

255 25/12/2020 55176

UR028 - 2019 / 0014

DILIGENCIA:

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

- 6 MAYU 2021

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO, PERI N° 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M_9.8 "PAULA MONTALT"

DOCUMENTO REFUNDIDO

PROMOTOR: J. ANTONIO SOLOZABAL BENITO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERÓN

ABOGADO: GERARDO LOSADA VÁZQUEZ

LOGROÑO. LA RIOJA

DICIEMBRE 2020

PlayArquitectura

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

DILIGENCIA:

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

1 ANTECEDENTES	5
1.1 AGENTES	5
1.1.1 Promotor.....	5
1.1.2 Redactores	5
1.2 OBJETO	5
1.3 LEGISLACIÓN VIGENTE	5
1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE	6
1.5 ÁMBITO	6
1.6 JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA	7
1.7 TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM	8
2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	9
2.1 MEMORIA	9
2.2 PLANOS	9
3 INFORMACION	10
3.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	10
3.2 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	12
4 ORDENACION PROPUESTA	19
4.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	19
4.2 VIARIO	21
4.2.1. RED VIARIA	21
4.2.2. ACERAS	23
4.2.3. APARCAMIENTOS	24
4.3 MANZANAS	24
4.4 MANZANAS	25

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

4.5	VOLUMENES	26
4.6	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	26
4.7	DESARROLLO Y GESTION	27
5	DETERMINACIONES LOTUR	28
6	CONTENIDO MINIMO DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR	32
7	JUSTIFICACIÓN DEL CTE DB-SI 5 INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS	33
8	TRAMITACIÓN	34
9	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	35
9.1	HORIZONTE TEMPORAL	35
9.2	PARÁMETROS URBANISTICOS	35
9.3	IMPACTO EN LAS HACIENDAS PUBLICAS	36
9.3.1.	COSTES DE IMPLANTACIÓN PARA LAS HACIENDAS PUBLICAS	36
9.3.2.	INGRESOS PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN	36
9.3.3.	COSTES DE MANTENIMIENTO PARA LAS HACIENDAS PUBLICAS	37
9.3.4.	SALDO RESULTANTE	38
9.4	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	38
9.5.	CONCLUSION	38
10	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	39
10.1	PARÁMETROS URBANISTICOS	39
10.2	DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS	40
10.2.1.	COSTES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	40
10.2.2.	COSTES DE INDEMNIZACIONES DE CONSTRUCCIONES Y TRASLADOS DE ACTIVIDADES ...	42
10.2.3.	COSTES DE DEMOLICIONES Y URBANIZACIÓN	42
10.2.4.	COSTES DE EDIFICACIÓN	44
10.2.5.	OTROS COSTES Y TOTALES	45

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

10.2.6. ANALISIS DE LA INVERSION INGRESOS	45
10.2.7. ANALISIS ECONOMICO RESULTADO	46
10.3 ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN.....	46
10.4 HORIZONTE TEMPORAL.....	46
10.5 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA	47
10.6. CONCLUSION	47
11 ANEXO 1 LISTADO DE PROPIETARIOS	48

DILIGENCIA:

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría/General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

1 ANTECEDENTES

1.1 AGENTES

1.1.1 Promotor

NOMBRE: José Antonio Solozábal Benito (16546939A), quien actúa en cumplimiento de encargo profesional de la JC en constitución de la UE M9.8 PAULA MONTALT.

CIF: 16546939A

DOMICILIO: Calle Gran Vía 12 Bajo, 26001, Logroño, La Rioja

1.1.2 Redactores

NOMBRE: PLAY ARQUITECTURA S.L.

CIF: B26499517

DOMICILIO: Calle Barriocepo 13 2º IDA, 26001, Logroño, La Rioja

ARQUITECTO: Esteban Pardo Calderón

Colegiado 826 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja

NOMBRE: Gerardo Losada Vázquez

CIF: 10073020D

DOMICILIO: Calle Victor Pradera 6, 26001, Logroño, La Rioja

ABOGADO: Abogado adscrito al ICAR nº 1598

1.2 OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual del P.G.M. de Logroño es establecer una ordenación conjunta en el ámbito del PERI nº 12 "Paula Montalt" y espacios situados en la misma manzana, ordenados con uso espacio libre viario que pasarán a planificarse como espacios libres de recreo y expansión, para dar continuidad al tránsito peatonal en la misma manzana.

1.3 LEGISLACIÓN VIGENTE

Es de aplicación la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

- Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja

DILIGENCIA:

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento de aplicación en la ciudad de Logroño es el Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, aprobado en 1985, con dos modificaciones de su programa de actuación producidas en 1992 y 1998, y las modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia.

Este documento se adaptó a los cambios de legislación tanto estatal (Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) como autonómica (Ley 10/1988 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja), dando lugar al Plan General Municipal, aprobado por resolución de la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de la Rioja de fecha 15 de enero de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 26 de febrero de 2002.

1.5 ÁMBITO

El ámbito del planeamiento es el delimitado por las Calles Acequia, Calle Eibar, Calle Guipúzcoa y Calle Madre Paula Montalt.

Esta situación y ámbito se recogen en el Plano de Información I.01 anexo a la memoria.

PERI 12 "Paula Montalt" en el PGM de Logroño.

- Superficie 5.862,90 m² según el PGM de Logroño
- Aprovechamiento 6.814,43 m²

El citado ámbito está compuesto por las siguientes parcelas de titularidad privada y las nuevas porciones:

CODIGO	DIRECCIÓN	DATOS CATASTRALES			
		MANZANA	PARCELA URBANA	REF. CATASTRAL	% PARTICIP PERI *
A01	CL MADRE PAULA MONTALT 7, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	12	4016712WN4031N0001BD	15,91%
A02	CL MADRE PAULA MONTALT 9,26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	11	4016711WN4031N0001AD	25,18%

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

A03	CL EIBAR 3, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	10	4016710WN4031N0001WD	7,49%
A04	CL EIBAR 5, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	9	4016709WN4042S0001BL	7,77%
A05	CL EIBAR 3 N2dup-D, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	33	4016733WN4031N0001JD	4,75%
A06	CL EIBAR 5I, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	34	4016734WN4041N0001EJ	4,68%
A07	CL EIBAR 7, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	8	4016708WN4042S0005GM	15,58%
			8	4016708WN4042S0004FX	18,64%

*Porcentaje de participación según superficie catastral

En el caso de la finca señalada con el código A07, la afección es parcial como consecuencia de las previas segregaciones realizadas en el marco de la delimitación y desarrollo de las Unidades de Ejecución M8.5 (Elemento 5 de la división vertical), M9.5 (Elemento 1 de la división vertical) y M.9.6 (Elementos 2 y 3 de la división vertical).

PORCIÓN A: Calificada como Espacio Libre de Uso Público Viario, con una superficie de 592,98 m² incluida en la unidad de ejecución U.E. M9.5 "Almacenes y Servicios Riojanos" ya gestionada y urbanizada.

PORCIÓN B: Calificada como Espacio Libre de Uso Público Viario, con una superficie de 1.026,11 m² situada en la esquina sureste de la manzana junto a las calles Madre Paula Montalt y Guipúzcoa.

PORCIÓN C: Calificada como Espacio Libre de Uso Público Viario, con una superficie de 805,93 m² situada en la zona sur de la manzana coincidente con la Calle Cuchillería.

PORCIÓN D: Calificada como Espacio Libre de Uso Público Viario, con una superficie de 93,57 m² incluida en la unidad de ejecución U.E. M9.6 "Lapiente Hermanos" pendiente de gestión y urbanización.

1.6 JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA

El ámbito del PERI 12 "Paula Montalt" se encuentra pendiente de desarrollo y mediante la presente Modificación Puntual del P.G.M. se ordena de forma directa abordando los ajustes de ámbitos de la misma manzana.

En este sentido, analizada la manzana se comprueba el interés en dar continuidad al tránsito peatonal, creando espacios propios y en continuidad a lo ya planificado (mejorando la masa vegetal, las zonas ajardinadas y la biodiversidad) proponiendo la planificación de zonas verdes públicas de recreo. A su vez se ha detectado la necesidad de ajustar algunos ámbitos a su

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

realidad física urbanizada cambiando algunas superficies ordenadas como viales a zonas de recreo y expansión.

La previsión de uso residencial parte de la demanda existente de reconversión del área industrial, siendo este un ámbito predestinado al desarrollo de este uso dada su posición en la trama urbana. Se contempla por tanto lo dispuesto en el PERI para este ámbito de reconversión de uso industrial a residencial. (Art. 3.8.5. del PGM)

1.7 TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM

La Modificación Puntual del Plan General Municipal se tramitará conforme lo establecido en los artículos 104 y 105 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.

DILIGENCIA:

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1 MEMORIA

1. Antecedentes
2. Contenido de la Modificación Puntual
3. Información
4. Ordenación propuesta
5. Determinaciones de la Modificación Puntual
6. Contenido mínimo de los planes de iniciativa particular
7. Justificación del CTE DB-SI 5 Intervención de los Bomberos
8. Tramitación
9. Informe de Sostenibilidad Económica
10. Memoria de Viabilidad Económica

2.2 PLANOS

La documentación gráfica relativa a la urbanización tiene carácter informativo no tratándose de planos vinculantes.

INFORMACION (I)	1. SITUACION Y ORDENACIÓN VIGENTE 2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. USOS Y ALTURA. ESTADO ACTUAL. 3. ÁMBITO Y PARCELAS AFECTADAS 4. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE 5. SANEAMIENTO 6. SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA 7. ALUMBRADO PÚBLICO 8. TELECOMUNICACIONES 9. GAS NATURAL
ORDENACION (O)	1. ORDENACION DEL SUELO URBANO 2. SUPERFICIES SUELO 3. COORDENADAS UTM 4. UNIDADES DE EJECUCIÓN
URBANIZACION (U)	1. VIALES 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE 3. SANEAMIENTO 4. SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA 5. ALUMBRADO PÚBLICO 6. TELECOMUNICACIONES 7. GAS NATURAL

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT 6 MAYO 2021

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

6 MAYO 2021

LOGROÑO LA RIOJA
Secretaría General.

3 INFORMACION

3.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente para el ámbito del PERI 12 son las siguientes:

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado
Uso	Residencial genérico (reconversión de uso industrial sin ordenación pormenorizada)
Altura	≤ 16 m
Aprovechamiento	6.814,43 m ² t



En la documentación del plan general municipal de Logroño, no se incorporan otras determinaciones para el ámbito del PERI que las señaladas anteriormente. También cabe señalar que si bien en la documentación del PGM de Logroño se grafía la unidad de ejecución M9.5. Alm. y Serv. Riojanos, la misma se encuentra gestionada y urbanizada, con el conjunto residencial edificado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

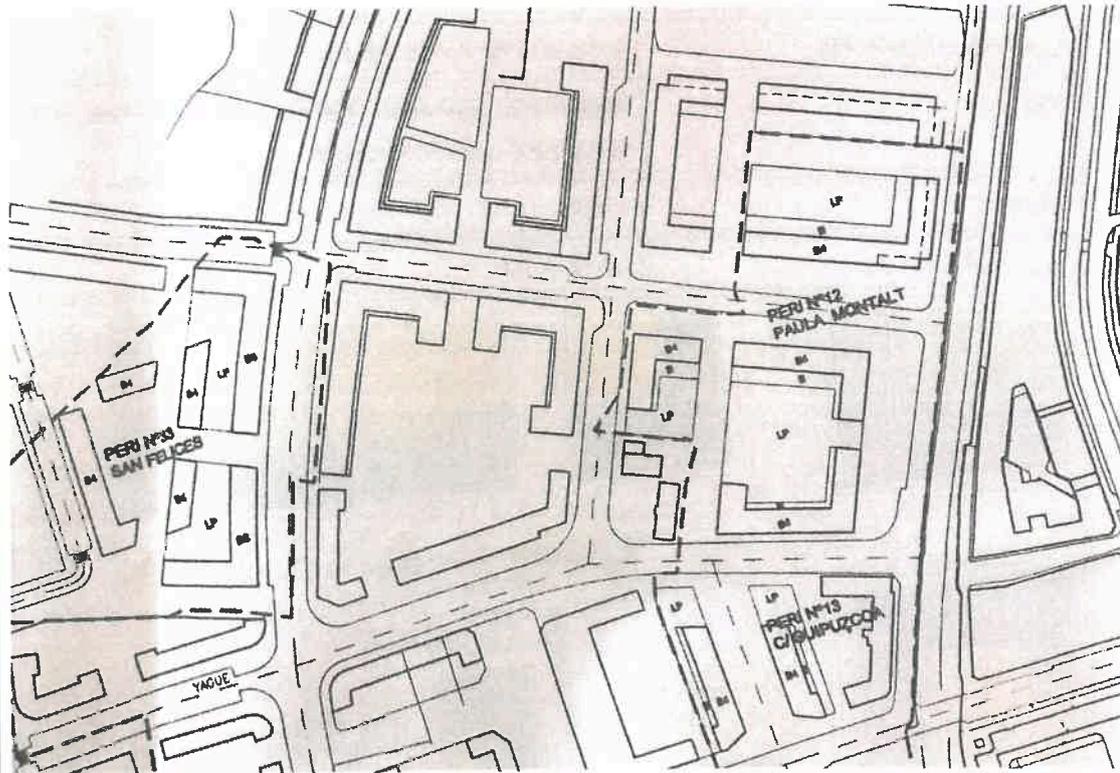
P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

DICIEMBRE 2020

LOGROÑO LA RIOJA

Por otra parte, este ámbito está incluido en el documento "Directrices de Planeamiento en el área de San Lázaro" (BOR Nº 110, 07-09-1999) y en el documento de la Modificación Puntual del PGM para la segregación del PERI 12 y delimitación de la unidad de ejecución M 9.6 "Lapiente Hermanos" (BOR Nº 145, 20-11-2009), disponiendo por tanto de directrices para su ordenación Pormenorizada que se reproducen a continuación.



En el documento "Directrices de Planeamiento en el área de San Lázaro", se establece una ordenación de bloque semiabierto con una configuración en L hacia las calles Acequia y Eibar y otro bloque semiabierto también con una configuración en L hacia las calles Eibar y Paula Montalt.

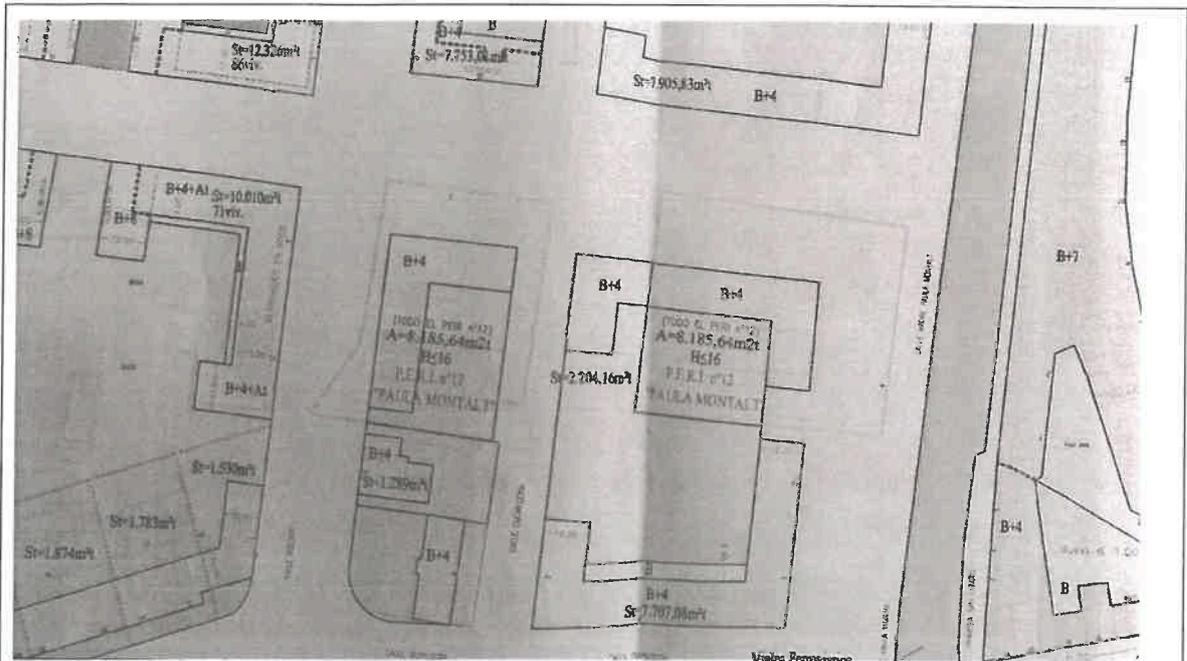
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA



El documento de la Modificación Puntual del PGM para la segregación del PERI 12 y delimitación de la unidad de ejecución M 9.6 "Lapuente Hermanos" incluye unas directrices de ordenación que eliminan el uso complementario de vivienda incrementado el fondo. Esta unidad está pendiente de su gestión y urbanización.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

3.2.1. MEDIO FÍSICO

Se trata de un ámbito urbano no consolidado destinado actualmente a un uso industrial encontrándose la mayor parte de las edificaciones industriales sin actividad. Así mismo, la manzana incluye itinerarios exteriores al PERI, ya urbanizados, con tratamientos blandos, resultando procedente dar continuidad a los mismos (tránsito peatonal).

La superficie del ámbito del PERI según la delimitación establecida por el Plan General Municipal de Logroño es de 5.862,90 m², la superficie exterior al mismo es de 2.518,59m².

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.



En el caso del PERI 12 que nos ocupa es un ámbito discontinuo, formado por un primer ámbito de 1.833,19 m², que linda con la calle Acequia y la calle Eibar y otro ámbito de 4.029,71 m² que linda con las calles Eibar y Madre Paula Montalt, requiriendo en su planificación y urbanización la continuidad con lo existente. Ambos ámbitos son relativamente planos y disponen de las siguientes características:

- La calle Acequia presenta un desnivel en sentido norte-sur de 16 cm en una longitud de 40,62 metros lo que supone una pendiente del 0,4%.
- La calle Eibar dispone de un desnivel en sentido oeste-este de 2,99 m en una longitud de 142,93 metros lo que supone una pendiente del 2,1%
- La calle Madre Paula Montalt presenta un desnivel en sentido sur-norte de 32cm en una longitud de 57,87 m lo que supone una pendiente del 0,6%

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

- 6 MAYO 2021

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

Secretaría General.

LOGROÑO LA RIOJA



El PERI incluye un ámbito de suelo urbano no consolidado destinado a resolver las discontinuidades existentes entre los usos globales de vivienda por la presencia de un tejido industrial en desuso. El ámbito del PERI se encuentra en una manzana ya urbanizadas que en la presente modificación se consideran en su conjunto, dando una ordenación que traslada la circulación rodada al perímetro y la circulación peatonal por el interior a través de espacios de recreo y expansión.

3.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito está formado por las propiedades catastrales siguientes en la superficie del PERI nº 12:

CODIGO	DIRECCIÓN	DATOS CATASTRALES			
		MANZANA	PARCELA URBANA	REF. CATASTRAL	% PARTICIP PERI
A01	CL MADRE PAULA MONTALT 7, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	12	4016712WN4031N0001BD	15,91%
A02	CL MADRE PAULA MONTALT 9,26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	11	4016711WN4031N0001AD	25,18%
A03	CL EIBAR 3, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	10	4016710WN4031N0001WD	7,49%

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

- 6 MAYO 2021

LOGROÑO LA RIOJA

Secretaría General.

Los datos de uso y edificaciones según los datos catastrales son:

Parcela	Edificaciones y usos	
A01	Edificio A01.1.	
	Sup. Ocupada	810 m ²
	Sup. Total	810 m ²
	Año de la construcción	1960
	Altura	Planta Baja
	Uso	Industrial
	Actividad	Actualmente con actividad
	Edificio A01.2.	
	Sup. Ocupada	175 m ²
	Sup. Total	175 m ²
	Año de la construcción	1960
	Altura	Planta Primera
	Uso	Vivienda
	Actividad	Actualmente con actividad
A02	Edificio A02.1.	
	Sup. Ocupada	1.050 m ²
	Sup. Total	2.100 m ²
	Año de la construcción	1972
	Altura	Planta Sótano y Baja
	Uso	Industrial -Almacén
	Actividad	Actualmente con actividad
	Edificio A02.2.	
	Sup. Ocupada	251 m ²
	Sup. Total	502 m ²
	Año de la construcción	1972
	Altura	Planta Primera y Segund
	Uso	Residencial
	Actividad	Actualmente con actividad
A03	Edificio A03.1.	
	Sup. Ocupada	226 m ²
	Sup. Total	226 m ²
	Año de la construcción	1962
	Altura	Planta Baja
	Uso	Almacén
	Actividad	Actualmente sin actividad
A04	Edificio A04.1.	
	Sup. Ocupada	323 m ²
	Sup. Total	323 m ²

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

	<table border="1"> <tr> <td>Año de la construcción</td> <td>1962</td> </tr> <tr> <td>Altura</td> <td>Planta Baja</td> </tr> <tr> <td>Uso</td> <td>Almacén</td> </tr> <tr> <td>Actividad</td> <td>Actualmente sin actividad</td> </tr> </table>	Año de la construcción	1962	Altura	Planta Baja	Uso	Almacén	Actividad	Actualmente sin actividad																												
Año de la construcción	1962																																				
Altura	Planta Baja																																				
Uso	Almacén																																				
Actividad	Actualmente sin actividad																																				
A05	<p>Edificio A05.1.</p> <table border="1"> <tr> <td>Sup. Ocupada</td> <td>255 m²</td> </tr> <tr> <td>Sup. Total</td> <td>255 m²</td> </tr> <tr> <td>Año de la construcción</td> <td>1988</td> </tr> <tr> <td>Altura</td> <td>Planta Baja</td> </tr> <tr> <td>Uso</td> <td>Industrial</td> </tr> <tr> <td>Actividad</td> <td>Actualmente sin actividad</td> </tr> </table>	Sup. Ocupada	255 m ²	Sup. Total	255 m ²	Año de la construcción	1988	Altura	Planta Baja	Uso	Industrial	Actividad	Actualmente sin actividad																								
Sup. Ocupada	255 m ²																																				
Sup. Total	255 m ²																																				
Año de la construcción	1988																																				
Altura	Planta Baja																																				
Uso	Industrial																																				
Actividad	Actualmente sin actividad																																				
A06	<p>Edificio A06.1.</p> <table border="1"> <tr> <td>Sup. Ocupada</td> <td>251 m²</td> </tr> <tr> <td>Sup. Total</td> <td>251 m²</td> </tr> <tr> <td>Año de la construcción</td> <td>1960</td> </tr> <tr> <td>Altura</td> <td>Planta Baja</td> </tr> <tr> <td>Uso</td> <td>Almacén</td> </tr> <tr> <td>Actividad</td> <td>Actualmente sin actividad</td> </tr> </table>	Sup. Ocupada	251 m ²	Sup. Total	251 m ²	Año de la construcción	1960	Altura	Planta Baja	Uso	Almacén	Actividad	Actualmente sin actividad																								
Sup. Ocupada	251 m ²																																				
Sup. Total	251 m ²																																				
Año de la construcción	1960																																				
Altura	Planta Baja																																				
Uso	Almacén																																				
Actividad	Actualmente sin actividad																																				
A07	<p>Edificio A07.1.</p> <table border="1"> <tr> <td>Sup. Ocupada</td> <td>652 m²</td> </tr> <tr> <td>Sup. Total</td> <td>652 m²</td> </tr> <tr> <td>Año de la construcción</td> <td>1976</td> </tr> <tr> <td>Altura</td> <td>Planta Baja</td> </tr> <tr> <td>Uso</td> <td>Industrial</td> </tr> <tr> <td>Actividad</td> <td>Actualmente con actividad</td> </tr> </table> <p>Edificio A07.2.</p> <table border="1"> <tr> <td>Sup. Ocupada</td> <td>782 m²</td> </tr> <tr> <td>Sup. Total</td> <td>782 m²</td> </tr> <tr> <td>Año de la construcción</td> <td>1976</td> </tr> <tr> <td>Altura</td> <td>Planta Baja</td> </tr> <tr> <td>Uso</td> <td>Industrial</td> </tr> <tr> <td>Actividad</td> <td>Actualmente sin actividad</td> </tr> </table> <p>Edificio A07.3.</p> <table border="1"> <tr> <td>Sup. Ocupada</td> <td>135 m²</td> </tr> <tr> <td>Sup. Total</td> <td>135 m²</td> </tr> <tr> <td>Año de la construcción</td> <td>1976</td> </tr> <tr> <td>Altura</td> <td>Planta Primera</td> </tr> <tr> <td>Uso</td> <td>Oficina</td> </tr> <tr> <td>Actividad</td> <td>Actualmente sin actividad</td> </tr> </table>	Sup. Ocupada	652 m ²	Sup. Total	652 m ²	Año de la construcción	1976	Altura	Planta Baja	Uso	Industrial	Actividad	Actualmente con actividad	Sup. Ocupada	782 m ²	Sup. Total	782 m ²	Año de la construcción	1976	Altura	Planta Baja	Uso	Industrial	Actividad	Actualmente sin actividad	Sup. Ocupada	135 m ²	Sup. Total	135 m ²	Año de la construcción	1976	Altura	Planta Primera	Uso	Oficina	Actividad	Actualmente sin actividad
Sup. Ocupada	652 m ²																																				
Sup. Total	652 m ²																																				
Año de la construcción	1976																																				
Altura	Planta Baja																																				
Uso	Industrial																																				
Actividad	Actualmente con actividad																																				
Sup. Ocupada	782 m ²																																				
Sup. Total	782 m ²																																				
Año de la construcción	1976																																				
Altura	Planta Baja																																				
Uso	Industrial																																				
Actividad	Actualmente sin actividad																																				
Sup. Ocupada	135 m ²																																				
Sup. Total	135 m ²																																				
Año de la construcción	1976																																				
Altura	Planta Primera																																				
Uso	Oficina																																				
Actividad	Actualmente sin actividad																																				

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

3.2.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Saneamiento	Las calles Acequia, Eibar y Madre Paula Montalt disponen de red separativa. El trazado de las canalizaciones se ha grafiado en planos.
Abastecimiento	Se dispone de red de abastecimiento en las calles Acequia, Eibar y Madre Paula Montalt . En la calle Madre Paula Montalt la red es de fibrocemento. El trazado de las canalizaciones se ha grafiado en planos.
Suministro Eléctrico	Existe red aérea de baja tensión en todo el ámbito, salvo en la calle Madre Paula Montalt donde existe una red enterrada en la acera colindante a la edificación. No se ha localizado ningún centro de transformación en el ámbito.
Alumbrado	Existe red aérea de alumbrado público en todo el ámbito, salvo en los frentes urbanizados del ámbito en las calles Acequia y Madre Paula Montalt que dispone de red de alumbrado enterrada en la acera.
Telefonía	Existe una red de telecomunicaciones aérea en todo el ámbito salvo en los frentes urbanizados del ámbito en las calles Acequia y Madre Paula Montalt que dispone de red de telecomunicaciones enterrada en la acera.
Gas Natural	Existe una red de gas enterrada en la calle Madre Paula Montalt a partir de donde termina el ámbito del PERI.

3.2.5. AFECCIONES AL TERRITORIO

No se aprecia ningún tipo de afecciones.

DILIGENCIA:

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

- 6 MAYO 2021

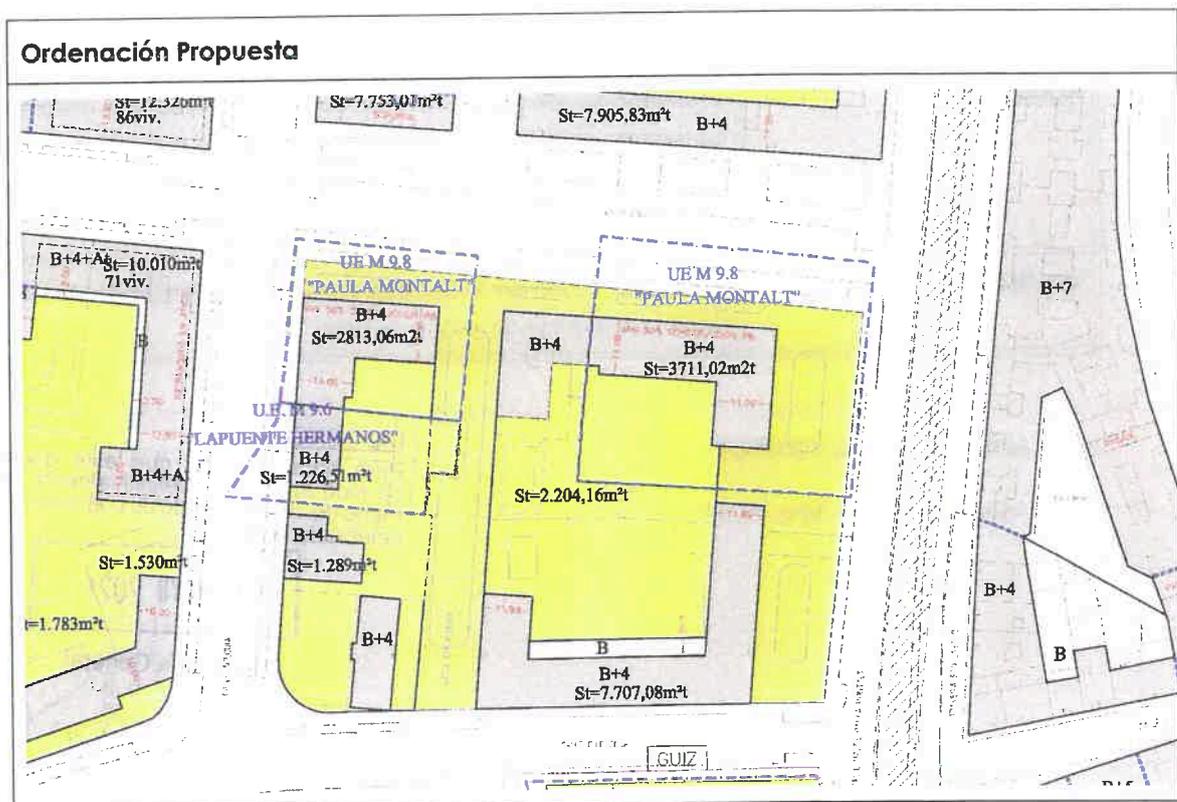
Secretaría General.

4 ORDENACION PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito del P.E.R.I. 12 como ya se ha comentado dispone de Directrices de Ordenación que han determinado la ordenación propuesta que a su vez se ha basado en los siguientes objetivos:

- Completar la manzana de edificación residencial delimitada por las calles Cuchillería, calle Eibar y calle Madre Paula Montalt con una ordenación simétrica a la existente en la UE M 9.5.
- Se propone completar esta manzana con un bloque residencial en L y mediante un espacio libre privado que complete el interior del patio de manzana.
- Completar la manzana de menor tamaño entre las calles Acequia, Eibar y Cuchillería siguiendo la ordenación de las directrices y completando la edificación de la UE M 9.6.



A su vez se introducen las siguientes determinaciones:

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

Secretaría General

- 6 MAYO 2021

- Dar continuidad a la calzada de la calle Eibar permitiendo la conexión rodada con la calle Madre Paula Montalt.
- Dar continuidad a los recorridos peatonales en toda la manzana y especialmente en sentido norte-sur desde la Avda. de Burgos creando un anillo verde mediante una urbanización más blanda y ajardinada en las zonas libres de expansión y de recreo.
- Las alineaciones de las nuevas edificaciones propuestas en la calle Eibar vienen determinadas por la alineación de la edificación de la UE M 9.5 y supone un ensanchamiento de la calle Eibar en este tramo de 18,57 metros.
- La alineación de la nueva edificación propuesta en la calle Acequia viene determinada por la alineación establecida en la ordenación del P.G.M. de Logroño para la UE M 9.6 "La Puente Hermanos" que sigue a su vez la alineación de la edificación construida en la calle Acequia 2.
- La alineación de la nueva edificación propuesta en la calle Madre Paula Montalt viene determinada por la alineación de la edificación situada en la calle Madre Paula Montalt números 3 y 5.
- Crear un apantallamiento acústico mediante arbolado en el espacio libre de zona de expansión y de recreo previsto en la Calle Madre Paula Montalt que mitigue la afección del ferrocarril.

Las nuevas edificaciones propuestas disponen de un uso de referencia residencial y se han previsto con una altura máxima de B+4 y con un fondo máximo edificable de 14 metros. Para adaptarse a la alineación interior de las edificaciones colindantes en los últimos tres metros de la alineación interior se reduce el fondo máximo edificable a 12 metros, tomando como referencia el art. Artº 2.3.5. Tribunas, balcones y voladizos del PGM de Logroño.

Se ha determinado una altura máxima similar a la de las edificaciones del entorno con objeto de procurar la mayor integración volumétrica posible. A su vez se ha marcado un fondo máximo edificable de 14 metros para permitir cierta holgura a la edificación en las alineaciones interiores especialmente en relación a la apertura de terrazas, siendo la orientación predominante la sur.

En el límite sureste del espacio libre privado colindante con la calle Madre Paula Montalt se ha previsto una franja de espacio libre público con una anchura total de 10,5 metros, junto al espacio libre público existente de manera que se amplíe alcanzando los 14 metros y disponga de mayor entidad mejorando su integración en el espacio libre público.

La manzana resultante con frente a las calles Paula Montalt y Eibar, dispone de una franja de Espacio Libre Público de Zona de Recreo y Expansión que en virtud de lo establecido en el art.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

3.3.18. del PGM de Logroño permite la coexistencia como es el caso con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos, garantizando el acceso rodado a las futuras edificaciones en cumplimiento del artículo 41 de la L.O.T.U.R.

La ordenación propuesta para este ámbito de la ciudad de Logroño sugiere ubicar en planta baja locales o soportales de uso comunitario junto a las alineaciones exteriores con las calles Acequia, Eibar o Madre Paula Montalt, y viviendas vinculadas al espacio libre privado junto a las alineaciones interiores. Por ello se ha señalado en el plano de Ordenación la obligatoriedad de construir como mínimo el 50% de la planta baja, como medida para fomentar la actividad y la interacción entre las nuevas edificaciones propuestas y el espacio público.

4.2 VIARIO

4.2.1. RED VIARIA

La manzana se encuentra delimitado al Sur, al Este, al Norte y al Oeste por viario público, con calle Guipuzcoa al sur, calle Madre Paula Montalt al este, calle Eibar al norte y calle Acequia al oeste. A su vez el Peri se encuentra dividido en dos ámbitos por la calle Cuchillería.

Tal y como se ha señalado en el apartado anterior de la memoria, las principales determinaciones del P.E.R.I. 12 son dar continuidad a la calzada de la calle Eibar permitiendo la conexión rodada con la calle Madre Paula Montalt, así como dar continuidad al tránsito peatonal creando un anillo verde a través de zonas de expansión y de recreo.

La nueva ordenación prevé mantener las alineaciones de las edificaciones existentes establecidas en el PGM de Logroño ampliando considerablemente las anchuras de las calles Eibar y Madre Paula Montalt respecto al estado actual.

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

6 MAYO 2021

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

Secretaría General

LOGROÑO LA RIOJA



El ámbito del P.E.R.I. 12 "Paula Montalt" se ubica en el distrito Oeste de la ciudad de Logroño. En este distrito destaca la calle Portillejo como una de las arterias principales del tráfico rodado ya que conecta con la ciudad de Logroño a través de Avda. de Burgos. A este vial principal se conecta en sentido perpendicular la calle Eibar, que a pesar de ser un vial secundario de doble sentido estructura longitudinalmente el distrito Oeste conectando con la calle Alemania. El tramo final este de la calle Eibar frente al ámbito del P.E.R.I. 12 se encuentra actualmente interrumpido por un acceso elevado a una de las naves existentes que impide la continuidad de la circulación rodada por la calle y la conexión con la calle Madre Paula Montalt.

Este vial junto con la calle Madre Paula Montalt y la calle Acequia sirven de acceso rodado al ámbito del P.E.R.I. 12 "Paula Montalt".

La calle Madre Paula Montalt discurre paralela a la vía del tren y conecta en el extremo sur con Avda. de Burgos y en el extremo norte con la calle Fuenmayor. Este vial dispone de doble sentido de circulación y permite junto con la calle Portillejo conectar el barrio del distrito oeste junto a la vía del tren con Avda. de Burgos, calle Eibar y calle General Yagüe distribuyendo el tráfico rodado.

La calle Acequia tiene un trazado paralelo a la calle Madre Paula Montalt y conecta en el extremo sur con calle General Yagüe y en el extremo norte con la calle Fuenmayor. Esta calle también dispone de doble sentido de circulación pero se trata de un vial de distribución interior del tráfico rodado del barrio.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT
PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

DICIEMBRE 2020
LOGROÑO LA RIOJA

La apertura de la calzada de la calle Eibar permitirá la conexión rodada con las calles Madre Paula Montalt y Acequia y prevé continuar con la sección de calzada existente compuesta por una calzada de 8 metros de doble sentido de circulación, y aparcamiento en batería a ambos lados, así como la sección del ámbito peatonal, con un tratamiento más blando mediante jardinería y arbolado que prolongue la zona de expansión y de recreo. En la calle Acequia se prevé modificar la pavimentación actualmente de hormigón lavado por baldosa hidráulica.

La calle Cuchillería es una calle peatonal que sirve de eje vertical de conexión de espacios libres públicos y zonas verdes. En la calle Cuchillería se prevé continuar con el tratamiento peatonal y ajardinado existente al sur de la calle, ampliando la zona de expansión y de recreo.

En la calle Madre Paula Montalt, se prevé ampliar el espacio público siguiendo la alineación de las edificaciones existentes al sur del ámbito, creando un eje verde de tratamiento blando mediante ajardinamiento y arbolado que a su vez actúe de apantallamiento acústico respecto a la vía del ferrocarril.

Todos los espacios libres de expansión y recreo previstos en las calles Eibar, Madre Paula Montalt, Guipúzcoa y Cuchillerías quedan enlazados, permitiendo la continuidad de los recorridos peatonales en la manzana y la generación de una anillo verde como consecución de la secuencia de espacios con una urbanización más blanda con predominio de arbolado y ajardinamiento.

En todo caso la urbanización incluirá las conexiones con la trama urbana del entorno y con los servicios e instalaciones que sean necesarios para la edificación prevista.

4.2.2. ACERAS

Las aceras se proyectan de acuerdo con la normativa urbanística del PGM de Logroño, Art 1.1.16, según las indicaciones de los técnicos municipales y considerando los siguientes condicionantes:

- **C/ Eibar:** La anchura de acera proyectada en el lado sur varía desde los 12,06 metros a los 9,00 metros manteniendo los trazados de bordillo existentes frente a la unidad de ejecución M 9.5., cumpliendo el sumatorio de la anchura menor de 9,00 metros con la anchura de la acera norte de 13,2 metros (total 22,20 metros) la anchura mínima total de calles de anchura mayor de 30 metros establecida en $43,58\text{m}/3=14,53\text{m}$.
- **C/Acequia,** se proyecta una acera de 5,49 metros siguiendo los trazados de bordillos existentes. Se cumple la anchura mínima de 3,75 metros y la anchura mínima total para calles de anchura entre 20 y 30 metros establecida en $25,95\text{m}\times 2/5=10,38\text{m}$.

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8

PAULA MONTALT
- 6 MAYO 2021

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

Secretaría General.

LOGROÑO LA RIOJA

- **C/Madre Paula Montalt**, se proyecta una acera de 23,56 metros siguiendo los trazados de bordillos existentes. Se cumple la anchura mínima de 5 metros y la anchura mínima total para calles de de anchura mayor de 30 metros establecida en $54,31\text{m}/3=18,10\text{m}$.

Los aspectos de la urbanización determinados en este punto tienen en cualquier caso carácter informativo no tratándose de información vinculante.

4.2.3. APARCAMIENTOS

Se han previsto 53 plazas de aparcamiento en superficie, 40 en la calle Eibar, 5 en la calle Acequia y 8 en la calle Madre Paula Montalt.

Su disposición y dimensiones han quedado graficadas en los planos.

4.3 MANZANAS

La ordenación propuesta se ajusta a los objetivos y criterios anteriormente enunciados en la justificación.

Los usos del ámbito del P.E.R.I. nº 12 se distribuyen entre las diferentes manzanas según el siguiente cuadro:

Manzana	Objetivo
M01	Completar la manzana de edificación residencial delimitada por las calles Acequia, calle Eibar y calle Cuchillería. Uso Residencial
M02	Completar la manzana de edificación residencial delimitada por las calles Cuchillería, calle Eibar y calle Madre Paula Montalt. Uso Residencial

La asignación de superficies, edificabilidad y aprovechamiento de las diferentes manzanas se concreta en la siguiente tabla:

Zona de Ordenación	Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento	
			m ²	m ²	c. pond	m ² u.c.
M01	RV1	Residencial	646,65	2.813,06	1,00	2.813,06
	ELP1	Zona Libre Privada	270,67		0,25	67,67
			917,32			

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

M02	RV2	Residencial	859,12	3.711,02	1,00	3.711,02
	ELP2	Zona Libre Privada	890,72		0,25	222,68
			1.749,84			3.933,70
LIBRE USO Y D. PÚBLICO						
Viario o espacio libre	ZV.1	viario	341,05			0,00
	ZV.2	viario	902,69			0,00
Zonas de Recreo	ZRE.1	zona recreo y expansión	574,82			
y Expansión	ZRE.2	zona recreo y expansión	1.377,18			0,00

TOTAL P.E.R.I. 12 "PAULA MONTALT"	5.862,90	6.524,08	6.814,43
--	-----------------	-----------------	-----------------

Zona de Ordenación	Parcela	Uso Original	Superficie m ²	Uso propuesto m ²	Superficie m ²	Aprovecha. m ² u.c.
LIBRE USO Y D. PÚBLICO	Zonas de Recreo	PORCION A Viario	592,98	zona recreo y expansión	592,98	0,00
	y Expansión	PORCION B Viario	1026,11	zona recreo y expansión	1026,11	0,00
		PORCION C Viario	805,93	zona recreo y expansión	805,93	0,00
		PORCION D Viario	93,57	zona recreo y expansión	93,57	0,00

TOTAL PORCIONES EXTERIORES	2.518,59	2.518,59	0,00
-----------------------------------	-----------------	-----------------	-------------

4.4 MANZANAS

Las superficies de los diferentes usos se describen en la siguiente tabla:

USOS AMBITO PERI 12	Superficie m ²
Residencial	1.505,77
Zona Libre Privada	1.161,39
Espacio libre de uso público	3.195,74
	5.862,90

USOS PORCIONES EXTERIORES	Superficie m ²
Espacio libre de uso público	2.518,59
	2.518,59

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.5. MANZANA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

4.5 VOLUMENES

Los volúmenes edificatorios definidos en la propuesta de ordenación responden a las siguientes premisas:

- Garantizar el cumplimiento de los objetivos de la ordenación.
- Garantizar la continuidad del frente edificado con las futuras edificaciones previstas en la UE M 9.5. y cerrar la manzana residencial con la calle Eibar.
- Garantizar la continuidad con las edificaciones de la calle Eibar y cerrar la manzana residencial con la calle Madre Paula Montalt.
- Generar sólidos capaces que permitan la materialización del aprovechamiento urbanístico.

4.6 ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

La superficie destinada a espacio libre de uso y dominio público en el ámbito del PERI 12 es de 3.195,74 m², desglosados según figura en la siguiente tabla:

Espacio libre de uso público viario	3.195,74m²
	3.195,74m²

El ámbito de las porciones exteriores no se alteran en relación al destino como espacios libres de uso y dominio públicos.

En el art. 3.8.5. de la normativa urbanística del PGM de Logroño se establece:

"Se deberán prever, además de los señalados en el Plan, espacios libres de uso y dominio públicos y dotaciones públicas necesarios, no siendo su superficie inferior a 20 m². de suelo por cada 100 m²t. de edificación privada."

"En los delimitados con posterioridad a la revisión del Programa realizada en 1998 deberá justificarse la previsión de espacios libres de dominio y uso público en proporción de cinco metros cuadrados por habitante."

El PERI de referencia fue delimitado con anterioridad a la revisión del programa, no siendo por tanto de aplicación esta segunda condición.

Siendo la edificabilidad residencial 6524,08 m²t, en aplicación del citado artículo, la dotación mínima en el ámbito es de 1.304,82 m²t.

4.7 DESARROLLO Y GESTION

Se prevé el desarrollo del planeamiento en una única fase delimitándose a efectos de gestión una unidad de ejecución denominada UE M 9.8 "PAULA MONTALT".

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT DICIEMBRE 2020
PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

- 6 MAYO 2021
Secretaría General

LOGROÑO LA RIOJA

5 DETERMINACIONES LOTUR

Se ordena un ámbito de suelo sujeto en el PGM de Logroño al desarrollo mediante un P.E.R.I., pendiente de una nueva urbanización integrada en la trama urbana (SNUC) por lo que si bien al afectar a ámbitos fuera del PERI se tramita como una Modificación Puntual de Plan General se ha considerado conveniente ampliar la información en el documento de Modificación Puntual con aquellas determinaciones que guardan relación con la actuación contenidas en el artículo 77 de la LOTUR.

Delimitación del área de planeamiento	El área de planeamiento es la totalidad del P.E.R.I. 12 "Paula Montalt", así como las porciones exteriores A, B, C y D.														
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 Viario y Zonas de Recreo y Expansión 														
Delimitación de unidades de ejecución	Se delimita la siguiente unidad de ejecución: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">UE M 9.8 "PAULA MONTALT"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Clasificación</td> <td>Suelo urbano no consolidado</td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td>5.862,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Ap. Medio de PERI</td> <td>1.277301 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Ap. Objetivo</td> <td>6.814,43 m²</td> </tr> <tr> <td>Sist. Actuación</td> <td>Compensación*</td> </tr> <tr> <td>Plazo</td> <td>6 meses desde la A. Definitiva de la M. P.</td> </tr> </tbody> </table> <p>*sin perjuicio de la posibilidad de definir la ejecución de la Unidad en todos los detalles, mediante un Convenio de Gestión, en los términos y con los requisitos previstos en el artículo 116.3 LOTUR 5/2006</p>	UE M 9.8 "PAULA MONTALT"		Clasificación	Suelo urbano no consolidado	Superficie	5.862,90 m ²	Ap. Medio de PERI	1.277301 m ² /m ² s	Ap. Objetivo	6.814,43 m ²	Sist. Actuación	Compensación*	Plazo	6 meses desde la A. Definitiva de la M. P.
UE M 9.8 "PAULA MONTALT"															
Clasificación	Suelo urbano no consolidado														
Superficie	5.862,90 m ²														
Ap. Medio de PERI	1.277301 m ² /m ² s														
Ap. Objetivo	6.814,43 m ²														
Sist. Actuación	Compensación*														
Plazo	6 meses desde la A. Definitiva de la M. P.														
Ap. medio del PERI	1,277301 m ² /m ² s, que se corresponde con el señalado en el PGM para el PERI "original" antes de las segregaciones operadas.														
Ap. urbanístico del titular de un terrenos. art. 3.9.5. PGM	A= S x 0,9x 1,277301m ² /m ² s Aprovechamiento medio estimado según art. 3.7.2. PGM=6.814,43/5.360,79=1.271160 m ² /m ² s														

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

<p>Trazado y características de la red de comunicación y plazas de aparcamiento</p>	<p>Red propia del PERI</p> <p>Se ha previsto dar continuidad a la calzada de la calle Eibar permitiendo la conexión rodada con las calles Madre Paula Montalt y calle Acequia. A su vez se completará la urbanización de la Calle Madre Paula Montalt según las nuevas alineaciones hasta la edificación existente al sur del ámbito.</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 en el PERI de 6.524,08 m², la dotación mínima será de 65 plazas.</p> <p>Se han previsto un total de 40 nuevas plazas de aparcamiento en batería en la ampliación de la calle Eibar en el frente sur. En la calle Acequia se prevén 5 plazas y en la calle Madre Paula Montalt 8. En total el P.E.R.I. contempla la creación de 53 nuevas plazas de aparcamiento las 12 plazas restantes deberán preverse en las parcelas privadas, siendo esto conforme al art. 7d del anexo al Reglamento de Planeamiento que indica que al menos el 50% de las plazas se situarán en el interior de la parcela privada.</p> <p>Para dar cumplimiento a esta exigencia se indican el número de plazas y su localización:</p> <table border="1" data-bbox="432 996 1428 1187"> <thead> <tr> <th></th> <th>Edificabilidad m²</th> <th>Número mínimo plazas</th> <th>Plazas previstas en espacio público</th> <th>Plazas en parc. privada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M01</td> <td>2.813,06</td> <td>28</td> <td>20</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>M02</td> <td>3.711,02</td> <td>37</td> <td>32</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6.524,08</td> <td>65</td> <td>52</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table> <p>Se reservan 2 de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, situada en el espacio público cumpliendo con la reserva establecida en el art. 35 de la Orden VIV/561/2010 BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010 de una cada 40 plazas o fracción (1,625). Quedan señaladas en la documentación gráfica.</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>		Edificabilidad m ²	Número mínimo plazas	Plazas previstas en espacio público	Plazas en parc. privada	M01	2.813,06	28	20	8	M02	3.711,02	37	32	5		6.524,08	65	52	13
	Edificabilidad m ²	Número mínimo plazas	Plazas previstas en espacio público	Plazas en parc. privada																	
M01	2.813,06	28	20	8																	
M02	3.711,02	37	32	5																	
	6.524,08	65	52	13																	
<p>Servicios Urbanísticos</p>	<p>Abastecimiento</p> <p>Se conectará la red existente en calle Eibar, con la red de la Calle Acequia y la red de la calle Madre Paula Montalt mediante dos ramales enterrados tal y como se indica en el plano U02. A su vez se sustituirá la red de fibrocemento por fundición en el frente de la calle Madre Paula Montalt incluido en el P.E.R.I.</p> <p>Saneamiento Residual</p> <p>Se conectará la red existente en calle Eibar con la red de la Calle Madre Paula Montalt mediante un ramal enterrado tal y como se indica en el plano U03</p> <p>Saneamiento Pluvial</p>																				

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

6 MAYO 2021

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

Secretaría General

LOGROÑO LA RIOJA

	<p>En principio no se prevé ninguna actuación en relación al saneamiento pluvial ya que todas las calles disponen de una red de saneamiento pluvial que se puede aprovechar.</p> <p>Red de suministro de Energía</p> <p>Se conectará la red existente en la calle Acequia, calle Eibar y calle Madre Paula Montalt mediante un ramal enterrado tal y como se indica en el plano U04.</p> <p>Red de Alumbrado</p> <p>Se proyecta una nueva red de alumbrado que conectará con la red existente en Calle Eibar , con la red de la Calle Madre Paula Montalt y con la calle Cuchillería mediante tres ramales enterrados tal y como se indica en el plano U05</p> <p>Red de Telecomunicaciones</p> <p>Se proyecta una nueva red de telecomunicaciones que conectará con la red existente en calle Eibar, calle Acequia y calle Madre Paula Montalt mediante un ramal enterrado tal y como se indica en el plano U06</p> <p>Red de Gas Natural</p> <p>Se proyecta una nueva red de gas que conectará con la red existente en calle Eibar, calle Acequia y calle Madre Paula Montalt mediante un ramal enterrado tal y como se indica en el plano U07.</p>
<p>Accesibilidad</p>	<p>En la redacción del presente PERI 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 han quedado detallados en la documentación gráfica. Se han tenido en cuenta para ello 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..

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

	<ul style="list-style-type: none">- 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 capítulo 8.</p>
Cumplimiento art. 104 LOTUR	<p>La presente modificación se realiza al amparo del art. 104 de la LOTUR, señalándose que:</p> <ul style="list-style-type: none">• NO se incrementa la densidad de población. (art. 104.2).• NO plantea la clasificación de nuevo suelo urbano. (art. 104.3).• NO se afecta a zonas verdes públicas ya planificadas.(art. 104.4).• NO se altera el uso residencial planificado(art. 104.5).• NO delimita sectores de suelo urbanizable, ni reclasifica suelo no urbanizable. (art. 104.6).

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTAÑE DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

6 MAYO 2021

Secretaría General.

LOGROÑO LA RIOJA

6 CONTENIDO MINIMO DE LOS 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</p> <p>Los derivados de la clasificación del suelo y la aplicación de la legislación vigente</p> <p>Compromisos entre el promotor y los futuros propietarios</p> <p>Los derivados de la aplicación de la legislación vigente. En cualquier caso la urbanización incluirá la conexión con la trama urbana del entorno y con los servicios e instalaciones que sean necesarios para la edificación prevista.</p>												
Garantías	<p>Con carácter previo a la aprobación definitiva 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 42.256,74€ (3% x 1.408.558,01 €) calculando la base a partir del siguiente desglose:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Costes de Indemnizaciones</td> <td style="text-align: right;">398.690,69 €</td> </tr> <tr> <td>Costes de la Urbanización</td> <td style="text-align: right;">758.728,26 €</td> </tr> <tr> <td>Costes Honorarios Urbanización</td> <td style="text-align: right;">75.872,83 €</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">834.601,09 €</td> </tr> <tr> <td>21% IVA</td> <td style="text-align: right;">175.266,23 €</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">1.408.558,01 €</td> </tr> </table>	Costes de Indemnizaciones	398.690,69 €	Costes de la Urbanización	758.728,26 €	Costes Honorarios Urbanización	75.872,83 €	Total	834.601,09 €	21% IVA	175.266,23 €	Total	1.408.558,01 €
Costes de Indemnizaciones	398.690,69 €												
Costes de la Urbanización	758.728,26 €												
Costes Honorarios Urbanización	75.872,83 €												
Total	834.601,09 €												
21% IVA	175.266,23 €												
Total	1.408.558,01 €												
Medios económicos	La propiedad del suelo, libre de cargas, acredita capacidad económica suficiente para llevar a cabo la actuación.												

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

7 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 Eibar dispone de una anchura de calzada de 8 metros, la calle Acequia de 11,26 metros y la calle Madre Paula Montalt de 7,86 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.
- No hay tramos.

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 (todas las calles disponen de aparcamiento lineal o en batería 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 18 m, como corresponde a la altura de evacuación del edificio (entre 15 y 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.

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA

- 6 MAYO 2021
MONTAL

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

Secretaría General

LOGROÑO LA RIOJA

8 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).
- NO plantea la clasificación de nuevo suelo urbano. (art. 104.3).
- NO se afecta a zonas verdes públicas ya planificadas. (art. 104.4).
- NO se altera el uso residencial planificado (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.

En Logroño a diciembre de 2020

El arquitecto:



Esteban Pardo Calderón

El abogado



Gerardo Losada Vázquez

9 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

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).

En el presente informe se han excluido los suelos urbanos consolidados al encontrarse ya urbanizados y en servicio, no requiriendo de ningún tipo de actuación.

9.1 HORIZONTE TEMPORAL

Se considera un período de vida útil de los edificios de 50 años que coincidirá con el horizonte de análisis de impacto en la hacienda pública de la acción urbanizadora.

9.2 PARÁMETROS URBANISTICOS

El ámbito de la actuación es el P.E.R.I. nº 12 “Paula Montalt” que dispone de los siguientes parámetros urbanísticos:

USOS PGM VIGENTE	Superficie m ²	edificabilidad (m ² t)	ap. objetivo (m ² t uc)	ap. subjetivo (m ² t uc)
Residencial pendiente de ordenación pormenorizada	5.862,90	0,00	6.814,43	6.132,98
	5.862,90	0,00	6.814,43	6.132,98

USOS PROPUESTOS	Superficie m ²	edificabilidad (m ² t)	ap. objetivo (m ² t uc)	ap. subjetivo (m ² t uc)
Residencial Zona Libre Privada	1.505,77	6.524,08	6.524,08	5.871,67
Espacio libre de uso público	1.161,39	0,00	290,35	261,31
	3.195,74	0,00	0,00	0,00
	5.862,90	6.524,08	6.814,43	6.132,98
suelo neto aportado	5.360,79			

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

DILIGENCIA:

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

DICIEMBRE 2020

LOGROÑO LA RIOJA

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

9.3 IMPACTO EN LAS HACIENDAS PUBLICAS

9.3.1. COSTES DE IMPLANTACIÓN PARA LAS HACIENDAS PUBLICAS

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.

9.3.2. INGRESOS PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN

Los impuestos e ingresos generados directamente dependen de cada administración:

Administración Local:

Impuestos de Construcciones y obras, se toma el 3,07% del coste de ejecución material de las obras. Para evaluar su repercusión anual se dividirá entre el horizonte temporal indicado.

Impuesto de Bienes Inmuebles: Se estima un incremento del valor catastral de las parcelas equivalentes al coste por contrata de las obras de construcción y de urbanización.

Las tasas municipales (agua y basuras) para un número de 62 viviendas resultante de dividir la edificabilidad destinada a viviendas entre 100 m² construidos.

viviendas previstas con una tasa media estimada en 135,00 €

Impuesto de vehículos de tracción mecánica: No se considera.

Impuestos de actividades económicas: no se considera

Vados: se consideran dos vados nuevos.

Administración Autonómica y Estatal:

Impuesto sobre el valor añadido (IVA): Se estima un IVA de un 10% sobre todas las ventas de vivienda de nueva construcción.

Impuesto por Actos Jurídicos Documentados (AJD): Se estima un 1% sobre el 80% de las ventas correspondiente con las posibles hipotecas sobre las viviendas de nueva construcción.

9.3.2. Local	Ingresos Hacienda			
	m ² u.c.	Prec. (€/m ² u.c.)	total	rep. Año
ICyO	4.452.684,60 €	3,07%	136.697,42 €	2.733,95 €

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

I.B.I.	6.057.422,94 €	0,59%	35.738,80 €	35.738,80 €
TASAS (agua y residuos)	62 135,00 €		8.367,13 €	8.367,13 €
I.V.T.M.				- €
I.A.E.				- €
VADOS				80,00 €

Ingresos Hacienda Estatal y CAR **24.062,11 €**

	cantidad	tasa	total	rep. Año
IVA	11.139.866,60	10,00%	1.113.986,66 €	22.279,73 €
AJDS	8.911.893,28	1,00%	89.118,93 €	1.782,38 €

9.3.3. COSTES DE MANTENIMIENTO PARA LAS HACIENDAS PUBLICAS

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 si las hubiere. Para evaluar su repercusión anual se dividirá entre el horizonte temporal indicado.

8.3.3. Gastos Hacienda Local				4.171,74 €
	sup. (m2)	índice (€/m2a)	total	rep. Año
viario	1.243,74	1,00 €	1.243,74 €	1.243,74 €
espacio libre zona verde	1.952,00	1,50 €	2.928,00 €	-
Residuos			€	-
Abastecimiento			€	-
Saneamiento			€	-
Energía			€	-
Telefonía			€	-

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTAL

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

- 6 MAYO 2021

LOGROÑO LA RIOJA

Secretaría General

9.3.4. SALDO RESULTANTE

El saldo a favor de las Haciendas Públicas en el horizonte temporal indicado asciende a 66.810,25€ anuales, de los que 42.748,14 € corresponden al Ayuntamiento de Logroño y 24.062,11 € a otras administraciones.

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

9.3.4. Saldo Ingresos - Gastos	66.810,25 €
---------------------------------------	--------------------

9.4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El ámbito de la Modificación Puntual no prevé suelo destinado a usos productivos. Siguiendo las determinaciones del PGM de Logroño los suelos productivos existentes en este ámbito se destinan a usos residenciales, habiendo previsto el PGM otras localizaciones para los suelos de uso productivo.

9.5. CONCLUSION

Puede concluirse que la actuación prevista es sostenible económicamente resultando claramente favorable a la Hacienda Pública y quedando asegurado el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos

En Logroño a diciembre 2020

El arquitecto:

El abogado



Esteban Pardo Calderón

Gerardo Losada Vázquez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

10 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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).

En la presente memoria se han excluido los suelos urbanos consolidados al encontrarse ya urbanizados y en servicio, no requiriendo de ningún tipo de actuación.

10.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El ámbito de la actuación del P.E.R.I. nº 12 "Paula Montalt" dispone de los siguientes parámetros urbanísticos:

USOS PGM VIGENTE	Superficie m ²	edificabilidad (m ²)	ap. objetivo (m ² uc)	ap. subjetivo (m ² uc)
Residencial pendiente de ordenación pormenorizada	5.862,90	0,00	6.814,43	6.132,98
	5.862,90	0,00	6.814,43	6.132,98

USOS	Superficie m ²	edificabilidad (m ²)	ap. objetivo (m ² uc)	ap. subjetivo (m ² uc)
Residencial Zona Libre Privada	1.505,77	6.524,08	6.524,08	5.871,67
Espacio libre de uso público	1.161,39	0,00	290,35	261,31
	3.195,74	0,00	0,00	0,00
	5.862,90	6.524,08	6.814,43	6.132,98
suelo neto aportado	5.360,79			

Se reitera aquí que no hay modificación del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente.

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAJEA MONTALBÁN

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 6 de DICIEMBRE 2020 LOGROÑO LA RIOJA

10.2 DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

10.2.1. COSTES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO

En este concepto se incluye la compra de la relación de parcelas identificadas en el capítulo de la presente memoria, en base a la obtención del valor de repercusión del suelo sin urbanizar.

Este valor se obtendrá de deducir al valor del suelo urbanizado patrimonializable los costes necesarios para la urbanización.

El valor del suelo patrimonializable se obtiene como resultado de multiplicar el valor del suelo (V_s) por el coeficiente de aprovechamiento subjetivo, siendo V_s :

$$V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$$

V_s = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo. Se ha considerado como hipótesis destinar el 95% de la edificabilidad en la manzana M01 a uso residencial y el resto a complementario de vivienda. (local)

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

El valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS) se obtiene en arreglo a lo indicado en el art. 22 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, valoración en situación de suelo urbanizado.

En consecuencia, el valor de repercusión del suelo del uso residencial, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, en este caso se toma como 1,20.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Según los citados criterios para el ámbito de referencia el valor del suelo urbanizado sería el siguiente:

1 VALOR DEL SUELO URBANIZADO			
	vivienda	local	
VRSi	309,76 €	172,74 €	
Ei	6197,88	326,20	
Vs	1.919.854,07 €	56.347,55 €	1.976.201,62 €
Vv	1.750,00 €	900,00 €	
K	1,40	1,40	
Vc	940,24 €	470,12 €	
C em	700,00 €	350,00 €	
G.G. +B.I.			19,00%
Licencias y tasas			3,07%
Impuestos y aranceles			1,00%
Seguros y avales			3,00%
Otros estudios			0,25%
Honorarios técnicos			8,00%
			34,32%
			total
Vs urbanizado			1.976.201,62 €
Vs. Patrimonializable (90%)			1.778.581,46 €
Coste de urb. (CURB)			758.728,26 €
Valor suelo sin urbanizar			1.019.853,19 €
Valor suelo sin urbanizar/m²			190,24 €

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

MONTALT
6 MAYO 2021

DICIEMBRE 2020

LOGROÑO LA RIOJA

Secretaría General.

10.2.2. COSTES DE INDEMNIZACIONES DE CONSTRUCCIONES Y TRASLADOS DE ACTIVIDADES

Para la transformación urbanística del P.E.R.I. es necesario proceder de forma previa a la demolición de las construcciones existentes sobre la misma, en algunas de las cuales como ya se ha comentado sigue desarrollándose alguna actividad económica. Por ello se ha procedido a realizar una valoración estimativa de los costes de indemnización de las construcciones y de traslado de las actividades, cuyo importe asciende a:

2.	Indemnizaciones construcciones y traslados	404.966,21 €
		total
	Indemnizaciones construcciones y traslados	404.966,21 €

10.2.3. COSTES DE DEMOLICIONES Y URBANIZACIÓN

Para la transformación urbanística es necesario proceder de forma previa a la demolición de las construcciones existentes sobre la misma, que en su mayoría son naves industriales en desuso o con escasa actividad, con más de 50 años de antigüedad. La superficie construida se estima en 6.211 m2 y por otra parte también se estima demoler la urbanización existente en la calle Eibar, y las aceras de las calles Acequia y Madre Paula Montalt cuya superficie asciende a 1.993,63 m2. Se estima que el importe de la demolición asciende a:

CAP 01	Demoliciones			259.132,50 €
	Demolición y GR de edificios existentes	6.211,00	37,78 €	234.651,58 €
	Demolición y GR de urbanización existente	1.993,56	12,28 €	24.480,92 €

La ejecución del Planeamiento en el ámbito del PERI nº 12 "Paula Montalt", requiere de la apertura de la calle Eibar y de la reurbanización de las aceras de las calles Acequia, Cuchillería y Madre Paula Montalt y de los entronques con las respectivas calzadas. Se estima que el importe de la urbanización asciende a:

CAP 02	Acondicionamiento del terreno			62.351,87 €
	Desmonte	3.363,10	1,86 €	6.255,37 €
	Cajeado	3.363,10	4,63 €	15.571,15 €
	Sub-base	3.363,10	12,05 €	40.525,36 €
CAP 03	Saneamiento			11.760,35 €
	Conexiones a redes existentes	2,00	180,02 €	360,05 €
	Canalizaciones y zanjas	144,67	42,00 €	6.076,14 €

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

	Pozos	5,00	430,01 €	2.150,04 €
	Sumideros	15,00	108,98 €	1.634,76 €
	Acometidas	5,00	307,87 €	1.539,36 €
CAP 04	Abastecimiento			24.437,44 €
	Conexiones a redes existentes	5,00	300,90 €	1.504,50 €
	Canalizaciones y zanjas	296,00	44,36 €	13.131,74 €
	Nudos	7,00	927,20 €	6.490,40 €
	Accesorios	10,00	331,08 €	3.310,80 €
CAP 05	Red de Electricidad			12.943,24 €
	Conexiones a redes existentes	7,00	162,06 €	1.134,42 €
	Canalizaciones y zanjas	218,00	38,84 €	8.467,99 €
	Arquetas	8,00	273,29 €	2.186,30 €
	Acometidas	5,00	230,90 €	1.154,52 €
CAP 06	Red de telecomunicaciones			13.652,98 €
	Conexiones a redes existentes	5,00	162,06 €	810,30 €
	Canalizaciones y zanjas	272,00	30,74 €	8.362,37 €
	Arquetas	9,00	412,87 €	3.715,85 €
	Acometidas	5,00	152,89 €	764,46 €
CAP 07	Red de alumbrado			43.836,82 €
	Conexiones a redes existentes	10,00	517,98 €	5.179,80 €
	Canalizaciones, zanjas y cableado	408,00	29,69 €	12.113,52 €
	Luminaria	34,00	709,35 €	24.117,90 €
	Armario	160,00	15,16 €	2.425,60 €
	Eliminación líneas aéreas			
CAP 08	Red de gas			10.110,78 €
	Conexiones a redes existentes	3,00	300,90 €	902,70 €
	Canalizaciones y zanjas	203,00	45,36 €	9.208,08 €
CAP 09	Urbanización			153.216,72 €
	Solera	2.994,84	20,98 €	62.819,76 €
	Baldosa hidráulica	2.178,57	19,41 €	42.291,49 €
	Bordillo	229,86	20,56 €	4.725,92 €
	Rígola	215,70	28,95 €	6.244,52 €
	Aglomerado	1.452,89	18,87 €	27.416,03 €
	Señalización vertical	8,00	158,00 €	1.264,00 €
	Señalización horizontal	350,00	1,30 €	455,00 €
	Mobilidario urbano	25,00	320,00 €	8.000,00 €
CAP 10	Jardinería			30.550,79 €
	Alcorque	465,00	39,48 €	18.358,20 €

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 6 de mayo de 2021.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8

PAULA MONTALT
6 MAYO 2021

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

Secretaría General.

Árbolado	28,00	35,88 €	1.004,64 €
Red de Riego	5,00	1.815,00 €	9.075,00 €
Trasplante de árboles	5,00	422,59 €	2.112,95 €
Control de Calidad			1.559,33 €
Seguridad y Salud			4.677,99 €
Estudio de Gestión de residuos			9.355,97 €
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL URBANIZACION			378.454,28 €

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL URBANIZACIÓN Y DEMOLICIONES			637.586,77 €
Gastos Generales	13,00%		82.886,28 €
Beneficio Industrial	6,00%		38.255,21 €
Presupuesto Contrata sin IVA			758.728,26 €
IVA	21,00%		159.332,93 €
Presupuesto Contrata			918.061,20 €

10.2.4. COSTES DE EDIFICACIÓN

Para estimar el coste de la construcción en el PERI nº 12 "Paula Montalt" se estima destinar la mayoría del aprovechamiento al uso residencial, excluyendo un 5% del aprovechamiento residencial que se destinará a locales comerciales. Ello supone un aprovechamiento total de uso residencial de 6.197,88 m2.

A su vez el aprovechamiento correspondiente a usos complementarios de vivienda ascendería a 326,20m2 equivalentes a sumar el 5% del aprovechamiento de uso residencial.

Se estiman los siguientes costes de la construcción:

Viviendas: 700,00 €/m2

Locales: 350,00 €/m2

Se estima que el coste de la construcción en el PERI nº 12 asciende a:

4 Coste de construcción			5.298.694,67 €
	sup. (m2)	índice (€/m2)	total
Residencial	6197,88	700,00 €	4.338.513,20 €
Locales	326,20	350,00 €	114.171,40 €

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

Ejecución Material		4.452.684,60 €
Gastos Generales	13,00%	578.849,00 €
Beneficio Industrial	6,00%	267.161,08 €
Presupuesto Contrata sin IVA		5.298.694,67 €
IVA	21,00%	1.112.725,88 €
Presupuesto Contrata		6.411.420,56 €

10.2.5. OTROS COSTES Y TOTALES

Por último, otros gastos que deben considerarse son los honorarios de Planeamiento, Gestión y Urbanización, así como los honorarios de proyecto y dirección de obra, que pueden estimarse en el 10% del presupuesto de ejecución material de la demolición y urbanización y en el 8% para la edificación, los gastos de promoción, que se estiman en un 10% del coste de las obras.

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.

5	Honorarios técnicos		456.879,10 €
	Desarrollo, gestión y urbanización del PERI		75.872,83 €
	Proyectos de edificación	8,00%	381.006,27 €
			456.879,10 €
	IVA	21,00%	80.011,32 €
	Total Honorarios		536.890,42 €
6	Gastos necesarios para la promoción		566.746,83 €
	gastos de promoción	10,00%	566.746,83 €

TOTAL GASTOS PROMOCION SIN IVA
(1+2+3+4+5+6)

8.533.446,44€

10.2.6. ANALISIS DE LA INVERSION INGRESOS

Los ingresos previstos en el PERI nº 12 "Paula Montalt" son los siguientes:

7	Ingresos (VM)	11.139.866,60 €
----------	----------------------	------------------------

DILIGENCIA:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8

PAULA MONTALT
- 6 MAYO 2021

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

Secretaría General.

LOGROÑO LA RIOJA

Residencial	6197,88	1.760,00 €	10.846.283,00 €
Locales	326,20	900,00 €	293.583,60 €

10.2.7. ANALISIS ECONOMICO RESULTADO

El resultado del análisis económico en el PERI nº 12 "Paula Montalt" es el siguiente:

9.2.7 Saldo (VM-VP)

2.606.420,16 €

Puede concluirse, por lo tanto, que la actuación urbanizadora 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.

10.3 ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Como se ha expuesto la inversión estimada asciende a 8.533.446,44 €

En el apartado 9.2.4 se ha previsto que esta inversión genere unos ingresos de 11.139.866,60 €, 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 el 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 competa. Tampoco se prevé la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

10.4 HORIZONTE TEMPORAL

Se estiman unos plazos de 5 años en el PERI nº 12 "Paula Montalt" para la ejecución de la inversión y su retorno.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

DICIEMBRE 2020

LOGROÑO LA RIOJA

10.5 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, de este documento se han estimado los ingresos que se obtendrán por las distintas administraciones, así como los gastos de mantenimiento, obteniendo un saldo anual a favor de las Haciendas Públicas, y con ello se considera asegurado el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

10.6. CONCLUSION

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 Logroño a diciembre de 2020

El arquitecto:



Esteban Pardo Calderón

El abogado



Gerardo Losada Vázquez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO

P.E.R.I. 12 – ENTORNO, DELIMITACIÓN U.E. M 9.8 PAULA MONTALT

DICIEMBRE 2020

PLAY ARQUITECTURA S.L.- GERARDO LOSADA

LOGROÑO LA RIOJA

11 ANEXO 1 LISTADO DE PROPIETARIOS

CODIGO	DIRECCIÓN	TITULAR	NIF	DATOS CATASTRALES		
				MANZANA	PARCELA URBANA	REF. CATASTRAL
A01	CL MADRE PAULA MONTALT 7, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	MARÍA TERESA PALACIOS LÓPEZ, MARÍA TERESA TABERNERO PALACIOS, ALBERTO TABERNERO PALACIOS, EDUARDO TABERNERO PALACIOS, ISABEL GONZÁLEZ GARCÍA, SANTIAGO ADOLFO TABERNERO GONZÁLEZ, MARÍA ROSALBINA TABERNERO GONZÁLEZ, RUBÉN TABERNERO GONZÁLEZ	B26211268	40167	12	4016712WN4031N0001BD
A02	CL MADRE PAULA MONTALT 9, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	MAZAPANES SOTO DE SEGURA S.A.	A26.016.956	40167	11	4016711WN4031N0001AD
A03	CL EIBAR 3, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	AYUNTAMIENTO LOGROÑO	P2608900C	40167	10	4016710WN4031N0001WD
A04	CL EIBAR 5, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	REDIFINCAS S.L.	B26061994	40167	9	4016709WN4042S0001BL
A05	CL EIBAR 3 N2dup-D, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO	P2608900C	40167	33	4016733WN4031N0001JD
A06	CL EIBAR 5I, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO	P2608900C	40167	34	4016734WN4041N0001EJ
A07	CL EIBAR 7, 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	PRODUCTOS DOR S.L.	B26345926	40167	8	4016708WN4042S0005GM
		MUEBLES J. VICENTE S.A.	A26115295		8	4016708WN4042S0004FX
PORCION D	CL ACEQUIA 4 LOGROÑO (LA RIOJA)	PROROBUR 2109 S.L.	B26566699	40167	7	4016707WN4041N0001WJ

Las porciones exteriores A, B, C y D, no disponen de referencia catastral tratándose en todos los casos de espacios libres de uso y dominio público propiedad del Ayuntamiento de Logroño.

DILIGENCIA:

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

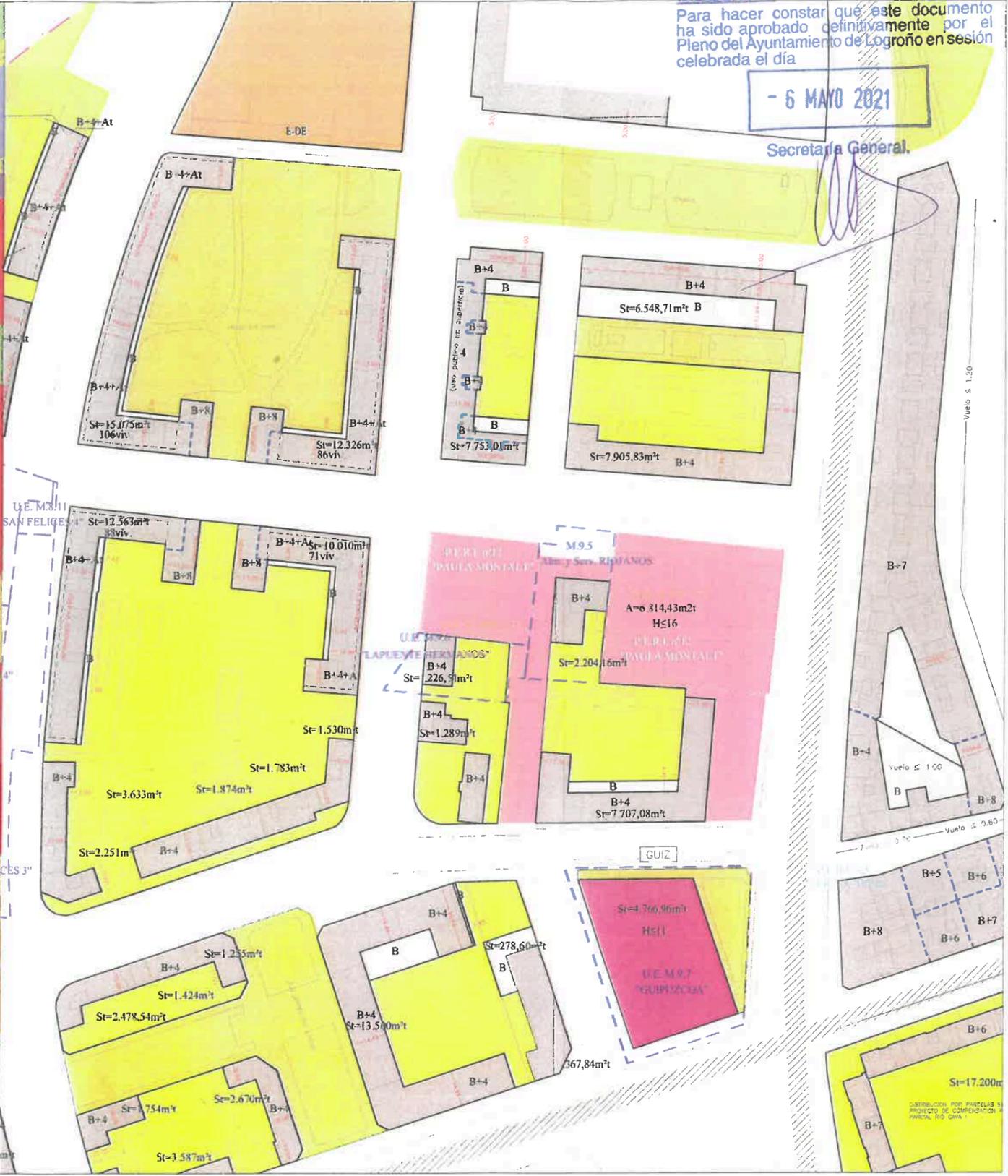
- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.



PLANO ORDENACION E: 1/10.000

PLANO ORDENACION E: 1/2.000

--- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM

Urbano	Urbanizable	No urbanizable	Vivienda	Dotacional	Otros
delimitación	en ejecución	interés paisajístico	mezclado	en general	industria
no consolidado	delimitado	interés cultural	residencial	recreativa deportiva	industria parque
	no delimitado	couces inadecuados para su urbanización	residencial baja densidad	zona verde	industria extensivo
			residencial unifamiliar	instalaciones	parque digital
					comercio
					comunicación red vial
					comunicación ferroviaria
					equipamiento comunitario
					espacios libres parque urbano
					espacios libres área de ocio

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto: P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8 PAULA MONTALT, LOGROÑO, LA RIOJA

contenido plano: SITUACION Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

101

escala: 1/10.000
 escala: 1/2.000
 el equipo redactor:

PlayArquitectura

Esteban Marco

DILIGENCIA:

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.




A01	CL MADRE PAULA MONTALT 2. 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	12	4016712WN4031N0001BD
A02	CL MADRE PAULA MONTALT 9.26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	11	4016711WN4031N0001AD
A03	CL EBAR 3. 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	10	4016710WN4031N0001WD
A04	CL EBAR 5. 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	9	4016709WN4042S0001BL
A05	CL EBAR 3 N2dup-D. 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	33	4016733WN4031N0001BD
A06	CL EBAR 5I. 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	34	4016734WN4041N0001FJ
			8	4016708WN4042S0005GM
A07	CL EBAR 7. 26007 LOGROÑO (LA RIOJA)	40167	8	4016708WN4042S0004FX
			8	

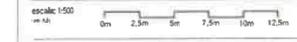
A	PORCIÓN A. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOM. PÚBLICO			
B	PORCIÓN B. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOM. PÚBLICO			
C	PORCIÓN C. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOM. PÚBLICO			
D	PORCIÓN D. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOM. PÚBLICO	40167	7	4016707WN4041N0001WJ

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
P.E.R.I. 12 Y ENTORNO. DELIMITACIÓN UE M 9.8
PAULA MONTALT, LOGROÑO. LA RIOJA

plano nº:
103

contenido plano:
EMPLAZAMIENTO ESTADO ACTUAL



escala: 1:500
versión plano: R1
fecha: DICIEMBRE 2020

PlayArquitectura

Esteban Pardo



DILIGENCIA:

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

5 MAYO 2021

Secretaría General.

RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE:

- RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE
- ARQUETA
- BOCA DE RIEGO
- LLAVE DE AGUA

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
PAULA MONTALT, LOGROÑO, LA RIOJA

contenido plano:
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
ESTADO ACTUAL

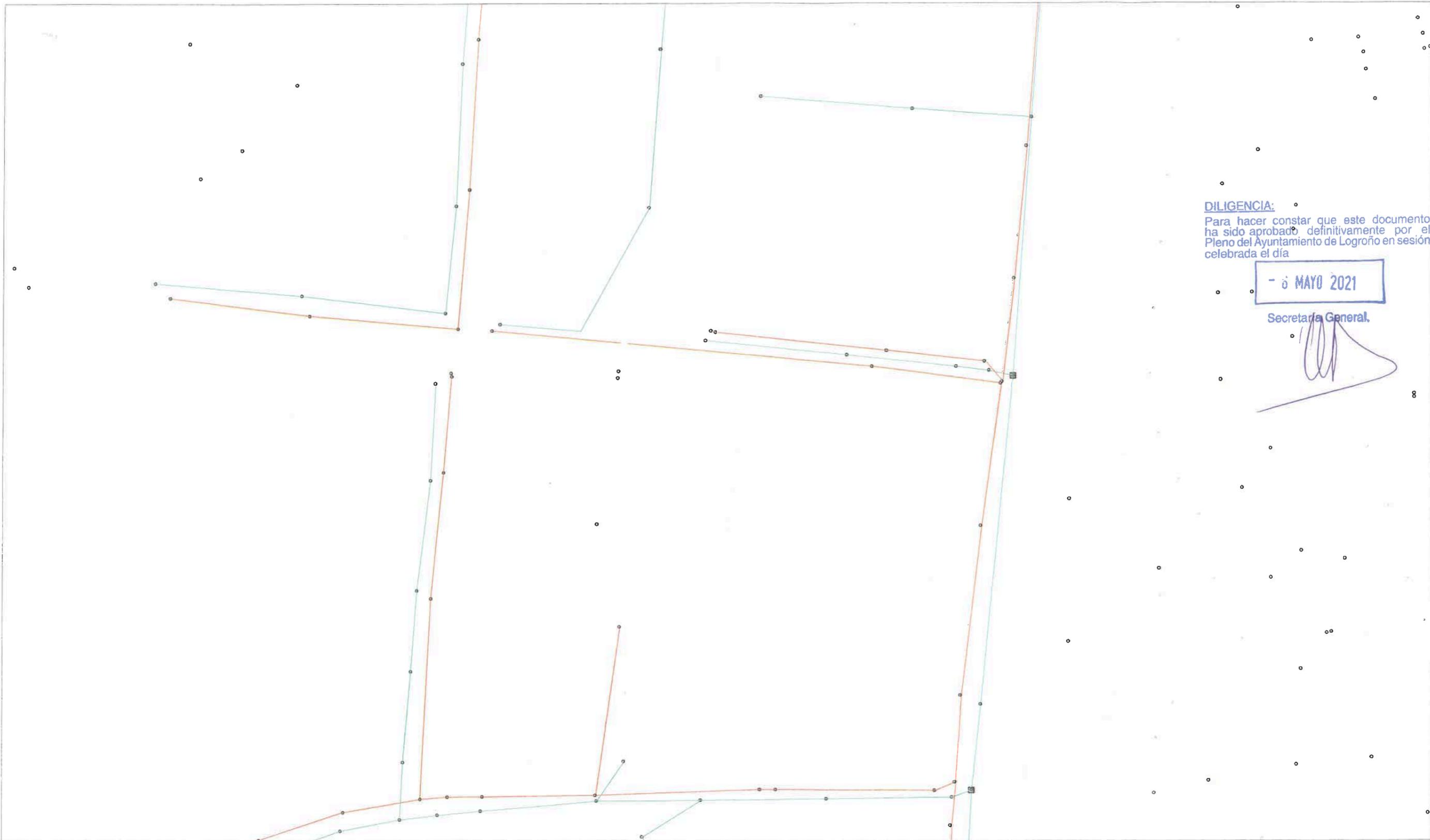
plano nº:
104

escala: 1:500
0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

versión plano: R4

fecha: DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura
Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

RED SANEAMIENTO:

- RED SANEAMIENTO FECALES
- RED SANEAMIENTO PLUVIALES
- POZO SANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO. DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTALI, LOGROÑO. LA RIOJA

plano nº:
105

contenido plano:
 SANEAMIENTO,
 ESTADO ACTUAL

escala: 1:500
 versión plano: R4
 fecha: DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura
 Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA:
 ——— RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA
 - - - - - RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA AÉREA
 • REGISTRO ELÉCTRICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTAL, LOGROÑO. LA RIOJA
 contenido plan:
 SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA.
 ESTADO ACTUAL

plano nº:

106

escala: 1:500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

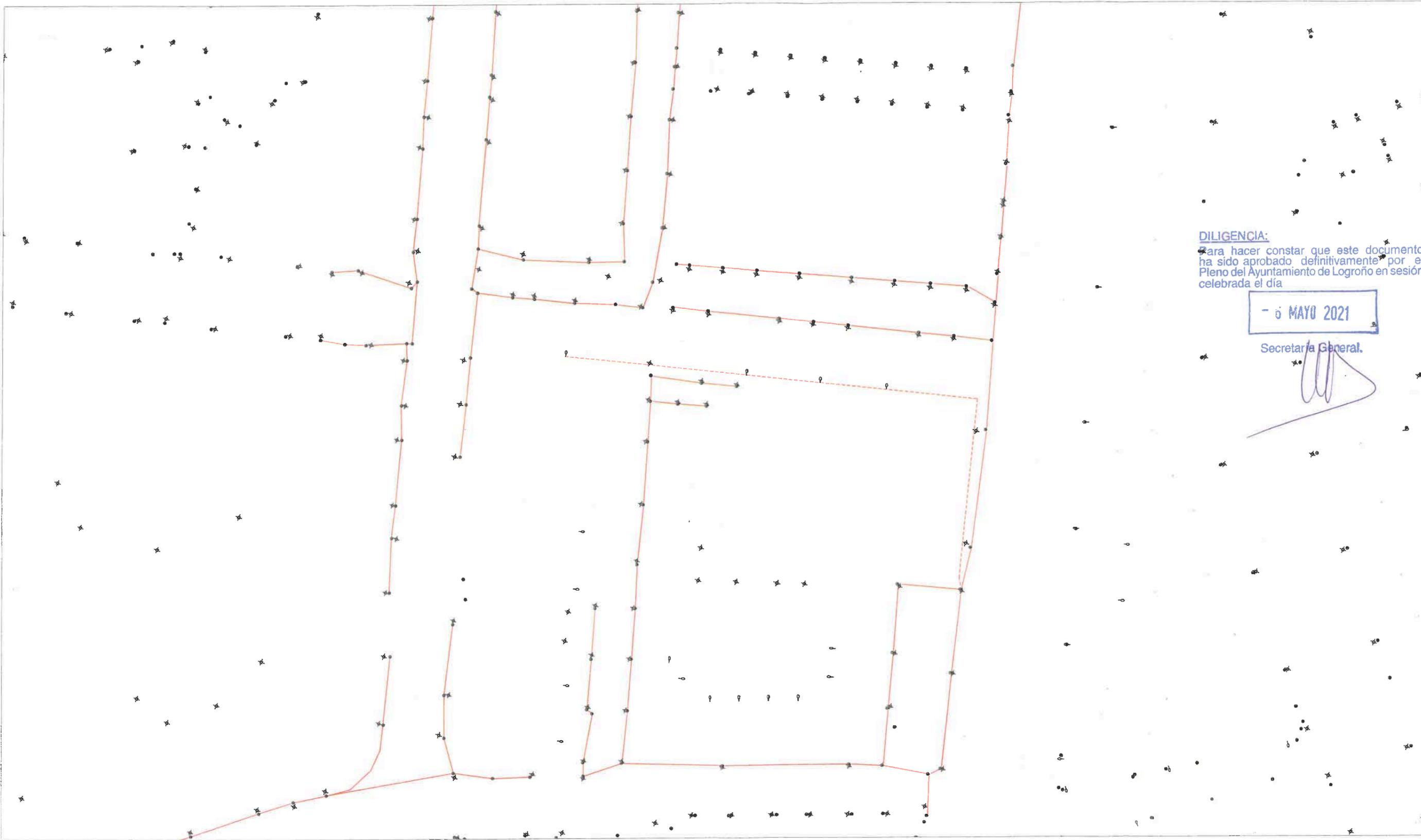
versión plan:
 R4

fecha:
 DICIEMBRE 2020

el encargado del proyecto:

PlayArquitectura

Esleban Pardo



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

- 5 MAYO 2021

Secretaría General.

- RED ALUMBRADO PÚBLICO:
- RED ALUMBRADO PÚBLICO SUBTERRÁNEO
 - - - RED ALUMBRADO PÚBLICO AÉREO
 - REGISTRO ALUMBRADO PÚBLICO
 - * FAROLA
 - FAROLA EN FACHADA

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTAL, LOGROÑO. LA RIOJA

contenido plano:
 ALUMBRADO PÚBLICO.
 ESTADO ACTUAL

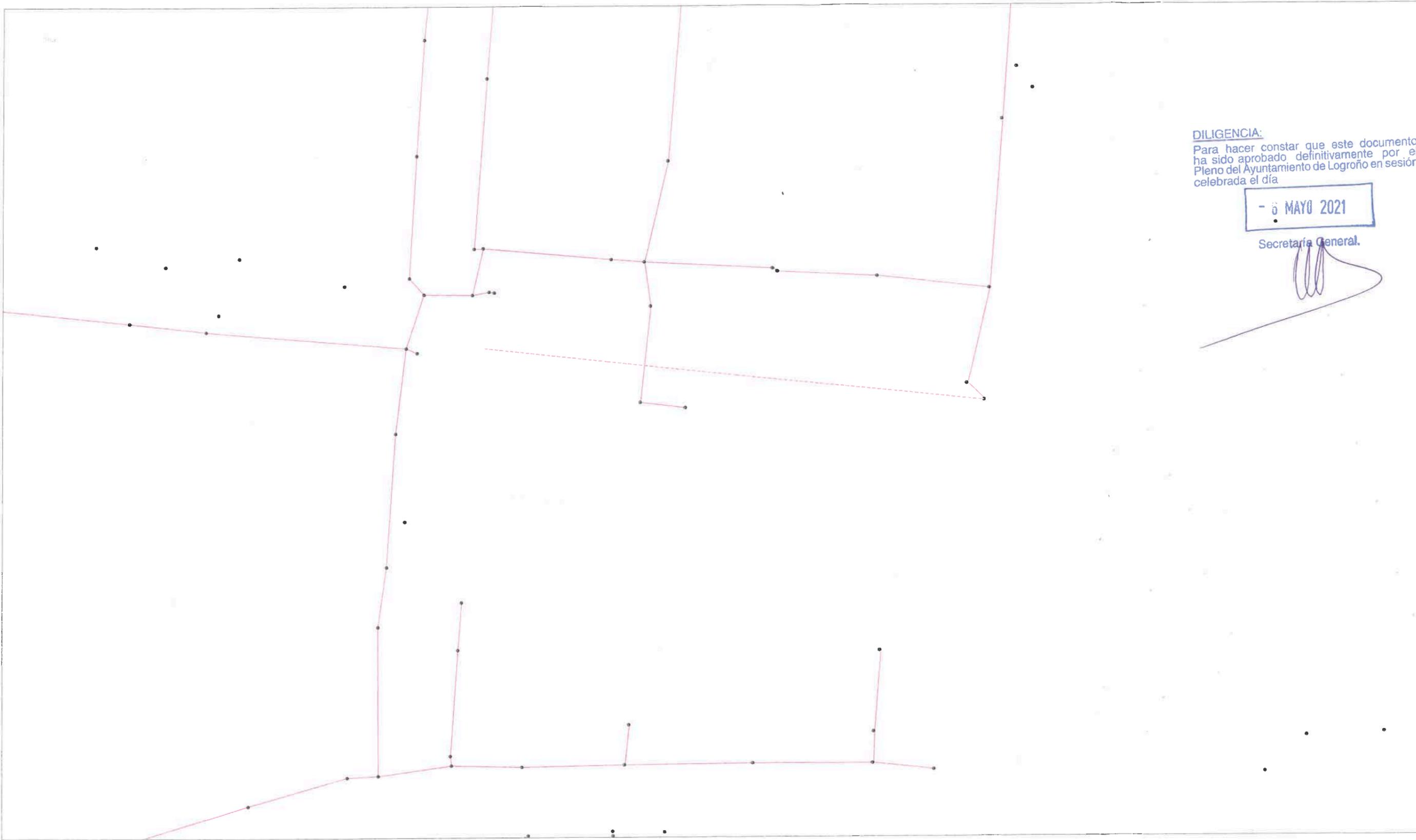
107

escala: 1:500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

versión plano: R4
 fecha: DICIEMBRE 2020

PlayArquitectura

Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

RED TELECOMUNICACIONES:

- RED TELECOMUNICACIONES SUBTERRÁNEO
- - - RED TELECOMUNICACIONES AÉREO
- REGISTRO TELECOMUNICACIONES

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

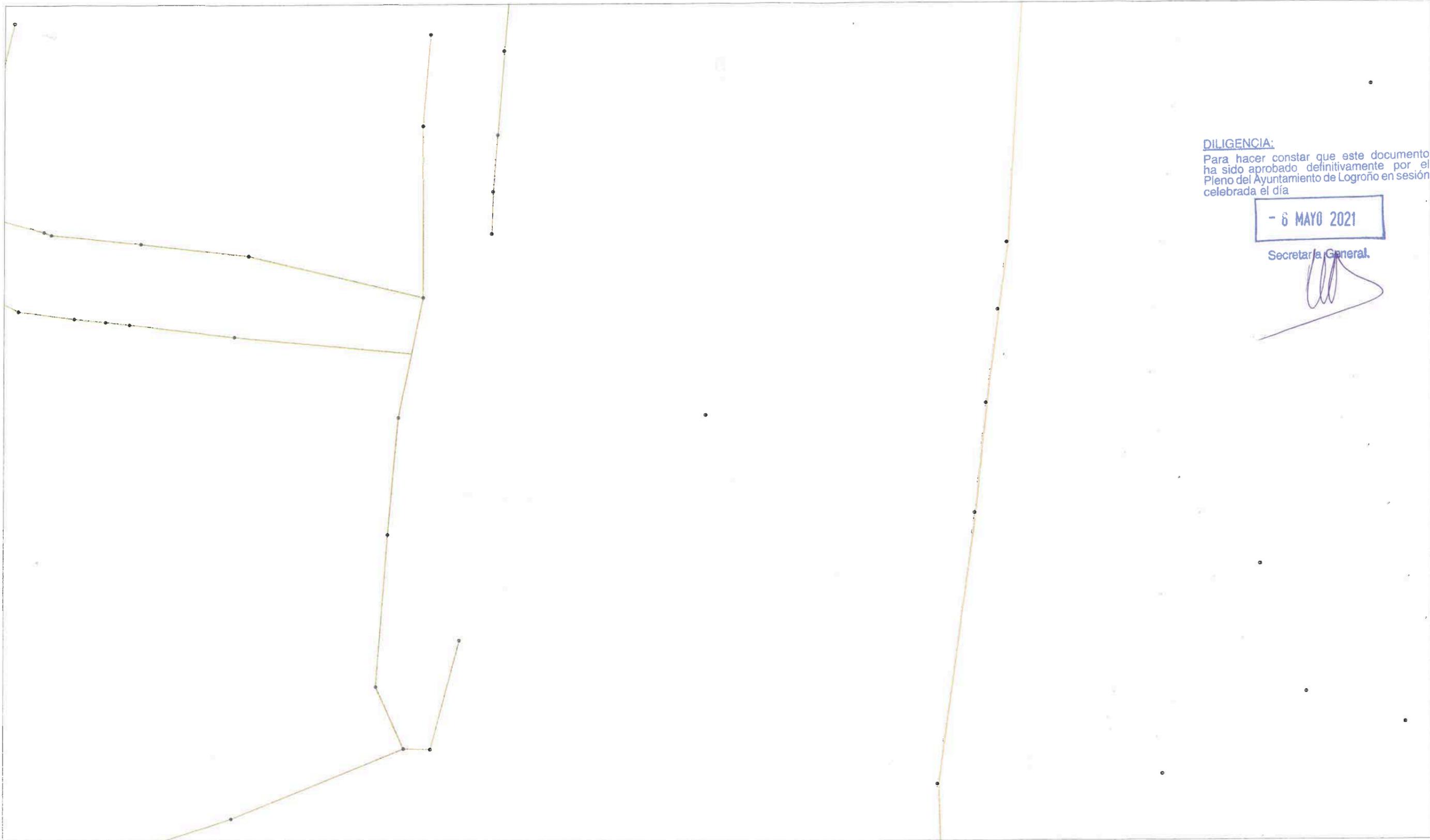
proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTALT, LOGROÑO, LA RIOJA

plano nº:
108

contenido plano:
 TELECOMUNICACIONES.
 ESTADO ACTUAL

escala: 1:500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m
 versión plano: R4
 fecha: DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura
 Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General

RED GAS NATURAL:
 — RED GAS NATURAL
 ● REGISTRO GAS NATURAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO. DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTALT, LOGROÑO. LA RIOJA

plano nº:

109

contenido plano:
 GAS NATURAL
 ESTADO ACTUAL

escala: 1/500
 en m: 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m
 versión plano: R4
 fecha: DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura
 Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

[Handwritten signature]

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Sanitarios
Residencial abierto	Cultural	Baja rasante	Religioso
Asociados a Vivienda	Escolar	Espacios libres	Comunidad religiosa
Tipo libre privado	Sanitario	Parque	Espectáculos públicos
Complementario de la vivienda	Asistencial	Zonas de recreo y expansión	Estación transformadora
Industria y Otros	Deportivo	Varios o espacio libre público	Plaza toros
Industrial	Servicios		Dotación polivalente industrial
Almacén exposición	Dotación polivalente industrial		

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
— Alineación	B Planta baja H=4.00
- - - División de altura	AI Alto
- - - División de parcelas o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤
— Ocupación	E Entrepiso St =
— Vuelo máximo obligatorio	(E) Entrepiso diáfano I ≤
— Retranqueo mínimo obligatorio	SS Semisótano 56 viv.
— Superficie obligatoria	
— Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
- - - Suelo urbano	□ Área de aplicación
- - - Sector	
- - - Unidad de ejecución	
— Acciones Específicas	
— Plan especial de reforma interior	
— Actividades intensivas	
— Dotaciones Públicas	
— Sistemas generales	

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto: P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTALT, LOGROÑO, LA RIOJA

contenido plano: ORDENACION DEL SUELO URBANO PROPUESTO

O01

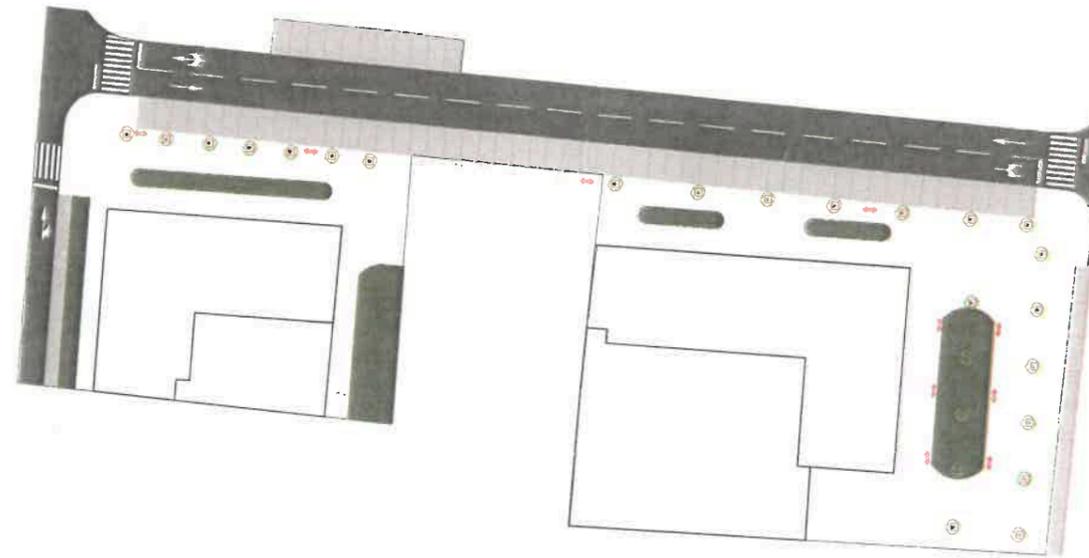
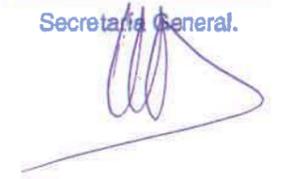
escala: 1:1.000
 fecha: DICIEMBRE 2020

PlayArquitectura
 Esteban Pardo

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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.



- VIALES:
-  ACERA
 -  CALZADA
 -  APARCAMIENTO
 -  ZONA AJARDINADA
 -  ARBOL Y ALCORQUE
 -  BANCO

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
PAULA MONTALT, LOGROÑO. LA RIOJA

contenido plano:
VIALES Y ZONAS DE RECREO Y EXPANSION
ESTADO PROPUESTO

plano nº:

U01

escala: 1/500
= 1:1



versión plano:
R4

fecha:
DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:

PlayArquitectura

Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

- RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE:**
- RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE EXISTENTE
 - RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE NUEVA
 - ◊ ARQUETA
 - BOCA DE RIEGO
 - LLAVE DE AGUA

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTALT, LOGROÑO, LA RIOJA
 contenido plan:
 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE,
 ESTADO PROPUESTO

plano nº
U02

escala: 1:500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m
 versión: R4
 fecha: DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura
 Esteban Pardo



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

6 MAYO 2021

Secretaría General.
[Signature]

- RED SANEAMIENTO:**
- RED SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
 - RED SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
 - RED SANEAMIENTO FECALES NUEVA
 - RED SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVA
 - POZO SANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTAL, LOGROÑO. LA RIOJA

U03

contenido plano:
 SANEAMIENTO,
 ESTADO PROPUESTO

escala: 1/500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m
 versión plano: R4
 fecha: DICIEMBRE 2020

PlayArquitectura

Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.


RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA:
 ——— RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA EXISTENTE
 - - - - - RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA AÉREA EXISTENTE
 ——— RED SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA NUEVA
 ● REGISTRO ELÉCTRICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO. DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTALT. LOGROÑO. LA RIOJA
 contenido plan:
 SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA.
 ESTADO PROPUESTO

plano nº:
U04

escala: 1:500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m
 versión plano: R4
 fecha: DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura
 Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

- RED ALUMBRADO PÚBLICO:**
- RED ALUMBRADO PÚBLICO SUBTERRÁNEA EXISTENTE
 - - - RED ALUMBRADO PÚBLICO AÉREA EXISTENTE
 - RED ALUMBRADO PÚBLICO SUBTERRÁNEA NUEVA
 - REGISTRO ALUMBRADO PÚBLICO
 - * FAROLA
 - FAROLA EN FACHADA

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTAL, LOGROÑO, LA RIOJA

contenido plan:
 ALUMBRADO PÚBLICO.
 ESTADO PROPUESTO

U05

escala: 1/500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

versión plan: R4

fecha: DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura
 Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

- RED TELECOMUNICACIONES:
- RED TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
 - - - RED TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
 - RED TELECOMUNICACIONES NUEVA
 - REGISTRO TELECOMUNICACIONES

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTALT, LOGROÑO. LA RIOJA

contenido plano:
 TELECOMUNICACIONES.
 ESTADO PROPUESTO

plano nº:
U06

escala: 1:500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

versión plano:
 R4

fecha:
 DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura
 Esteban Pardo



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

- 6 MAYO 2021

Secretaría General.

RED GAS NATURAL:

- RED GAS NATURAL EXISTENTE
- RED GAS NATURAL NUEVA
- REGISTRO GAS NATURAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
 P.E.R.I. 12 Y ENTORNO, DELIMITACIÓN UE M 9.8
 PAULA MONTALT, LOGROÑO, LA RIOJA

plano nº:

U07

contenido plano:
 GAS NATURAL
 ESTADO PROPUESTO

escala: 1:500
 0m 2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

versión plano: R4 fecha: DICIEMBRE 2020

el equipo redactor:
PlayArquitectura

Esteban Pardo

RE. 05 001 24/10/20

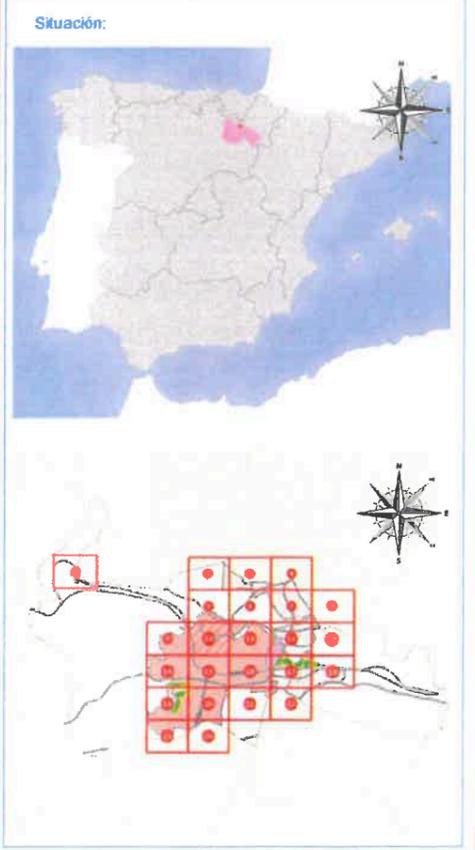


- Leyenda:**
- Ferrocarril
 - Viario
 - Entramado Urbano
 - Hidrografía

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

6 MAYO 2021

- Uso del Suelo:**
- Residencial
 - Industrial
 - Sanitario, docente y cultural
 - Terciario
 - Infraestructuras de transporte
 - Zonas de transición
- Secretaría General.*



Ciente: **Ayuntamiento de Logroño**

Empresa: **SIN CO SUR**
 Ingeniería Sostenible, S.L.

Título del Proyecto: ELABORACIÓN DEL MAPA DE RUIDOS Y EL PLAN MUNICIPAL DE ACCIÓN CONTRA EL RUIDO EN LOGROÑO Y SU TÉRMINO MUNICIPAL

Expediente: 0.08 CON21-2012/0014

Escala: 1:5.000
 Formato original: UNE A3

Plano: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, PLANO DETALLE

Fecha: OCTUBRE 2014
 Revisión: 01

Nº Plano: 1.2
 Hoja: 10 DE 24