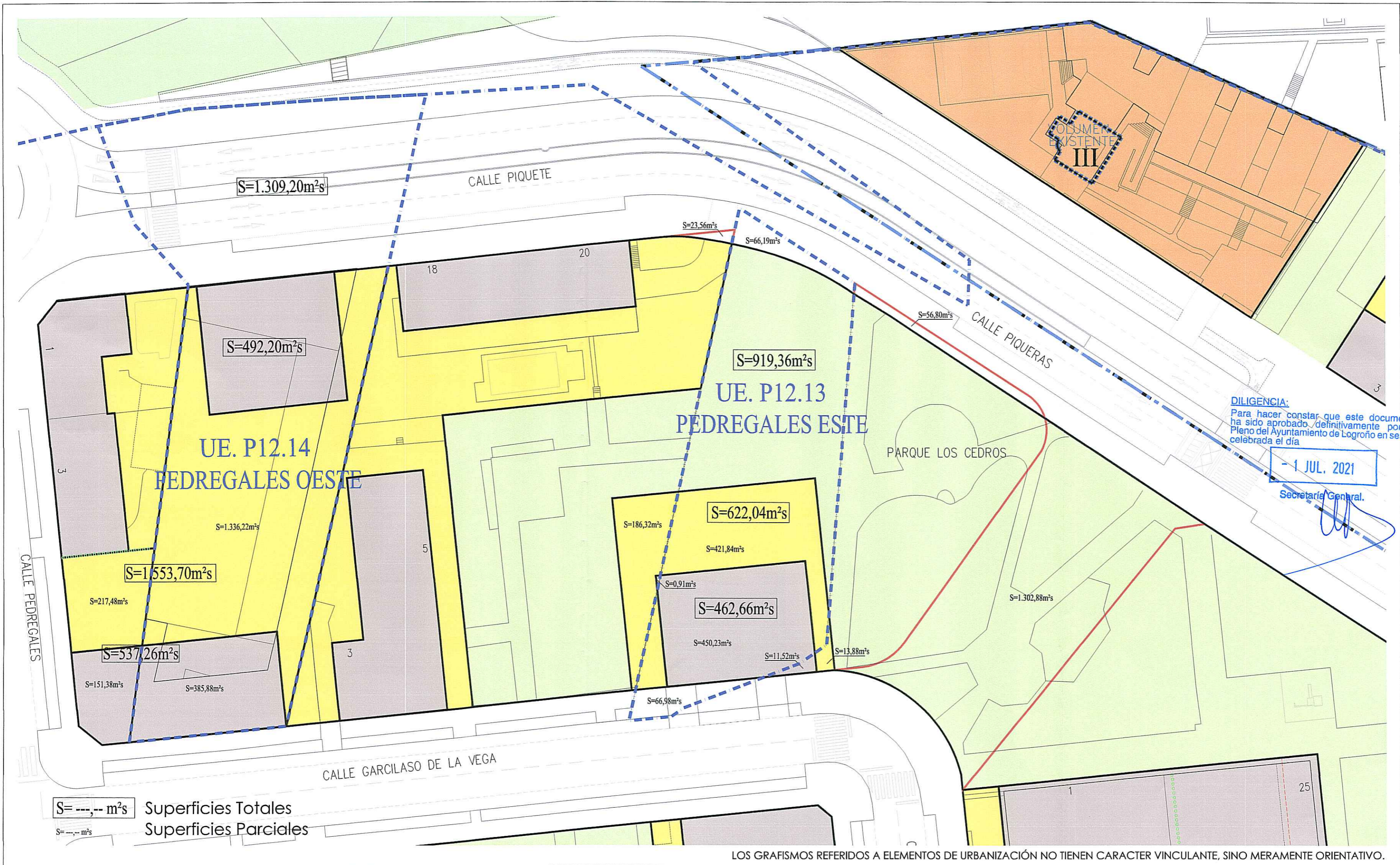
DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 ha sido aprobado definitivamente por el
 Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión
 celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

| | | | |
|---|--|-----------------------------------|------------------|
| MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. | | PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO. | |
| PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL PERI N°23 PEDREGALES | PROPUESTA DE ORDENACIÓN | | |
| DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021 | ARQUITECTOS: PlayArquitectura CIF: B29499517. Tlfno: 941.208311 C/Alfonso 12 2º. La. 26201. Logroño. La Rioja. Spain. www.playarquitectura.com | PLANO N° 05 | Escala: 1/500 |
| | | JESÚS RAMOS MARTÍNEZ | |
| | | ESTEBAN PARDO CALDERÓN | |



LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

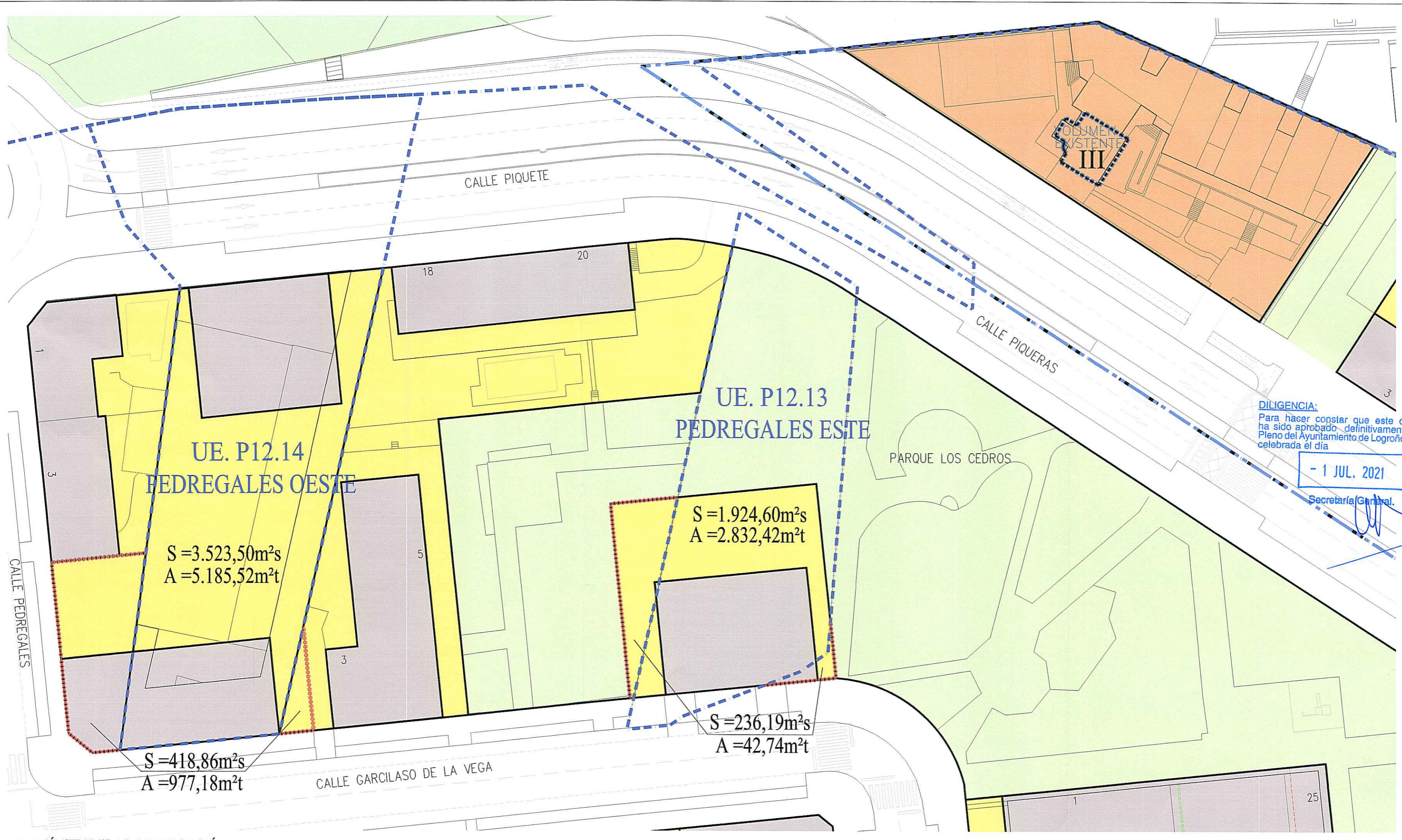
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI N°23
 PEDREGALES
 DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 SUPERFICIES DE SUELO

ARQUITECTOS:
PlayArquitectura
CIF: B26496517 Titulo 041 200311
 C/Alfonso 13 nº 14. 26001 Logroño. La Rioja. España www.playarquitectura.com
ESTEBAN PARDO CALDERON

PLANO N°
06
 Escala:
 1/500
JESÚS RAMOS MARTÍNEZ



UE. P12.14
PEDREGALES OESTE

S = 3.523,50m²s
A = 5.185,52m²t

S = 418,86m²s
A = 977,18m²t

UE. P12.13
PEDREGALES ESTE

S = 1.924,60m²s
A = 2.832,42m²t

S = 236,19m²s
A = 42,74m²t

DOCUMENTO EXISTENTE III

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

- 1 JUL. 2021
Secretaría General.

--- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
..... SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS A INTEGRAR EN LA GESTIÓN

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

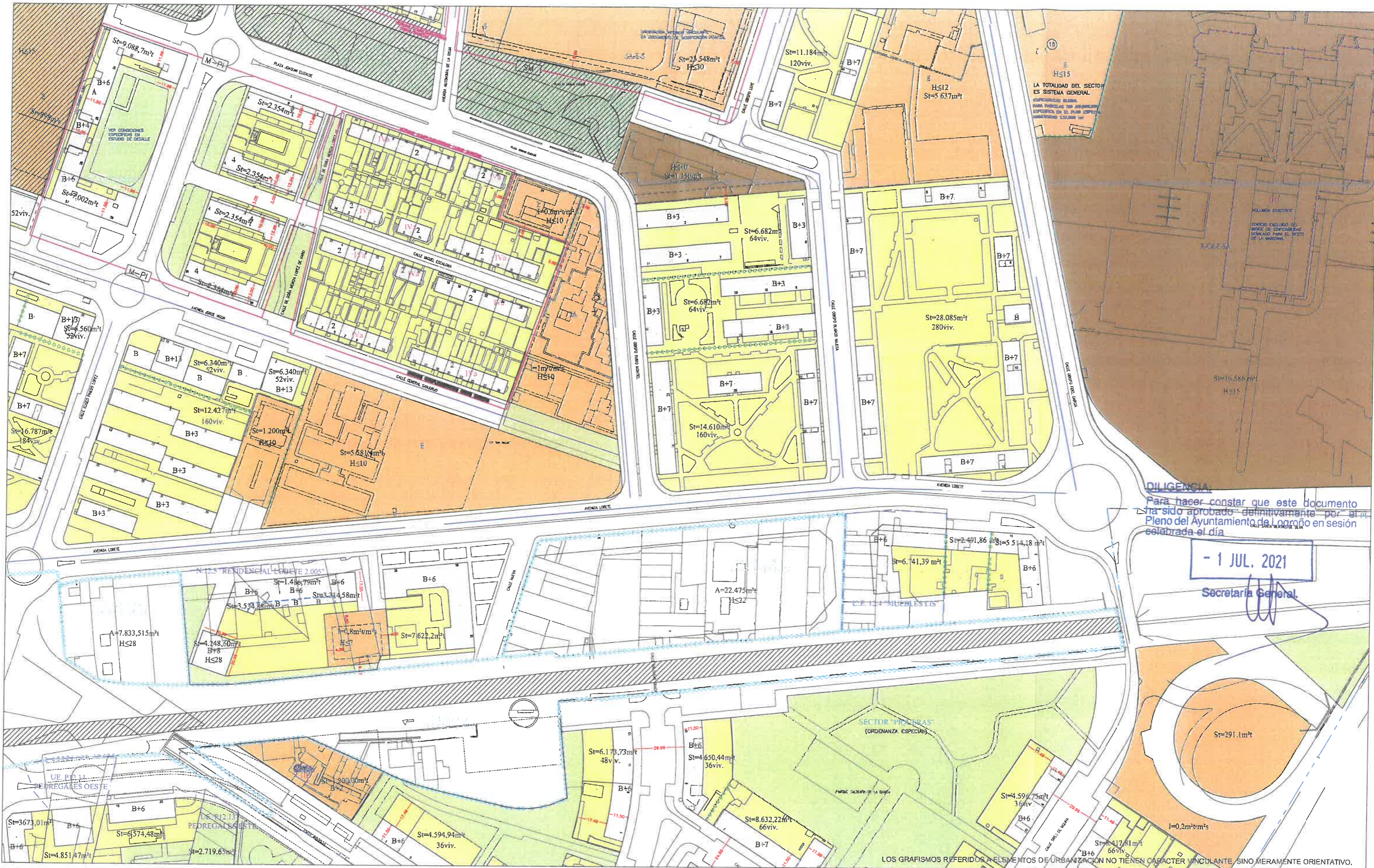
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI Nº23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PROMOTOR:
PROPIETARIOS DEL PERI Nº23
PEDREGALES
DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

PROPUESTA DE ORDENACIÓN
GESTIÓN

ARQUITECTOS:
PlayArquitectura
C.P.F. B20499517 Titulo 041, 200311
Calle Mayor 13 nº 14. 26011 Logroño. La Rioja. España. www.playarquitectura.com
ESTEBAN PARDO CALDERÓN

PLANO Nº
07
Escala:
1/500
JESÚS RAMOS MARTÍNEZ



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

- 1 JUL. 2021

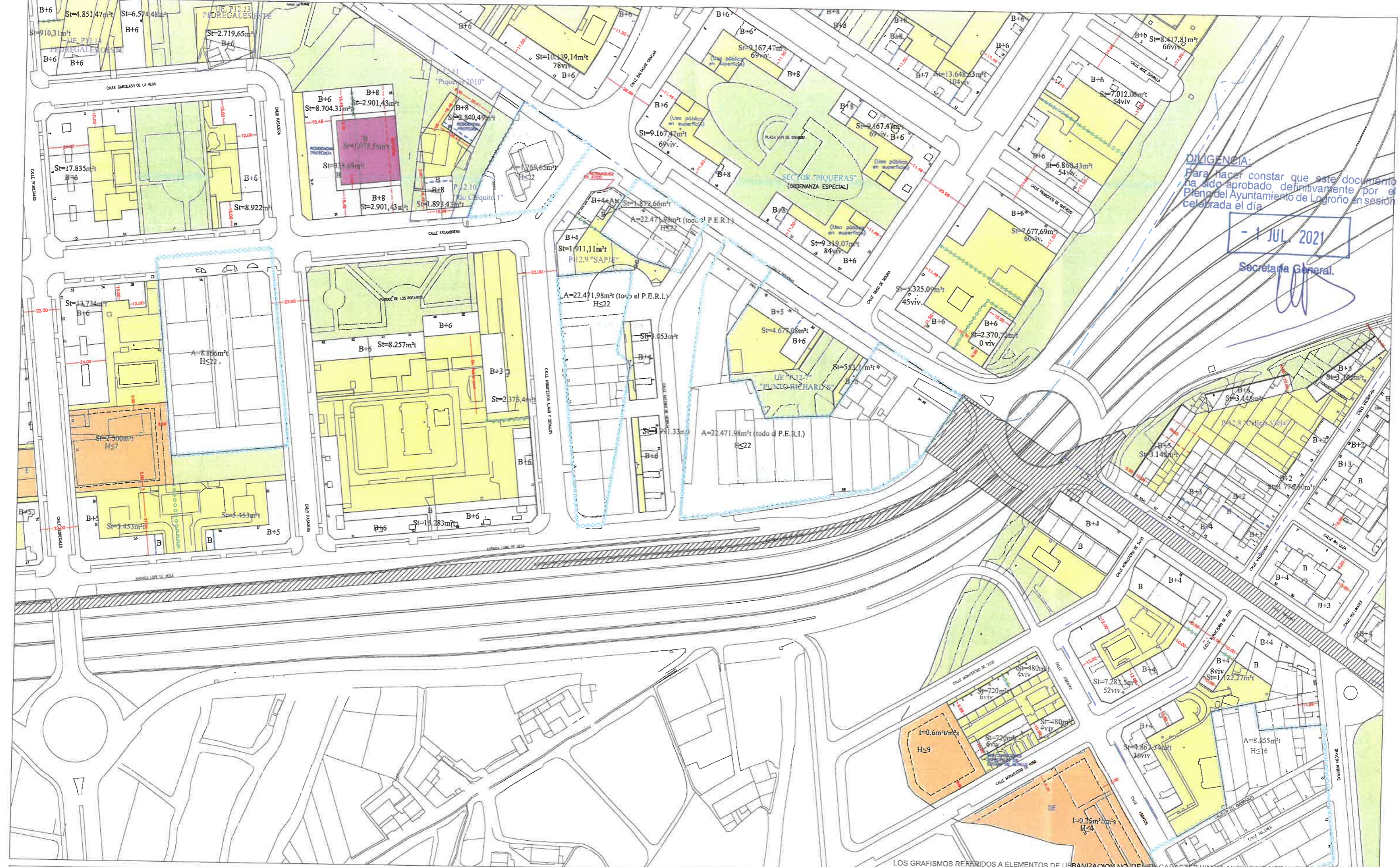
Secretaría General.

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

| USOS PRIVADOS | | USOS PUBLICOS | | ALINEACIONES Y VOLUMENES | | ORDENANZAS Y GESTIÓN | |
|---|---|--|--|---|---|---|---|
| Vivienda | Dotacional | Aparcamiento | Dotacional | Límites | Ordenanzas Especiales | Ordenanzas de Edificios de Interés | Ordenanzas de Edificios de Interés |
| Residencial Residencial abierto Asociados a Vivienda | Residencial abierto Dotacional residencial Asociados a Vivienda | En superficie Bajo rasante Espacios libres | Pavimentado Cultural Escalera Sanitario asistencial Deportivo Servicios Almacén exposición | Alineación División de altura División de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Retiro mínimo obligatorio Soportal obligatorio Pasaje obligatorio | Suelo urbano Sector Unidad de ejecución Acciones Específicas Plan especial de reforma interior Actividades interiores Dotaciones Públicas | Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o área de Interés Edificios de nuevo construcción Construcción protegida en Casco Histórico | Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o área de Interés Edificios de nuevo construcción Construcción protegida en Casco Histórico |
| Residencial abierto Dotacional residencial Asociados a Vivienda | Residencial abierto Dotacional residencial Asociados a Vivienda | En superficie Bajo rasante Espacios libres | Pavimentado Cultural Escalera Sanitario asistencial Deportivo Servicios Almacén exposición | Alineación División de altura División de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Retiro mínimo obligatorio Soportal obligatorio Pasaje obligatorio | Suelo urbano Sector Unidad de ejecución Acciones Específicas Plan especial de reforma interior Actividades interiores Dotaciones Públicas | Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o área de Interés Edificios de nuevo construcción Construcción protegida en Casco Histórico | Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o área de Interés Edificios de nuevo construcción Construcción protegida en Casco Histórico |

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO
 ORDENACION DEL SUELO URBANO
 Escala: 1/2.000 Fecha: Junio 2021
 AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
 Esteban Pardo Calderón
 Jesús Ramos Martínez

DOC. REFUNDIDO
N12
 Coordenadas UTM ETRS89



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

- 1 JUL 2021

Secretaría General.

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARÁCTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

| USOS PRIVADOS | | USOS PÚBLICOS | | ALINEACIONES Y VOLUMENES | | ORDENANZAS Y GESTIÓN | |
|--|--|---|--|---|---|---|---|
| Vivienda | Dotacional | Aparcamiento | Dotacional | Límites | Volumen y Alturas | Límites | Ordenanzas y Gestión |
| Residencial Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementaria de la vivienda Industria y Otros Industrial Almacén Bodegas Industria-parque Industrial extensiva | Polivalente Cultural Escuela Sanitaria Deportivo Servicios Dotación industrial | Guardería infantil Religioso Comunidad religiosa Españoles públicos Estación transformadora Servicios Dotación industrial | Polivalente Cultural Escuela Sanitaria Deportivo Ferretería | Alineación Divisorio de altura División de parcela a efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Retraso mínimo obligatorio Soportar obligatorio Pasaje obligatorio | B Planta baja H=4.00 (B) Planta baja según ordenanza E Entrepiso SS Semiesfondo (1) Planta 1ª sistema según ordenanza At Alto H ≤ Altura máxima de cornisa St = Superficie máxima edificable en m. I ≤ Superficie máxima edificable en m ² /m ² S6 viv. Número máximo de viviendas | Suelo urbano Sector Unidad de ejecución Aciones Específicas Plan especial de reforma interior Actividades Intermixtas Dotaciones Públicas Sistemes generales | Ordenanzas de Edificios de Interés Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en área de Interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nuevo construcción Construcción Inadecuado en Casco Histórico |

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

ORDENACION DEL SUELO URBANO

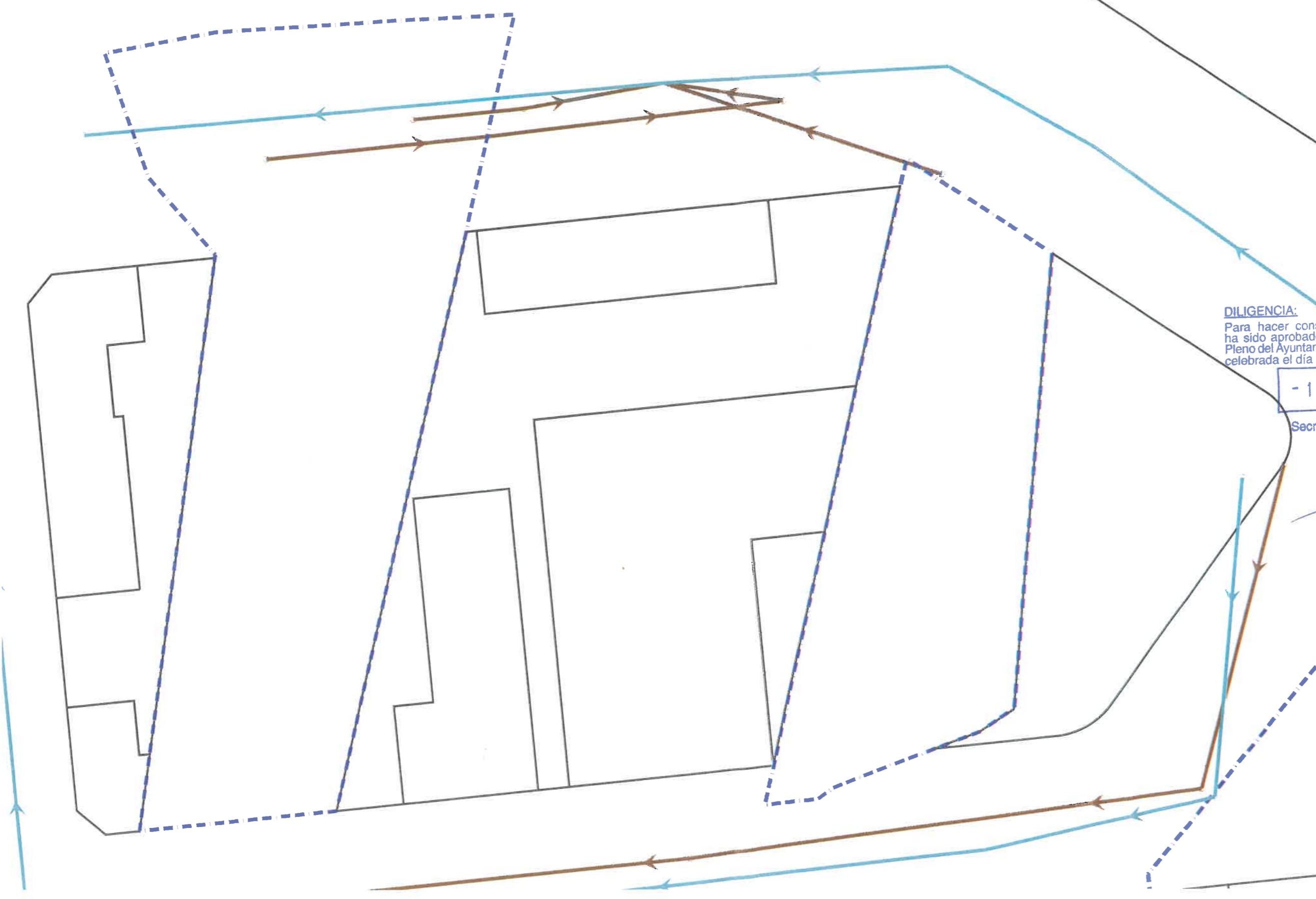
Escala: 1/2.000 Fecha: Junio 2021 Coordenadas UTM ETRS89

P12

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

Esteban Pardo Calderón
 Jesús Ramos Martínez

RED SANEAMIENTO:
 — RED SANEAMIENTO RESIDUAL
 — RED SANEAMIENTO PLUVIALES
 ○ POZO SANEAMIENTO



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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI N°23
 PEDREGALES
DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

URBANIZACIÓN EXISTENTE
 SANEAMIENTO RESIDUAL Y PLUVIAL

ARQUITECTOS:
PlayArquitectura
CIF: B28499517 Tno: 041 203511
 Calle: Logroño, La Rioja España www.playarquitectura.com
 ESTEBAN PARDO CALDERÓN

PLANO N° **102**
 Escala: 1/500
 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

Logo of PlayArquitectura

RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA:

- RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA
- - - RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA AÉREA
- REGISTRO ELÉCTRICO

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

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

1 JUL. 2021

Secretaría General.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI N°23
 PEDREGALES

DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

URBANIZACIÓN EXISTENTE
 SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA

ARQUITECTOS:

PlayArquitectura
 CIF: B26499537 Tfn: 941 200311
 Calle: 10ª de Mayo, 2001 Logroño - La Rioja - España - www.playarquitectura.com

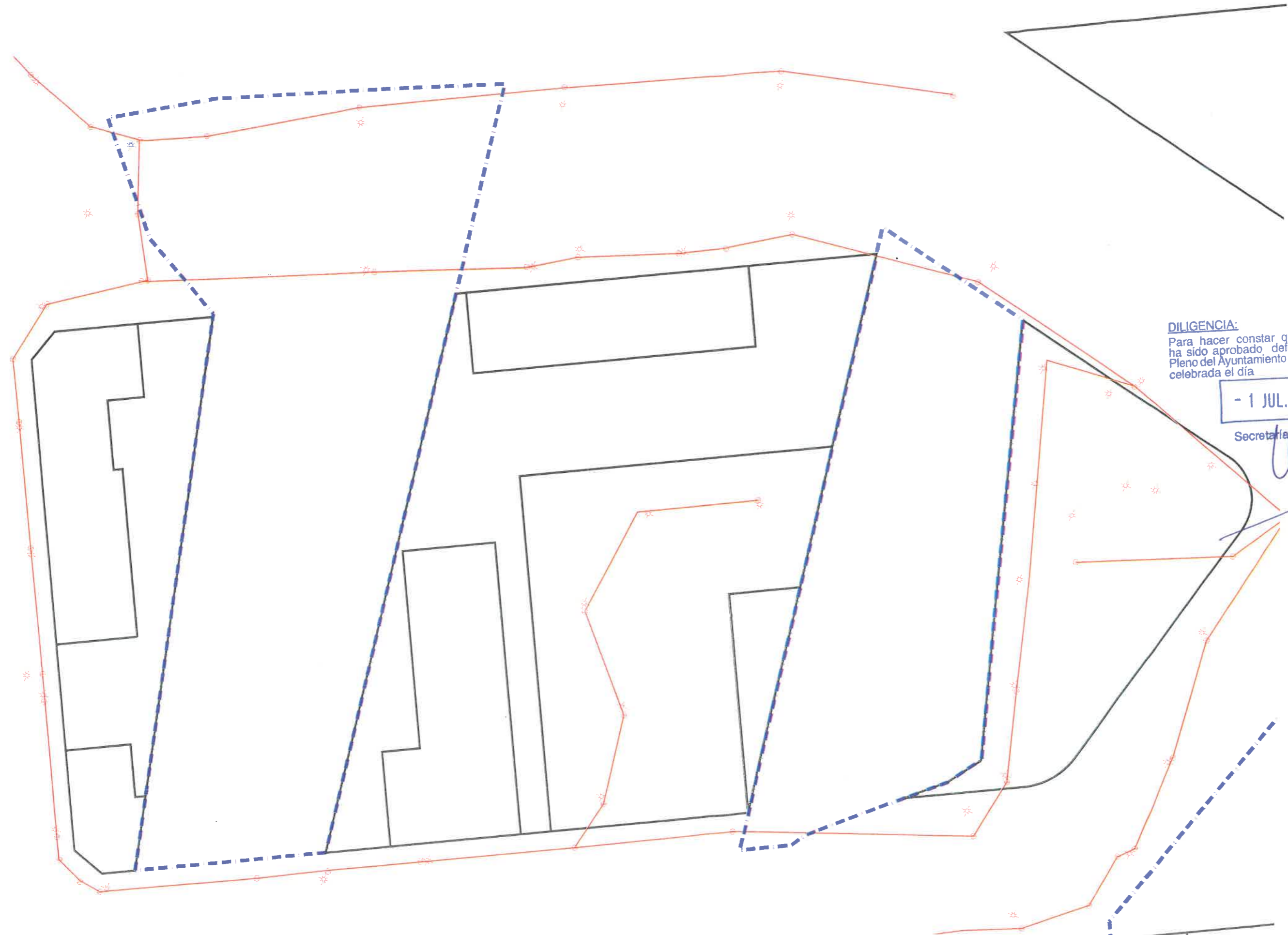
Jesús Ramos de
 Arquitectura

ESTEBAN PARDO CALDERÓN JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PLANO N°
103

Escala:
 1/500

- RED ALUMBRADO PÚBLICO:
- RED ALUMBRADO PÚBLICO SUBTERRÁNEO
 - - - RED ALUMBRADO PÚBLICO AÉREO
 - REGISTRO ALUMBRADO PÚBLICO
 - FAROLA



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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

[Handwritten signature]

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO.

PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI N°23
 PEDREGALES
DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

URBANIZACIÓN EXISTENTE
 ALUMBRADO PÚBLICO

ARQUITECTOS



PlayArquitectura
 C.I.P. B204009517 Titulo: 041 200011
 Calle: Barrio 10 2º Na. 2001 - Logroño - La Rioja - España - www.playarquitectura.com

ESTEBAN PARDO CALDERÓN JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PLANO N°
104
 Escala:
 1/500

RED TELECOMUNICACIONES:
 — RED TELECOMUNICACIONES
 • REGISTRO TELECOMUNICACIONES

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

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

- 1 JUL. 2021


Secretaría General

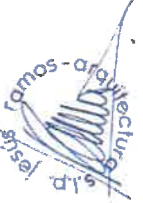
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO.

PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI N°23
 PEDREGALES
DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

URBANIZACIÓN EXISTENTE
 TELECOMUNICACIONES

ARQUITECTOS:

PlayArquitectura
CI.F. B26-098517. Tfno: 941 208211
 Calle: 13/2º B. 26001 Logroño. La Rioja. España. www.playarquitectura.com
 ESTEBAN PARDO CALDERÓN


 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PLANO N°
105
 Escala:
 1/500

RED GAS NATURAL:
 RED GAS NATURAL
 REGISTRO GAS NATURAL

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

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

1 JUL. 2021
 Secretaría General.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO.

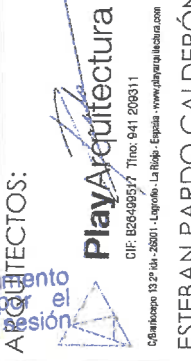
PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.



PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI N°23
 PEDREGALES
DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

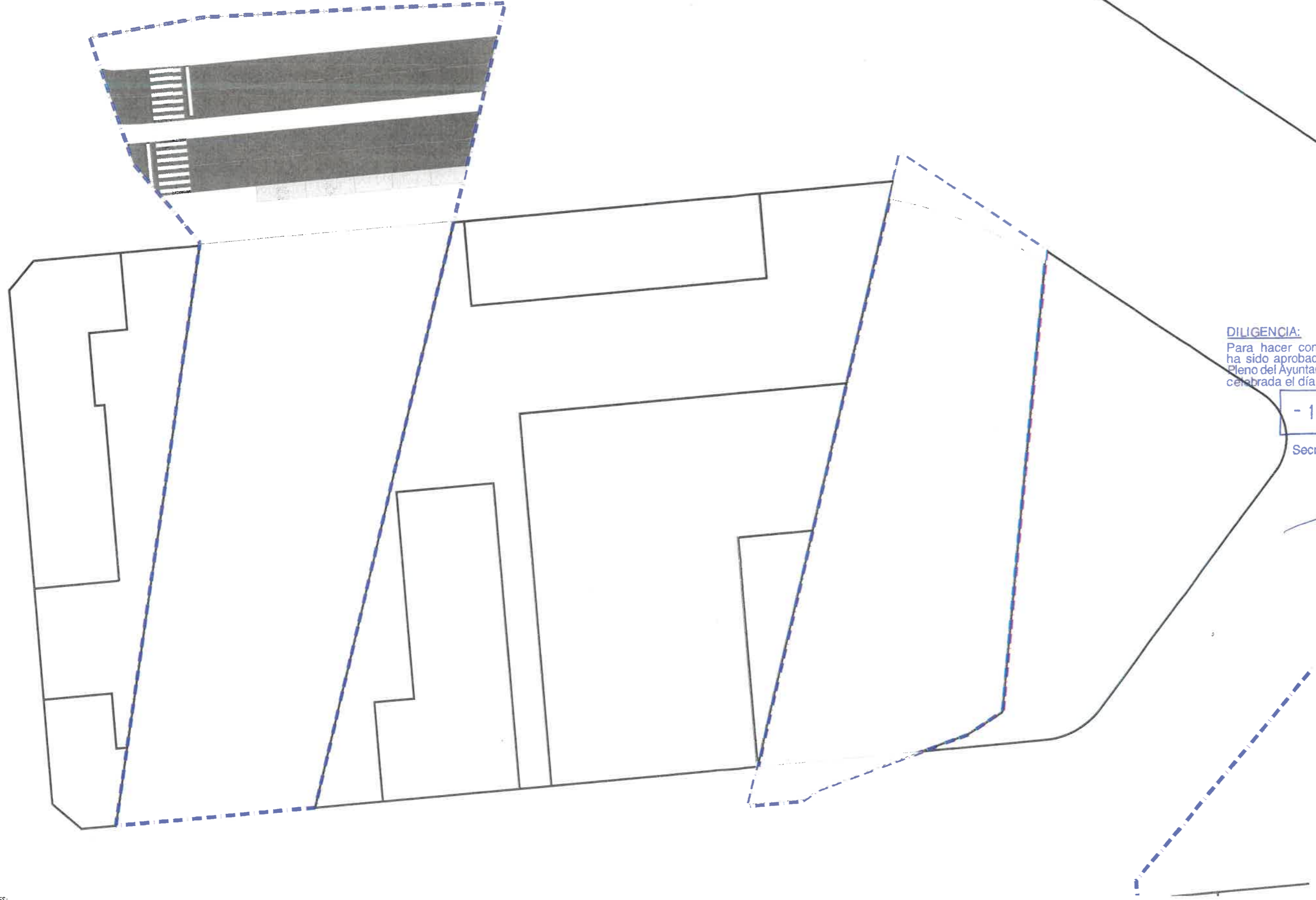
URBANIZACIÓN EXISTENTE
 GAS NATURAL

ARQUITECTOS:
PlayArquitectura
CIF: B20400577 - Tlfno. 941 200311
 Calle Mayor 12 2º de -2001 - Logroño - La Rioja - España - www.playarquitectura.com

PLANO N°
106
 Escala:
 1/500
 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ
 ESTEBAN PARDO CALDERÓN



- VIALES:
-  ACERA
 -  CALZADA
 -  APARCAMIENTO



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

- 1 JUL. 2021
 Secretaria General.

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO PERI Nº23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

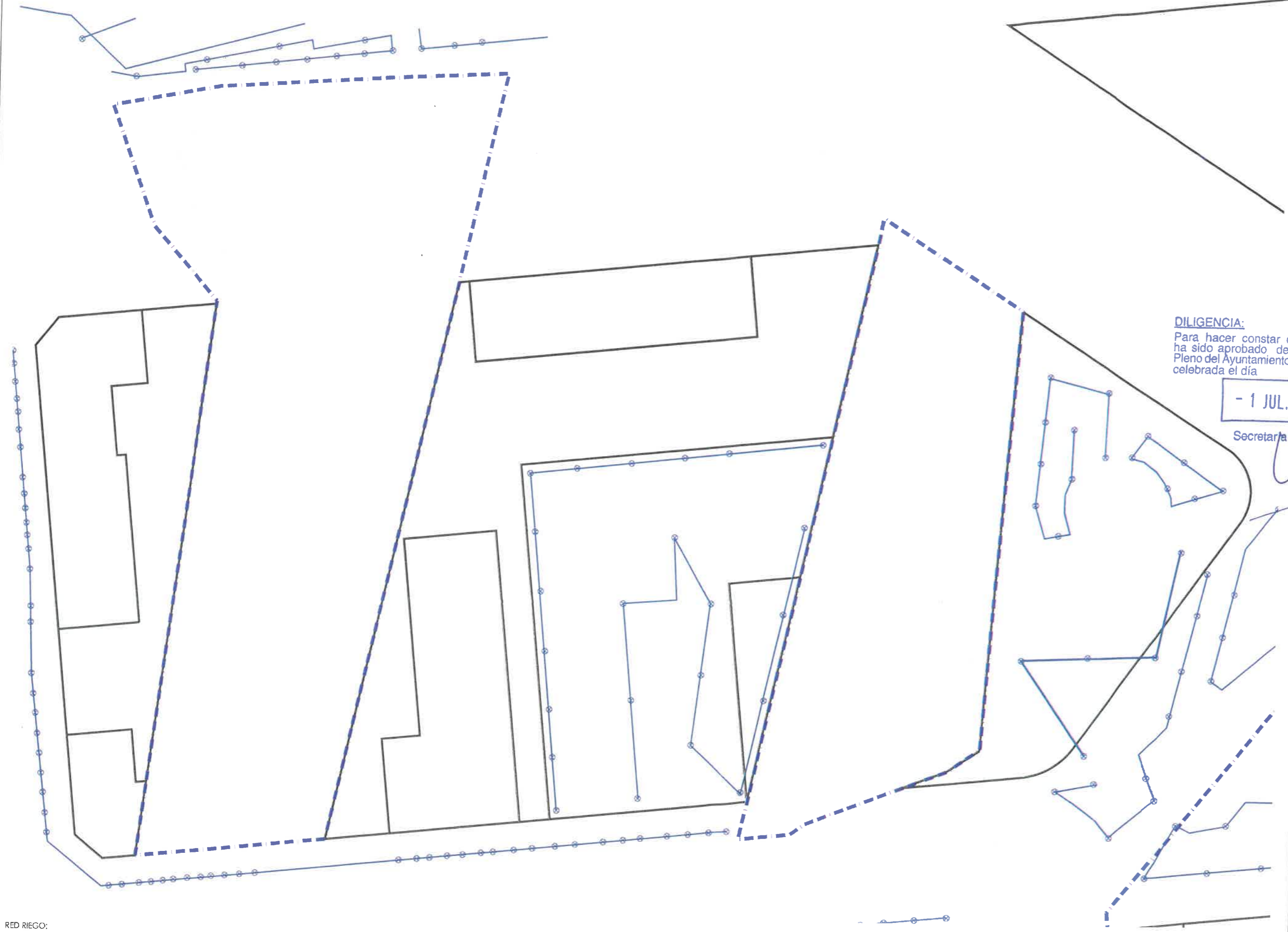
PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI Nº23
 PEDREGALES
DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

URBANIZACIÓN EXISTENTE
 VIALES

ARQUITECTOS:
Playaarquitectura
C.I.F. B20408917 Tlfno: 941 208311
 Calle: Arce 13 2º Iz. - 26001 - Logroño - La Rioja - España - www.playarquitectura.com

ESTEBAN PARDO CALDERÓN
 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PLANO Nº **107**
 Escala: 1/500



RED RIEGO:
 — RED RIEGO
 ⊗ DIFUSOR

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



- 1 JUL. 2021

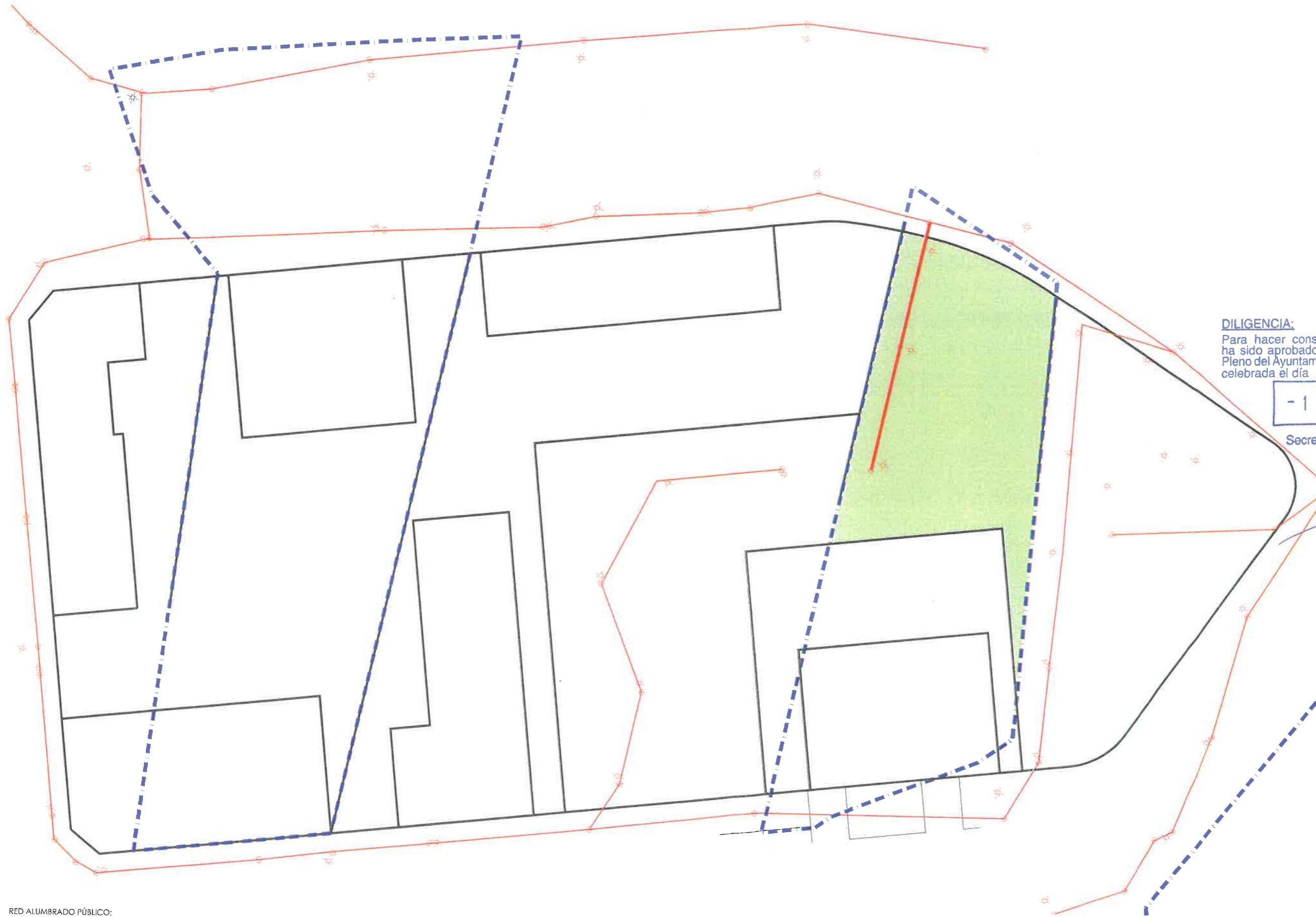
Secretaría General.

[Handwritten Signature]

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO. PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

| | | | |
|--|--|--|--|
| PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL PERI N°23 PEDREGALES DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021 | URBANIZACIÓN EXISTENTE INSTALACIÓN DE RIEGO | ARQUITECTOS:  PlayArquitectura <small>CIF: B20409377 Tit. 041 200311</small> <small>Callejero 10 2º B. 26011 Logroño - La Rioja - España - www.playarquitectura.com</small> ESTEBAN PARDO CALDERÓN | PLANO N° 108 Escala: 1/500  JESÚS RAMOS MARTÍNEZ |
|--|--|--|--|



- RED ALUMBRADO PÚBLICO:
- RED ALUMBRADO PÚBLICO SUBTERRÁNEA EXISTENTE
 - - - RED ALUMBRADO PÚBLICO AÉREA EXISTENTE
 - RED ALUMBRADO PÚBLICO SUBTERRÁNEA NUEVA
 - REGISTRO ALUMBRADO PÚBLICO
 - FAROLA

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

- 1 JUL. 2021

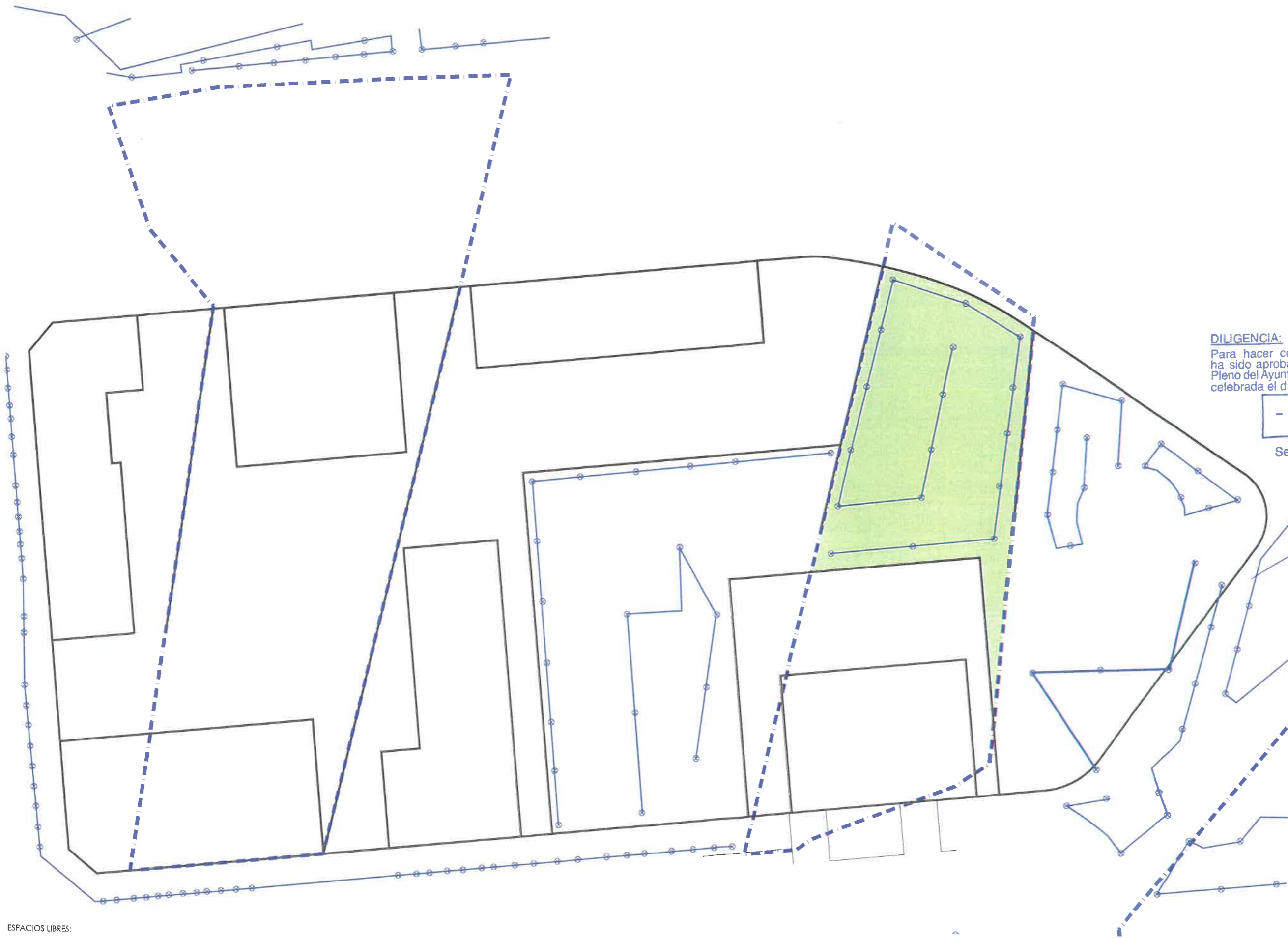
Secretaría General.

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO.

PERI N°23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

| | | |
|--|--|---|
| PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL PERI N°23 PEDREGALES DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021 | APROBADO POR:  PlayArquitectura <small>CFE. B26409377. Tfno. 941 200311 Calle Mayor 12 P.º 1.º - 28001 - Logroño - La Rioja - España - www.playarq.com</small> ESTEBAN PARDO CALDERÓN | PLANOS N° U01 Escala: 1/500 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ |
|--|--|---|



ESPACIOS LIBRES:
 ZONA VERDE
 RED RIEGO:
 RED RIEGO
 DIFUSOR

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

ARQUITECTOS:

play arquitectura
Oficina: 52º Via 2007 - Logroño - España - www.playarquitectura.com

Reserva de Propiedad Intelectual
 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PLANO Nº
U02
 Escala:
 1/500

ESTEBAN PARDO CALDERÓN
 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

LOS GRAFISMOS REFERIDOS A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO TIENEN CARACTER VINCULANTE, SINO MERAMENTE ORIENTATIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO.
 PERI Nº23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

PROMOTOR:
 PROPIETARIOS DEL PERI Nº23
 PEDREGALES
DOC. REFUNDIDO. JUNIO 2021

URBANIZACION PROPUESTA
 ZONA VERDE Y RED DE RIEGO

DILIGENCIA:

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO:

- PERI Nº 23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

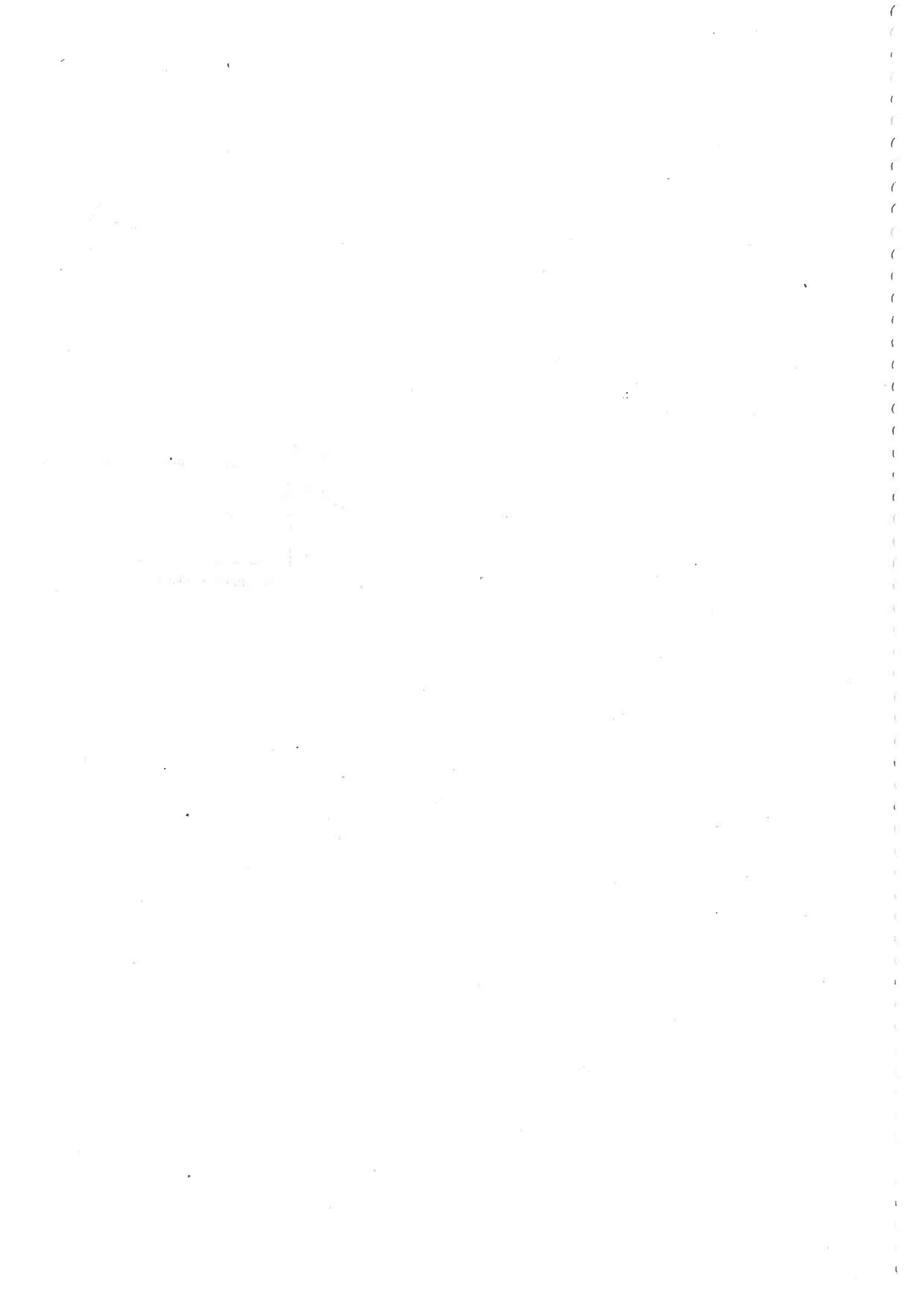
- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

P-12. 14 "PEDREGALES OESTE" Y

P-12.13 "PEDREGALES ESTE".

ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

JUNIO 2021



1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) para dar cumplimiento al apartado 4 del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre (BOE 31-10-2015):

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

DILIGENCIA
Este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El ámbito de la modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño objeto del presente ISE incluye el ámbito del PERI N° 23 "Pedregales"; dos parcelas colindantes al mismo, que fueron ordenadas y gestionadas con el desarrollo residencial de la manzana delimitada por los viales Pedregales, Garcilaso de la Vega, Piqueras y Piquete; y cinco porciones de espacios libres públicos que o bien se han visto afectadas por la urbanización de las Calles Piquete y Piqueras, o bien son necesarias para regularizar la ordenación del conjunto. Se detallan a continuación los parámetros urbanísticos del estado actual y de la propuesta:

| APROVECHAMIENTO (m ² T utc) | | | |
|--|-----------------|-----------------|----------|
| | Estado actual | Propuesta | |
| PERI 23 | 8.017,94 | P12.14 Oeste | 5.185,52 |
| | | P12.13 Este | 2.832,42 |
| Entorno zona Oeste | 977,18 | 977,18 | |
| Entorno zona Este | 42,74 | 42,74 | |
| TOTAL | 9.037,86 | 9.037,86 | |

Como se observa en la tabla superior, no hay modificación del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente. El único cambio consiste en la asignación de aprovechamiento independiente a cada una de las zonas del ámbito del actual PERI.

3. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

3.1.- COSTES DE IMPLANTACIÓN PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

Las actuaciones que dimanen de esta modificación serán sufragadas en su totalidad por los particulares, por lo que no conllevan ningún coste futuro para ninguna Hacienda Pública.

3.2.- COSTES DE MANTENIMIENTO PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y recibidas las mismas por el Ayuntamiento de Logroño, que será la única hacienda pública obligada a su mantenimiento, habrá de afrontar los gastos anuales de conservación y reposición que se evalúan en el caso del viario en 1,00 €/m² y año, y para las zonas verdes se estima un gasto anual de 1,50 €/m².

Por otra parte, también deberá afrontar los gastos municipales por los servicios prestados en concepto de tasas municipales. Los gastos totales en un periodo de 50 años ascienden a:

| | Superficie | Coste anual | Gasto anual | Gasto 50 años |
|---|-------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|
| Viario | 1.522,73 m ² | 1.00 €/m ² | 1.522,73 € | 76.136,50 € |
| Zonas verdes | 2.222,24 m ² | 1,50 €/m ² | 3.333,36 € | 166.668,00 € |
| Total | | | | 242.804,50 € |
| GASTOS POR SERVICIOS MUNICIPALES (TASAS) | | | | |
| | Viviendas | Gasto por vivienda | Gasto Anual | Gasto 50 años |
| S. municipales | 61 | 135€ | 8.235€ | 411.750,00 € |
| Total | | | | 411.750,00 € |
| TOTAL | | | | 654.554,50€ |

JUNIO 2021

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

3.3.- INGRESOS PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN.

Los impuestos generados directamente: Impuesto sobre el valor añadido (IVA), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) e impuesto por Actos Jurídicos Documentados (AJD):

| | | | |
|-------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| IVA¹ | Viviendas (10%) | 12.492.348,00 € | 1.249.234,80 € |
| | Garajes (10%) | 945.000,00 € | 94.500,00 € |
| | Trasteros (10%) | 198.250,00 € | 19.825,00 € |
| | TOTAL IVA | | 1.363.559,80 € |
| ICIO² | P12.14 (3,07%) | 2.935.372,63 € | 90.115,94 € |
| | P12.13 (3,07%) | 1.777.853,68 € | 54.580,11 € |
| | TOTAL ICIO | | 144.696,05 € |

¹ Según previsiones apartado 4.2

Ingresos previstos en la unidad de ejecución P12.14:

| | Cantidad | Precio | Importe |
|-----------|--------------|----------------|-----------------------|
| Viviendas | 4.851,47 m2 | 1.650,00 €/m2 | 8.004.925,50 € |
| Garajes | 40 ud | 13.500,00 €/ud | 540.000,00 € |
| Trasteros | 40 ud | 3.250,00 €/ud | 130.000,00 € |
| | TOTAL | | 8.674.925,50 € |

Ingresos previstos en la unidad de ejecución P12.13:

| | Cantidad | Precio | Importe |
|-----------|--------------|----------------|-----------------------|
| Viviendas | 2.719,65 m2 | 1.650,00 €/m2 | 4.487.422,50 € |
| Garajes | 30 ud | 13.500,00 €/ud | 405.000,00 € |
| Trasteros | 21 ud | 3.250,00 €/ud | 68.250,00 € |
| | TOTAL | | 4.960.672,50 € |

TOTAL P12.14 y P12.13

| | |
|------------------|------------------------|
| Viviendas | 12.492.348,00 € |
| Garajes | 945.000,00 € |
| Trasteros | 198.250,00 € |
| TOTAL | 13.635.598,00 € |

² Según se determina en el apartado 4.1.B.

| P12.14 | Superficie | Coste | Total |
|--|-------------|-------------|-----------------------|
| Viviendas | 4.851,47 m2 | 525,60 €/m2 | 2.549.932,63 € |
| Sótano | 1.200,00 m2 | 321,20 €/m2 | 385.440,00 € |
| Presupuesto de Ejecución Material | | | 2.935.372,63 € |

| P12.13 | Superficie | Coste | Total |
|--|-------------|-------------|-----------------------|
| Viviendas | 2.719,65 m2 | 525,60 €/m2 | 1.429.448,04 € |
| Sótano | 1.084,28 m2 | 321,20 €/m2 | 348.405,64 € |
| Presupuesto de Ejecución Material | | | 1.777.853,68 € |

| | | | |
|------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------------|
| AJD | Obra nueva (1%) ³ | 4.713.226,31 € | 47.132,26 € |
| | División horizontal (1%) ⁴ | 13.635.598,00 € | 136.355,98 € |
| TOTAL AJD | | | 183.488,24 € |

El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) se calcula estimando el valor catastral en 6.817.799,00 €, de donde resultaría un IBI anual de 40.906,79 €

Las tasas municipales (agua y basuras, 135€/viv) para un número de 61 viviendas previstas ascienden a 8.235,00 €

Puede estimarse que los ingresos totales para la administración en un plazo de 50 años ascienden a:

| IMPUESTOS GENERADOS DIRECTAMENTE | | |
|----------------------------------|----------------|-----------------------|
| IVA | | 1.363.559,80 € |
| ICIO | | 144.696,05 € |
| AJD | | 183.488,24 € |
| Total | | 1.691.744,09 € |
| IMPUESTOS Y TASAS ANUALES | | |
| IBI | 40.906,79 x 50 | 2.045.339,50 € |
| Tasas municipales | 8.235,00 x 50 | 411.750,00 € |
| Total | | 2.457.089,50 € |
| TOTAL | | 4.148.833,59 € |

El **saldo a favor de las Haciendas Públicas** en un plazo de 50 años, asciende a **4.148.833,59 €**, de los que 2.601.785,55 € corresponden al Ayuntamiento de Logroño y 1.547.048,04 € a otras administraciones. Se ha establecido un plazo de 50 años por considerarse el adecuado para el mantenimiento de las infraestructuras hasta su reposición, así como de la durabilidad de las estructuras de edificios de viviendas según EHE.

Con ello se considera asegurado el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

³ Sobre el total de ejecución material 2.935.372,63 € + 1.777.853,68 € = 4.713.226,31 €

⁴ Sobre el total de ingresos previstos y detallados en la nota 1.

4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Se relacionan a continuación las superficies de suelo actuales y propuestas.

| USOS Y SUPERFICIES DE SUELO (m ² s) | | | | |
|--|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | Estado actual | | Propuesta | |
| PERI 23 Zona Oeste | 3.523,50 | | Residencial | 878,08 |
| | | | Libre privado | 1.336,22 |
| | | | Viario | 1.309,20 |
| PERI 23 Zona Este | 1.924,60 | | Residencial | 450,23 |
| | | | Libre Privado | 421,84 |
| | | | Zonas R. y Exp. | 919,36 |
| | | | Viario | 133,17 |
| Entorno zona Oeste | Residencial | 151,38 | Residencial | 151,38 |
| | Libre privado | 267,48 | Libre privado | 267,48 |
| Entorno zona Este | Libre privado | 170,97 | Residencial | 12,43 |
| | Zonas R. y Exp. | 65,22 | Libre privado | 200,20 |
| | Viario | 0,00 | Zonas R. y Exp. | 0,00 |
| | | | Viario | 23,56 |
| Parque de los Cedros | Zonas R. y Exp. | 56,80 | Zonas R. y Exp. | 1.302,88 |
| | Viario | 1.302,88 | Viario | 56,80 |
| TOTAL | 7.462,83 | | 7.462,83 | |

La modificación puntual modifica ligeramente las superficies y los usos en los entornos de las zonas este y oeste y asigna usos detallados en ese ámbito del PERI, que estaban definidos en el planeamiento a nivel de uso característico. El resumen de los usos y superficies del ámbito afectado por la modificación puntual, indicando su carácter productivo⁵ o no, es el siguiente:

| Uso | Superficie m ² | Porcentaje | Productivo |
|----------------|---------------------------|------------|------------|
| Residencial | 1.492,12 | 20,00% | Sí |
| Libre privado | 2.225,74 | 29,82% | Sí |
| Zona R. y Exp. | 2.222,24 | 29,78% | No |
| Viario | 1.522,73 | 20,40% | No |

Esto supone que el 49,48 % del ámbito se destina a usos productivos y el resto, el 50,52 %, a usos no productivos.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento es auténtico y válido por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

⁵ Se entiende que la ley uso el término productivo a los suelos con aprovechamiento urbanístico.

En el documento de modificación se han delimitado dos Unidades de Ejecución, la P12.14 PEDREGALES OESTE y la P12.13 PEDREGALES ESTE, para las que se realiza un análisis económico a continuación al objeto de comprobar la suficiencia y adecuación de esos porcentajes de suelo.

4.1.- ANÁLISIS ECONÓMICO. COSTES.

4.1.A.- COSTES DE URBANIZACIÓN Y DEMOLICIONES.

La ejecución del Planeamiento en el ámbito de la Unidad P12.14 no requiere la ejecución del tramo de la calle Piquete comprendido en su ámbito, ya realizado. Sin embargo, se realiza una estimación de su coste según informe emitido por la Dirección General de Movilidad Urbana y Proyectos en relación con la actuación realizada por el Ayuntamiento de Logroño "Reurbanización de las calles Piquete y Piqueras hasta su intersección con la calle Baltasar Gracián" que asciende a 67.352,06 €. (IVA incluido).

Para la construcción de esta unidad de ejecución P12.14 es necesario proceder de forma previa a la demolición de las construcciones existentes sobre la misma. La superficie construida es 1.690 m² y se estima una producción de residuos de 81 m³. Se estima que el importe de la demolición asciende a:

| | Superficie | Coste | Total |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------|
| Demolición | 1.690,00 m ² | 21,30 €/m ² | 35.997,00 € |
| Gestión de residuos | 81,00 m ³ | 17,10 €/m ³ | 1.385,10 € |
| Presupuesto de Ejecución Material | | | 37.382,10 € |
| Gastos generales 12% | | | 4.485,85 € |
| Beneficio Industrial 5% | | | 1.869,11 € |
| TOTAL SIN IVA | | | 43.737,06 € |
| IVA 21% | | | 9.184,78 € |
| TOTAL | | | 52.921,84 € |

En el caso de la unidad de ejecución P12.13 será precisa la urbanización de la zona verde pública y pequeños ajustes en la urbanización ya existente, por las afecciones mínimas que sobre la misma tiene la actuación.

La zona verde pública a ejecutar buscará la integración de las zonas existentes al este y al oeste, siguiendo las directrices que se señalan por los servicios técnicos municipales.

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

El coste de esta urbanización se estima a continuación:

- 1 JUL. 2021

| URBANIZACIÓN P12.13 | |
|-------------------------|---------------------|
| Demoliciones | 5.445,22 € |
| Tierras | 7.477,80 € |
| Saneamiento | 3.270,13 € |
| Agua potable | 2.955,12 € |
| Electricidad | 3.735,15 € |
| Alumbrado | 9.337,87 € |
| Telecomunicaciones | 1.552,56 € |
| Riego | 6.225,25 € |
| Jardinería | 12.450,50 € |
| Mobiliario urbano | 7.777,81 € |
| Pavimentación | 4.042,66 € |
| Seguridad y Salud | 4.665,19 € |
| Gestión de residuos | 6.067,74 € |
| PEM | 75.003,00 € |
| Gastos generales 13% | 9.750,39 € |
| Beneficio Industrial 6% | 4.500,18 € |
| TOTAL SIN IVA | 89.253,57 € |
| IVA 21% | 18.743,25 € |
| TOTAL | 107.996,82 € |

Secretaría General.



Como en el caso anterior no se requiere la ejecución del pequeño tramo de la calle Piquete comprendido en su ámbito, ya realizado, pero igualmente se considera su coste, según informe emitido por la Dirección General de Movilidad Urbana y Proyectos que lo cifra en 1.063,44 €. (IVA incluido).

4.1.B.- COSTES DE EDIFICACIÓN.

Para estimar el coste de la construcción en la unidad de ejecución P12.14 se estima destinar la totalidad del aprovechamiento al uso residencial, excluido el de las zonas libres privadas ($1.336,22 \times 0,25 = 334,05 \text{ m}^2$), con lo que resulta: $5.185,52 - 334,05 = 4.851,471 \text{ m}^2$. Se estima la construcción de un sótano para 40 plazas de aparcamiento y trasteros con una superficie aproximada de 1.200 m^2

En la unidad de ejecución P12.13 se estima la construcción de una superficie de 2.537,29 m² de viviendas y 1.112,28 m² de sótano.

Conforme a los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja se estiman los siguientes costes de la construcción:

- Viviendas: 525,60 €/m²
- Sótano: 321,20 €/m²

Se estima que el coste de la construcción en la unidad de ejecución P12.14 asciende a:

| | Superficie | Coste | Total |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Viviendas | 4.851,47 m ² | 525,60 €/m ² | 2.549.932,63 € |
| Sótano | 1.200,00 m ² | 321,20 €/m ² | 385.440,00 € |
| Presupuesto de Ejecución Material | | | 2.935.372,63 € |
| Gastos generales 12% | | | 352.244,72 € |
| Beneficio Industrial 5% | | | 146.768,63 € |
| TOTAL SIN IVA | | | 3.434.385,98 € |
| IVA 21% | | | 721.221,06 € |
| TOTAL | | | 4.155.607,04 € |

Se estima que el coste de la construcción en la unidad de ejecución P12.13 asciende a:

| | Superficie | Coste | Total |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Viviendas | 2.719,65 m ² | 525,60 €/m ² | 1.429.448,04 € |
| Sótano | 1.084,28 m ² | 321,20 €/m ² | 348.405,64 € |
| Presupuesto de Ejecución Material | | | 1.777.853,68 € |
| Gastos generales 12% | | | 213.342,44 € |
| Beneficio Industrial 5% | | | 88.892,68 € |
| TOTAL SIN IVA | | | 2.080.088,80 € |
| IVA 21% | | | 436.818,65 € |
| TOTAL | | | 2.516.907,45 € |

4.1.C.- COSTES DE ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS.

Debe considerarse también el importe de la adquisición de los terrenos, que se estima en 477 €/m² de aprovechamiento urbanístico, por lo que el valor de los terrenos de la unidad de ejecución P12.14 ascendería a 5.185,52 m² x 477 €/m² = 2.473.493,04 € y los de la P12.13 tendrían un valor de (2.869,32 + 42,74) m² x 477 €/m² = 1.389.052,62 €

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

4.1.D.- OTROS COSTES Y TOTALES.

Por último, otros gastos que deben considerarse son los honorarios de proyecto y dirección de obra, que pueden estimarse en el 10% del presupuesto de ejecución material de la urbanización y en el 11,40% para la edificación, los gastos de promoción, que se estiman en un 20% del coste de las obras y de los terrenos

Los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas y el resto de gastos son los propietarios de los terrenos, no constando la existencia de ayudas públicas, directas o indirectas.

De acuerdo con lo expuesto, los gastos previstos en la unidad de ejecución P12.14, sin considerar IVA, son los siguientes:

| | | Importe |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Terrenos | | 2.473.493,04 € |
| Urbanización y Demolición | | 99.399,92 € |
| Construcción | | 3.434.385,98 € |
| Honorarios demolición | 37.382,10 x 0,1 | 3.738,21 € |
| Honorarios construcción | 2.935.372,63 x 0,114 | 334.632,48 € |
| | Total | 6.345.649,63 € |
| | Gastos promoción 20% | 1.269.129,93 € |
| | TOTAL | 7.614.779,55 € |

Los gastos previstos en la unidad de ejecución P12.13 son los siguientes:

| | | Importe |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Terrenos | | 1.389.052,62 € |
| Urbanización y Demolición | | 90.132,45 € |
| Construcción | | 2.080.088,80 € |
| Honorarios urbanización | 75.003,00 x 0,1 | 7.500,30 € |
| Honorarios construcción | 1.777.853,68 x 0,114 | 202.675,32 € |
| | Total | 3.769.449,49 € |
| | Gastos promoción 20% | 753.889,90 € |
| | TOTAL | 4.523.339,39 € |

Los actuales propietarios ya disponen de los terrenos, teniendo capacidad suficiente para abordar el resto de costes reseñados o bien de disponer de aval suficiente para su financiación.

4.2.- ANÁLISIS ECONÓMICO. INGRESOS.

Los ingresos previstos en la unidad de ejecución P12.14 son los siguientes:

| | Cantidad | Precio | Importe |
|-----------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Viviendas | 4.851,47 m ² | 1.650,00 €/m ² | 8.004.925,50 € |
| Garajes | 40 ud | 13.500,00 €/ud | 540.000,00 € |
| Trasteros | 40 ud | 3.250,00 €/ud | 130.000,00 € |
| | | TOTAL | 8.674.925,50 € |

Los ingresos previstos en la unidad de ejecución P12.13 son los siguientes:

| | Cantidad | Precio | Importe |
|-----------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Viviendas | 2.719,65 m ² | 1.650,00 €/m ² | 4.487.422,50 € |
| Garajes | 30 ud | 13.500,00 €/ud | 405.000,00 € |
| Trasteros | 21 ud | 3.250,00 €/ud | 68.250,00 € |
| | | TOTAL | 4.960.672,50 € |

TOTAL P12.14 y P12.13

| | |
|--------------|------------------------|
| Viviendas | 12.492.348,00 € |
| Garajes | 945.000,00 € |
| Trasteros | 198.250,00 € |
| TOTAL | 13.635.598,00 € |

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

JUNIO 2021

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

4.3.- ANÁLISIS ECONÓMICO. RESULTADO.

Con lo hasta aquí expuesto el resultado de la actuación es el siguiente.

| | COSTES | INGRESOS | SALDO |
|--------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| P 12.14 | 7.614.779,55 € | 8.674.925,50 € | 1.060.145,95 € |
| P 12.13 | 4.523.339,39 € | 4.960.672,50 € | 437.333,11 € |
| TOTAL | 12.138.118,94 € | 13.635.598,00 € | 1.497.479,06 € |

Puede concluirse, por lo tanto, que la actuación urbanizadora en ambas unidades de ejecución y en su conjunto arroja un saldo positivo para los promotores, por lo que no existe impacto negativo en su patrimonio, considerando suficientes y adecuados desde el punto de vista económico los suelos destinados a usos productivos.

5. CONCLUSIÓN

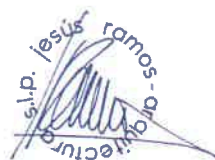
Puede concluirse que la actuación prevista guarda un adecuado equilibrio de cargas y beneficios para los propietarios y resulta claramente favorable a la Hacienda Pública.

En todo caso la actuación viene obligada por las determinaciones del Plan General, por lo que esta evaluación nunca es determinante.

Logroño, 17 de junio de 2021



Firmado digitalmente
por 43127048R
ESTEBAN PARDO (R:
B26499517)
Fecha: 2021.06.21
09:57:05 +02'00'



Firmado digitalmente por
16511087P JESUS RAMOS (R:
B26389098)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:26010 /
Hoja:LO-10224 /Tomo:601 /
Folio:165 /Fecha:01/06/2010 /
Inscripción:3,
serialNumber=IDCES-16511087P,
givenName=JESUS, sn=RAMOS
MARTINEZ, cn=16511087P JESUS
RAMOS (R: B26389098),
2.5.4.97=VATES-B26389098,
o=JESUS RAMOS-ARQUITECTURA
SOCIEDAD LIMITADA
PROFESIONAL, c=ES
Fecha: 2021.06.21 09:44:46 +02'00'

Fdo.: Esteban Pardo Calderón

Arquitecto

Fdo.: Jesús Ramos Martínez

Arquitecto

Handwritten text, possibly a header or title, located in the upper left corner of the page. The text is faint and difficult to read.



DILIGENCIA:

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

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO:

- PERI Nº 23 "PEDREGALES" Y ENTORNO.

- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

P-12. 14 "PEDREGALES OESTE" Y

P-12.13 "PEDREGALES ESTE".

ANEXO 2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

JUNIO 2020

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta la presente Memoria de Viabilidad Económica (MVE) para dar cumplimiento al apartado 5 del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre (BOE 31-10-2015):

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

Los apartados que seguían han sido anulados por Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, pero ante el vacío legislativo en la materia se utilizan como estructura de este documento, reproduciéndose a continuación a estos efectos.

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

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

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

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

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

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

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Se encuentran recogidos en apartado 6 de la memoria de la Modificación Puntual y en el apartado 2 del ISE, Anejo 1 de este documento y se reproducen a continuación.

Se reitera aquí que no hay modificación del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente. El único cambio consiste en la asignación de aprovechamiento independiente a cada una de las zonas del PERI, en función de su superficie.

Tampoco se modifican redes públicas ni se incrementa la densidad de población.

ÁMBITO OESTE

ESTADO ACTUAL

| SUPERFICIES DE SUELO. M ² . | | | | | | |
|--|-----------------|---------------|-------------------|---------------|------------|--------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | COMPLEM. VIVIENDA | LIBRE PRIVADO | ZONA VERDE | VIARIO |
| UE P12.14.OESTE | 3.523,50 | - | - | - | - | - |
| ENTORNO | 418,86 | 151,38 | - | 267,48 | - | - |
| TOTAL | 3.942,36 | 151,38 | - | 267,48 | - | - |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| UE P12.14 | S/D | 5.185,52 |
| ENTORNO | 910,31 | 977,18 |
| TOTAL | 910,31 | 6.162,70 |

DILIGENCIA:

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

- 1 JUL. 2021

PROPUESTA

| SUPERFICIES DE SUELO. M ² . | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | RESIDENCIAL | LIBRE PRIVADO | VIARIO | TOTAL |
| Zona norte | 492,20 | | | |
| Zona sur | 385,88 | 1.336,22 | 1.309,20 | |
| UE P12.14.OESTE | 878,08 | 1.336,22 | 1.309,20 | 3.523,50 |
| ENTORNO | 151,38 | 267,48 | | 418,86 |
| TOTAL | 1.029,46 | 1.603,70 | 1.309,20 | 3.942,36 |

Secretaría General.

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| UE P12.14 | 4.851,47 | 5.185,52 |
| ENTORNO | 910,31 | 977,18 |
| TOTAL | 5.761,78 | 6.162,70 |

ÁMBITO ESTE

ESTADO ACTUAL

| SUPERFICIES DE SUELO. M ² . | | | | | | |
|--|-----------------|-------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | COMPLEM. VIVIENDA | LIBRE PRIVADO | ZONA R. Y EXPANS. | VIARIO |
| UE P12.13 ESTE | 1.924,60 | - | - | - | - | |
| ENTORNO | 236,19 | - | - | 170,97 | 65,22 | 0,00 |
| TOTAL | 2.160,79 | - | - | 170,97 | 65,22 | 0,00 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| UE P12.13 | S/D | 2.832,42 |
| ENTORNO | 0,00 | 42,74 |
| TOTAL | S/D | 2.875,16 |

PROPUESTA

| SUPERFICIES DE SUELO. M ² . | | | | | |
|--|-----------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | LIBRE PRIVADO | ZONA R. Y EXPANS. | VIARIO |
| UE P12.13 ESTE | 1.924,60 | 450,23 | 421,84 | 919,36 | 133,17 |
| ENTORNO | 236,19 | 12,43 | 200,20 | 0,00 | 23,56 |
| TOTAL | 2.160,79 | 462,66 | 622,04 | 919,36 | 156,73 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. | |
|-----------------------------------|---|
| EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| UE P12.13 | 2.832,42 |
| ENTORNO | 42,74 |
| TOTAL | 2.719,65 |

ÁMBITO PARQUE DE LOS CEDROS**ESTADO ACTUAL**

| SUPERFICIES DE SUELO M ² | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------|------------------|-------------------------|-----------------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | COMPLEM. VIVIENDA | LIBRE PRIVADO | ZONAS R. Y EXPANSIÓN | VIARIO |
| PARQUE DE LOS CEDROS | 1.359,68 | - | - | - | 56,80 | 1.302,88 |
| TOTAL | 1.359,68 | - | - | - | 56,80 | 1.302,88 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO | |
|----------------------------------|---|
| EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| PARQUE DE LOS CEDROS | - |
| TOTAL | - |

PROPUESTA

| SUPERFICIES DE SUELO M ² | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| | TOTAL | RESIDENCIAL | COMPLEM. VIVIENDA | ZONAS R. Y EXPANSIÓN | VIARIO |
| PARQUE DE LOS CEDROS | 1.359,68 | | | 1.302,88 | 56,80 |
| TOTAL | 1.359,68 | 0,00 | 0,00 | 1.302,88 | 56,80 |

| EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO | |
|----------------------------------|---|
| EDIFICABILIDAD M ² T | APROVECHAMIENTO M ² T u.t.c. |
| PARQUE DE LOS CEDROS | |
| TOTAL | 0,00 |

- 1 JUL. 2021

Secretaría General.

3. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

En el apartado 4 del ISE, Anejo 1 de este documento, se han estimado los siguientes parámetros:

Valor de repercusión del uso vivienda colectiva y afines: 477,00 €/m².

Importe de la inversión: 12.138.118,94 €

Los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas y las nuevas construcciones son los propietarios de los terrenos, no constando la existencia de ayudas públicas, directas o indirectas. No existen conceptos indemnizatorios.

4. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Como se ha expuesto la inversión estimada asciende a 12.138.118,94 €.

En el susodicho apartado 4 del ISE se ha previsto que esta inversión genere unos ingresos de 13.635.598,00 €, por lo que no existe impacto negativo en el patrimonio de los particulares.

En este caso no cabe hablar del deber legal de conservación, puesto que las edificaciones existentes deben ser obligatoriamente demolidas en base a las determinaciones del planeamiento vigente, sin que esta circunstancia pueda modificarse en el documento que ahora se tramita.

No se prevé la participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, que asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete. Tampoco se prevé la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Los actuales propietarios ya disponen de los terrenos, teniendo capacidad suficiente para abordar el resto de costes reseñados o bien de disponer de aval suficiente para su financiación.

5. HORIZONTE TEMPORAL

Se estiman unos plazos de 6 años para la ejecución de la inversión y su retorno en las dos unidades de ejecución.

6. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA

Las haciendas públicas no se verán obligadas a realizar inversión alguna en la ejecución de esta actuación. Sí correrá, el Ayuntamiento de Logroño, con el mantenimiento de las obras de urbanización una vez recepcionadas.

En el apartado 3 del ISE, Anejo 1 de este documento se han estimado los ingresos que se obtendrán por las distintas administraciones, así como los gastos de mantenimiento, obteniendo un **saldo a favor de las Haciendas Públicas** en un plazo de 50 años, asciende a **4.148.833,59 €**, de los que 2.601.785,55 € corresponden al Ayuntamiento de Logroño y 1.547.048,04 € a otras administraciones.

Con ello se considera asegurado el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

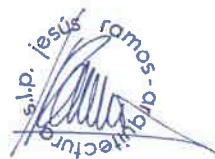
7. CONCLUSIÓN

Puede concluirse que la actuación prevista guarda un adecuado equilibrio de cargas y beneficios para los propietarios y resulta claramente favorable a la Hacienda Pública.

Logroño, 17 de junio de 2021



Firmado digitalmente
por 43127048R
ESTEBAN PARDO (R:
B26499517)
Fecha: 2021.06.21
09:59:42 +02'00'



Firmado digitalmente por 16511087P
JESUS RAMOS (R: B26389098)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:26010/Hoja:LO-10224/
Tomos:601/Folio:165/
Fecha:01/06/2010/Inscripción:3,
serialNumber=DCES-16511087P,
givenName=JESUS, sn=RAMOS
MARTINEZ, cn=16511087P JESUS
RAMOS (R: B26389098),
2.5.4.97=VATES-B26389098, o=JESUS
RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD
LIMITADA PROFESIONAL, c=ES
Fecha: 2021.06.21 09:45:11 +02'00'

Fdo.: Esteban Pardo Calderón
Arquitecto

Fdo.: Jesús Ramos Martínez
Arquitecto