

DILIGENCIA:

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

Logroño, 20 MAYO 2020.....

El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA CALLE 8 DE MARZO nº 2,4 Y 6, PARA INCREMENTAR UNA PLANTA Y ESTABLECER NUEVO USO LIBRE PRIVADO, REORDENANDO LA VOLUMETRÍA DEL CONJUNTO

PROMOTOR: EDILIS ABADAS S.L.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 18 NOV 2020.....

El Secretario General,




DILIGENCIA:

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

Logroño, 04 FEB. 2021.....

El Secretario General,



VICENTE PEÑA
ARQUITECTO

- LOGROÑO -

FEBRERO DE 2020

DILIGENCIA:

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

20 MAYO 2020

Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

18 NOV. 2020

Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

04 FEB. 2021

Logroño,.....

El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA CALLE 8 DE MARZO nº 2,4 Y 6, PARA INCREMENTAR UNA PLANTA Y ESTABLECER NUEVO USO LIBRE PRIVADO, REORDENANDO LA VOLUMETRÍA DEL CONJUNTO

PROMOTOR: EDILIS ABADAS S.L.

MEMORIA

VICENTE PEÑA
ARQUITECTO

- LOGROÑO -

FEBRERO DE 2020

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **20 MAYO 2020**

Logroño,.....
El Secretario General,

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA CALLE 8 DE
MARZO Nº 2, 4 Y 6, PARA INCREMENTAR UNA PLANTA Y ESTABLECER NUEVO USO LIBRE
PRIVADO, REORDENANDO LA VOLUMETRÍA DEL CONJUNTO**

MEMORIA

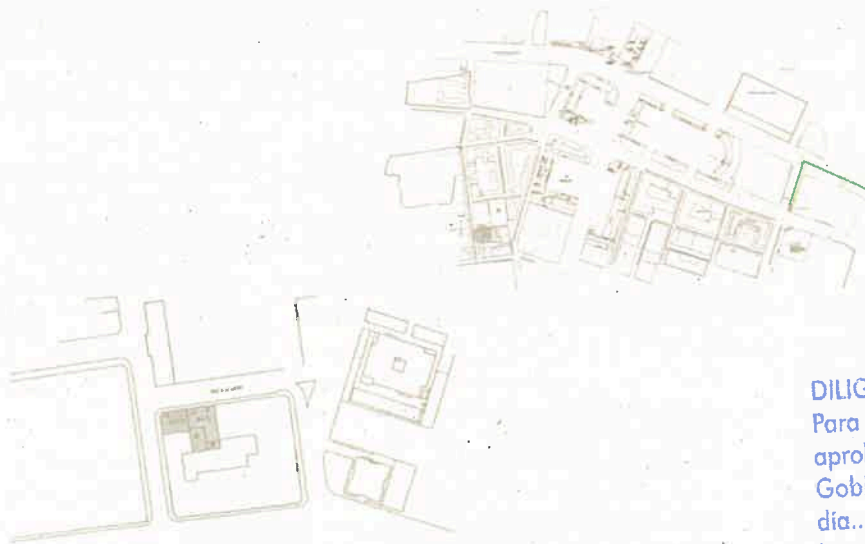
1.-INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1.-ENCARGO Y OBJETO

Por encargo de Edilis Abadas S.L. se me asigna la redacción de la modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño en la calle 8 de Marzo nº2,4 y 6, para incrementar una planta y establecer nuevo uso libre privado, reordenando la volumetría del conjunto.

El presente documento se fundamenta en otras modificaciones análogas en la ciudad para la eliminación de medianeras, ampliación de patios interiores así como una línea de cornisa continua que mejora la solución final de la calle en su conjunto, contribuyendo al interés general del tramo de ciudad que nos afecta.

Por eso tras analizar la capacidad de acogida del territorio, ajustar determinados parámetros urbanísticos y estudiar las diversas alternativas de ordenación de la calle 8 de Marzo, hace la propuesta urbanística modificada que mejora el diseño urbano de la calle.



Situación del edificio en la calle 2, 4 y 6 de la calle 8 de Marzo

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **18 NOV. 2020**

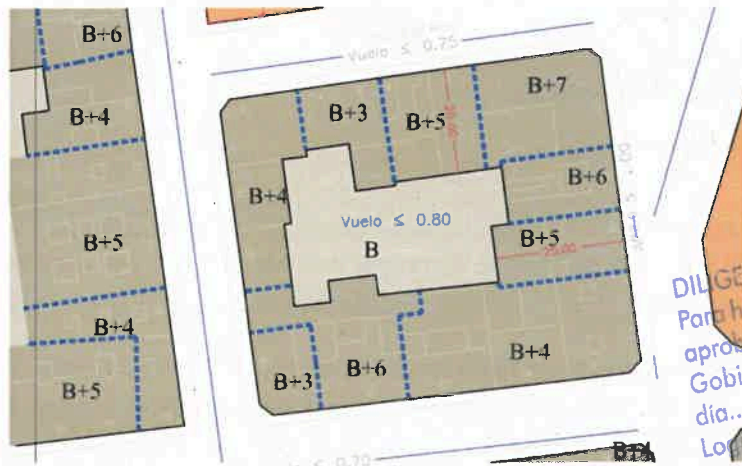
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada
el día..... **04 FEB. 2021**

Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**20 MAYO 2020**.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

En la actualidad existe un solar diáfano y no existe ningún tipo de edificación en la parcela. Según el Plan General actual el número 2 tiene una superficie de 190,24 m² y una altura de B+4. Los números 4 y 6 tienen una superficie de 397,90 m² y su altura es de B+3.

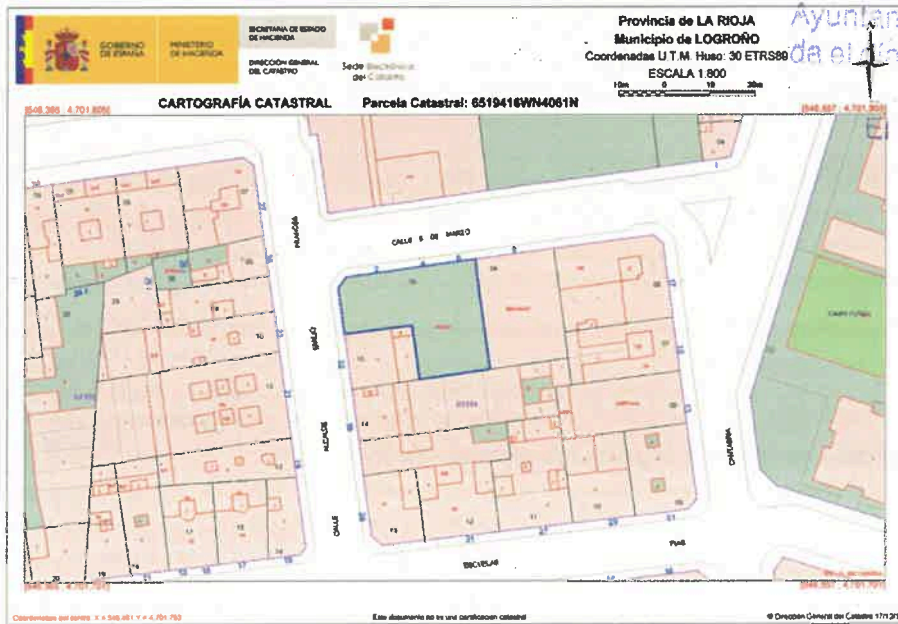


Plano de Ordenación actual

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**18 NOV 2020**.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

1.2 PARCELACIÓN ACTUAL

La parcela 2, 4 y 6 de la calle 8 de Marzo, está calificada en el Plan General como suelo urbano residencial que cuenta con todos los servicios urbanos en un contexto totalmente consolidado.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....**04 FEB. 2021**.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

8 de Marzo 2, 4, 6 REF. 6519416WN4061n0001XW

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**20 MAYO 2020**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

Se trata de una única parcela identificada en el Ayuntamiento con tres números de policía procedentes de una antigua edificación ya demolida (Calle 8 de Marzo números 2-4-6). En el Plan General la citada parcela cuenta con los parámetros urbanísticos que se detallan a continuación:

2.-PARAMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS

8 de Marzo nº 2

REF. CATASTRAL: 6519416WN4061N0001XW

CALIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

USO: Residencial

ALTURAS: B+4

ALINEACIONES: La de la calle 8 de Marzo y la de Emilio Francés

SUPERFICIE PARCELA: 190,24 m2 de uso residencial

VUELOS: 0,75 m en la calle 8 de Marzo y Emilio Francés.

El número 2 de la calle 8 de Marzo es actualmente un solar diáfano.

8 de Marzo nº 4 y 6

REF. CATASTRAL: 6519416WN4061N0001XW

CALIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

USO: Residencial y complementario de vivienda

ALTURAS: B+3

ALINEACIONES: La de la calle 8 de Marzo

SUPERFICIE PARCELA: 253,77 m2 de uso residencial y 144,13 m2 de uso complementario de vivienda

VUELOS: 0,75 m en la calle 8 de Marzo.

Los números 4 y 6 de la calle 8 de Marzo son actualmente solares diáfanos.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**18 NOV. 2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....**04 FEB. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **20 MAYO 2020**..... Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 NOV. 2020**..... Logroño,.....
El Secretario General,

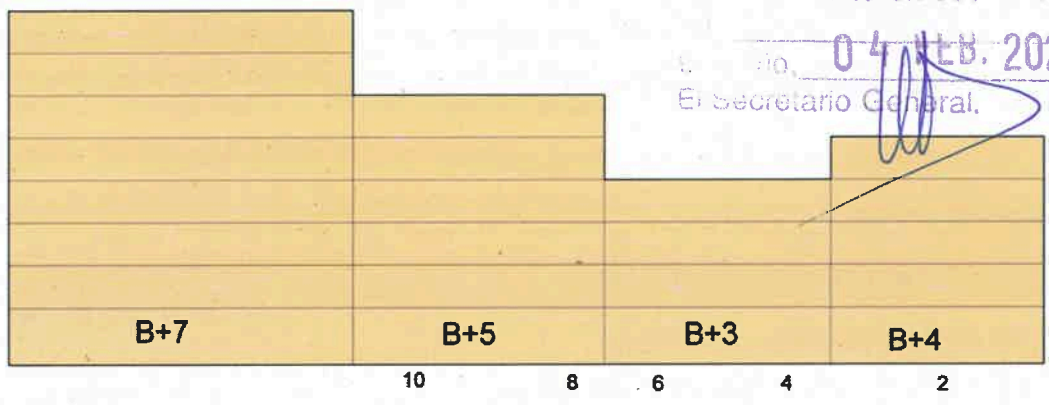


8-10 6 4 2

Fachada actual a la calle 8 de Marzo

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **04 FEB. 2021**..... Logroño,.....
El Secretario General,



Volumetría actual según Plan General en la calle 8 de Marzo



Fachada actual a la calle Emilio Frances

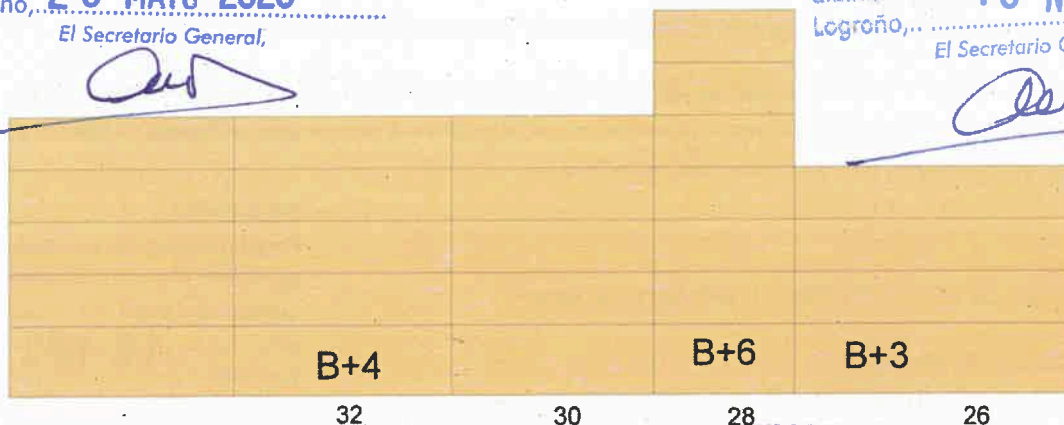
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño, **20 MAYO 2020**

El Secretario General,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño, **18 NOV 2020**

El Secretario General,



Volumetría actual según Plan General en la calle Emilio Francés

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....
Logroño, **04 FEB 2021**

El Secretario General,



3.-VOLUMETRIA ACTUAL

La volumetría actual con frente a la calle 8 de Marzo presenta alturas de B+4-B+3-B+5 y B+7. En la calle Alcalde Emilio Francés las alturas son B+4-B+6 y B+3, siendo en esta calle la dominante B+4, como se puede apreciar en los gráficos anteriores.

En los números 2, 4 y 6 como ya se ha indicado, se trata de una única parcela sin edificación, existiendo voluntad por parte del promotor de abordar la edificación de un conjunto residencial, por lo que existe la oportunidad de que la citada edificación mejore el diseño urbano actual del conjunto, dotando de una línea de cornisa continua en el ámbito de la modificación puntual confiriendo un tratamiento continuo en las dos calles.

Con el objetivo anteriormente expuesto se incrementa una planta a la altura de los números 4 y 6, reduciendo el fondo edificable, regularizando la alineación interior al patio, ampliándolo.

Esta regularización por ultimo permite un perfil de la calle más lógico y racional del conjunto, mejorando el diseño urbano en la confluencia de la calle 8 de Marzo con la calle Alcalde Emilio Francés junto a la biblioteca publica Rafael Azcona.

4.-VOLUMETRIA PROPUESTA

Planteamos una reordenación de volumen en la calle 8 de Marzo nº 2, 4, 6 de B+4 y conseguimos una línea de cornisa continua hasta el nº 8 de la calle disminuyendo el fondo máximo edificable, unificando la alineación posterior y eliminando parcialmente el impacto de las medianeras existentes a la calle 8 de Marzo (mayor o igual a dos plantas).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**20 MAYO 2020**..... Logroño,.....

El Secretario General,

CALCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA. ORDENACIÓN ACTUAL

El Plan General prevé en el solar en esquina de la calle 8 de Marzo nº 2 y Emilio Francés una altura de B+4. Los solares con los números 4 y 6 tienen una edificabilidad de B+3. No existe ningún tipo de protección específica.

CALCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

Calle 8 de Marzo nº 2

190,24 m2 x 5 = **951,20 m2t** superficie edificable residencial

Calle 8 de Marzo nº 4 y 6

253,77 m2 x 4 = **1.015,08 m2t** superficie edificable residencial

TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL EN LA PARCELA 2-4-6.....1966,28 m2t

TECHO COMPLEMENTARIO DE VIVIENDA.....144,13 m2t

TOTAL APROVECHAMIENTO EN LA PARCELA 2-4-6.....**2.110,41 m2t**

Si bien esta sería la edificabilidad máxima de la parcela 2,4 y 6, se analiza la edificabilidad posible deduciendo patios y sumando vuelos.

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

En la reordenación de volumen planteada se calcula la superficie de techo máxima y fijar el rendimiento real de la parcela en función de su uso característico.

Se realiza un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación para ver el desarrollo del patio resultante con objeto de ajustar la edificabilidad real, al aprovechamiento que tenemos evitando aumentos encubiertos de edificabilidad.

El artículo 2.3.3. del Plan General en el apartado C en los puntos a y b nos indican las condiciones que han de cumplir los patios en función del nº de alturas.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**18 NOV 2020**..... Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....**04 FEB. 2021**.....

Logroño,.....

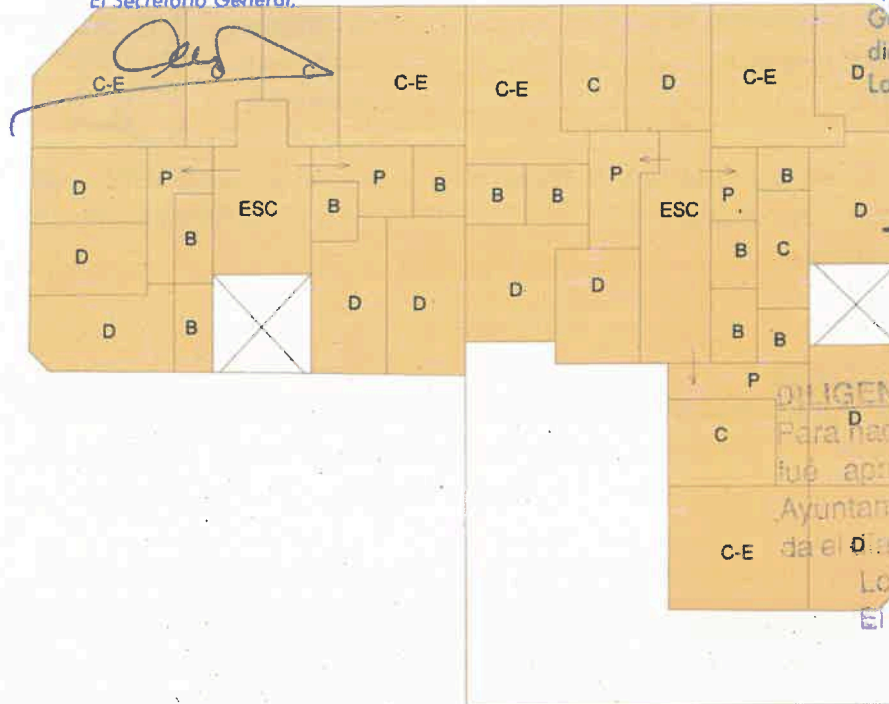
El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **20 MAYO 2020**..... Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 NOV 2020**..... Logroño,.....

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **04 FEB. 2021**..... Logroño,.....

El Secretario General,

Esquema de distribución

La dimensión del patio ha de ser el 30 % de la altura de las plantas es decir:

4 plantas x 3,00 m de altura= 12,00 m de altura total, patio mínimo 30% de 12,00 m es decir 3,60 m x 3,60 m mínimo.

3 plantas x 3,00 m de altura= 9,00 m de altura total, patio mínimo 30% de 9,00 m es decir 2,70m, patio mínimo 3,00 m x 3,00 m.

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

RENDIMIENTO DE LA PARCELA 2,4 Y 6 DE LA C/8 DE MARZO

RENDIMIENTO nº2 DE LA C/8 DE MARZO

Solido capaz: 190,24 m2 x 5 =951,20 m2

Patios: 12,96 m2 x 4 = -51,84 m2

Vuelos: 20,04 m2 x 4 = 80,16 m2

RENDIMIENTO USO RESIDENCIAL C/8 DE MARZO nº2.....979,52 m2t

RENDIMIENTO nº 4 Y 6 DE LA C/8 DE MARZO

Solido capaz: 253,77 m2 x 4 =1.015,08 m2

Patios: 9 m2 x 3 = -27,00 m2

Vuelos: 31,36 m2 x 3 = 94,08 m2

RENDIMIENTO USO RESIDENCIAL C/8 DE MARZO nº4 Y 6.....1.082,16 m2t

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 20 MAYO 2020..... Logroño,.....

TOTAL RENDIMIENTO RESIDENCIAL nº 2, 4 Y 6.....2.061,68 m2t
COMPLEMENTARIO DE VIVIENDA.....144,13 m2t
RENDIMIENTO TOTAL.....2.205,81 m2t

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 18 NOV. 2020.....

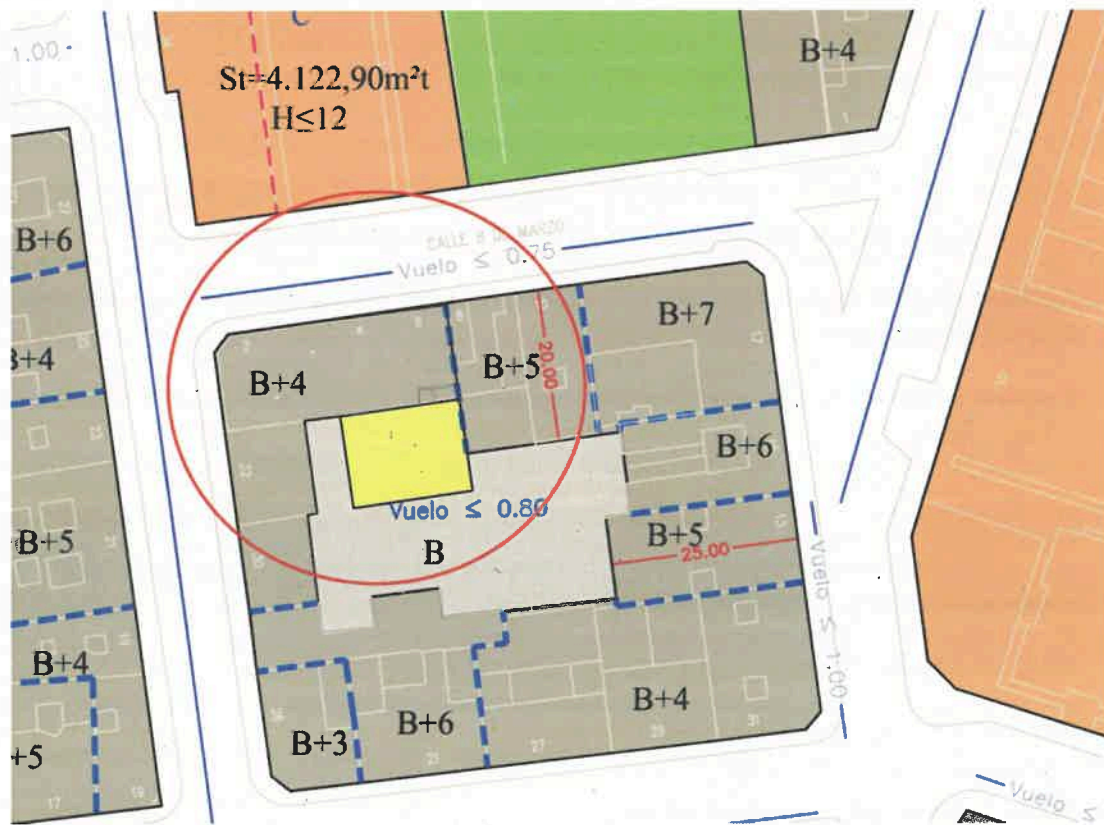
El Secretario General,



Como el rendimiento del uso residencial (2.205,81 m2t) es superior a la edificabilidad del solida capaz (2.110,41 m2t) se adopta esta ultima como limite de la edificabilidad residencial en la ordenación propuesta.

5.-ORDENACIÓN PROPUESTA

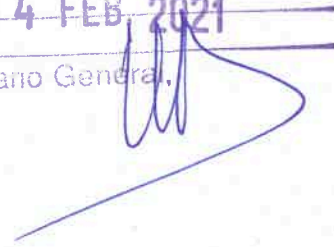
Se propone una reordenación de volumen en la calle 8 de Marzo planteando una altura en los números 2, 4, y 6 de B+4 permaneciendo el resto de la calle con las alturas existentes.



DILIGENCIA:

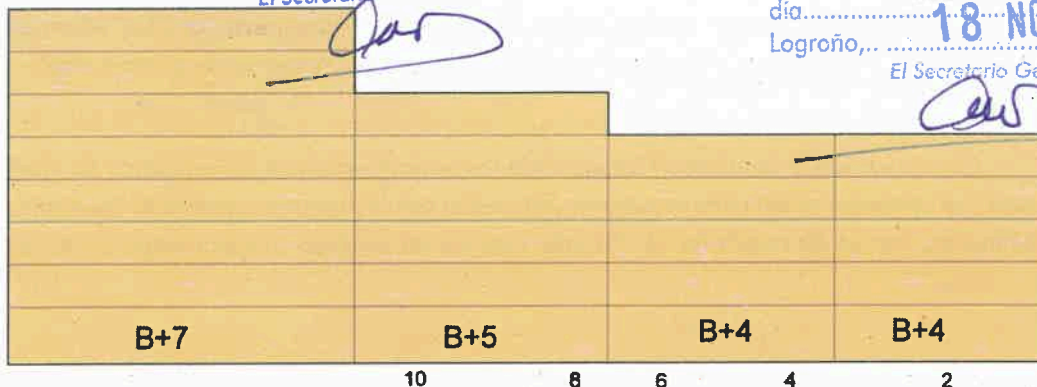
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... 04 FEB 2021.....

Logroño,.....
El Secretario General,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 MAYO 2020 Logroño,.....
 El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 NOV. 2020 Logroño,.....
 El Secretario General,



Esquema de perfil resultante en C/8 de Marzo en C/Emilio Francés se mantiene el mismo perfil

La superficie techo máxima edificable propuesta según los cálculos efectuados será:

SOLUCIÓN PROPUESTA DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

Calle 8 de Marzo nº 2-4-6

USO RESIDENCIAL B+4 393,25 m2 x 5.....	1.966,25 m2t
ZONA LIBRE PRIVADA.....	194,89 x 0,25.....48,72 m2t
APROVECHAMIENTO TOTAL.....	2.014,97 m2t

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 04 FEB. 2021 Logroño,.....
 El Secretario General,

Siendo 2.014,97 m2 menor que 2.110,41 m2 y como vemos el aprovechamiento consumido es menor que el de la parcela, (1.996,25 m2t < 1.966,28 m2t).

6.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

De acuerdo al análisis y las condiciones previas, se justifica la presente modificación puntual que se planteará bajo los siguientes presupuestos:

- 1-La volumetría propuesta se integra correctamente en la calle unificando la línea de cornisa a B+4 en los números 2,4 y 6 de la calle 8 de Marzo, en la confluencia de las calles 8 de Marzo y Alcalde Emilio Frances.
- 2-Se eliminan las medianeras al descubierto entre los edificios en los números 2, 4 y 6 de la calle 8 de Marzo, mejorando la solución urbanística y resultando en este punto una línea de cornisa uniforme en la calle.
- 3-Al reducir el fondo edificable en las plantas elevadas se aumenta la dimensión del patio posterior y se unifica la alineación interior del solar.
- 4-La homogenización de alturas facilita un proyecto homogéneo en el conjunto de las parcelas y por tanto tipológica y formalmente mas adecuado para el contexto urbano.
- 5-La habitabilidad de las viviendas supone además una mejora evidente en el diseño de las mismas mediante la reducción del fondo edificable aumentando el espacio del patio interior

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**20 MAYO 2020**..... Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**18 NOV 2020**..... Logroño,.....
El Secretario General,

que confiere al conjunto unas mejoras vistas y ventilación, cumpliendo con los objetivos expuestos en el Real Decreto 7/2015 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Con esta solución se aumenta la superficie del patio de manzana favoreciendo las luces y vistas y el soleamiento del patio resultante. Así mismo con la propuesta planteada las futuras viviendas mantienen su condición de vivienda exterior de acuerdo con el artículo 2.2.6. del Plan General.

7.-JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

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

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

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

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

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

Esta modificación puntual no modifica ninguna disposición escrita contenida en el Plan General.

8.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- PLANO DE SITUACIÓN DE LAS PARCELAS EN EL PLAN GENERAL
- PLANO DE ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS
- PLANO DE ESTADO REFORMADO CONTENIDO EN LA MODIFICACIÓN
- FICHA CATASTRAL

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **04 FEB. 2021** Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **20 MAYO 2020**
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **18 NOV. 2020**
Logroño,.....

9.-VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES EN EL MEDIO URBANO (artº 22 del T.R.L.S.R.2015)

El artículo 22.5 relativo a la memoria justificativa de la viabilidad económica de las actuaciones en el medio urbano se traduce:

Calle 8 de Marzo nº 2
190,24 m2 x 5 = 951,20 m2t superficie edificable residencial

Calle 8 de Marzo nº 4 y 6
253,77 m2 x 4 = 1.015,08 m2t superficie edificable residencial

TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL EN LA PARCELA 2-4-6.....	1966,28 m2t
TECHO COMPLEMENTARIO DE VIVIENDA.....	144,13 m2t
TOTAL APROVECHAMIENTO EN LA PARCELA 2-4-6.....	2.110,41 m2t

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Logroño en sesión
celebrada el día **04 FEB. 2021**
Logroño,.....
El Secretario General,

SOLUCIÓN PROPUESTA DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

Calle 8 de Marzo nº 2-4-6

USO RESIDENCIAL B+4 393,25 m2 x 5.....	1.966,25 m2t
ZONA LIBRE PRIVADA.....	194,89 x 0,25.....48,72 m2t
APROVECHAMIENTO TOTAL.....	2.014,97 m2t

1º) El solar resultante de los nº 2, 4 y 6 de la calle 8 de Marzo cuenta con todos los servicios urbanísticos en todo su desarrollo. Se hallan totalmente urbanizadas en todo su perímetro así como las acometidas correspondientes al suelo urbano consolidado, y en su caso las acometidas a la infraestructura general y justes necesarios corresponden al promotor del futuro edificio.

2º) El solar es de la misma propiedad (privada), se analiza para el estudio económico en un supuesto con la planta baja destinada viviendas, complementario de vivienda y zona libre privada y las elevadas a viviendas en régimen de propiedad horizontal, sin ayudas públicas y bajo la responsabilidad del propietario del suelo con fondos propios o financiados.

3º) Debido al no aumento de la densidad residencial, no procede la necesidad de aumentar las dotaciones urbanas existentes.

4º) El proceso edificatorio se ejecutará de acuerdo con las necesidades de la propiedad, de la normativa urbanística en vigor y del Código Técnico de la Edificación.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**20 MAYO 2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**18 NOV 2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

10.-ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS

GASTOS DE LA PROMOCIÓN C/8 DE MARZO 2, 4 Y 6

Valor del suelo	400.000,00 €
Coste de la construcción	
viviendas 1.966,25 m2 x 700,00 €/m2=	1.376.375,00 €
garajes 844,16 m2 x 300 €/m2=	253.248,00 €

	1.629.623,00 €
Costes indirectos 19 % sobre 1.629.623,00 €	309.628,37 €
COSTE TOTAL DE LA PROMOCIÓN	2.339.251,37 €

VENTA DE LA PROMOCIÓN

Viviendas	1.966,25 m2 x 0.8 x 2.000,00 €	3.146.000,00 €
TOTAL INGRESOS		3.146.000,00 €

BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN

806.748,63 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

La modificación pretende la optimización de la propuesta dentro del interés general buscando tipos edificatorios mas adecuados para las condiciones de habitabilidad.

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

El horizonte temporal necesario para garantizar la amortización de inversiones se estima en dos años y medio es decir en el año 2022.

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

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

Conclusión: la memoria presentada analiza la viabilidad económica de la edificación de la parcela en términos de rentabilidad (balance de ingresos y gastos) y puede concluirse en que la actuación prevista guarda un adecuado equilibrio de beneficios y gastos no incidiendo en la hacienda publica desfavorablemente.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día.....**04 FEB 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**20 MAYO 2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**18 NOV 2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

11-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (artº 22.4)

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Como hemos expuesto en el informe de viabilidad económica, se trata de una promoción privada con todos los servicios a píe de calle y no necesita nuevas inversiones en servicios públicos por tratarse de suelo urbano consolidado.

El impacto en las haciendas públicas es el derivado de una inversión de 1.939.251,37 € en la construcción de la promoción que comprenden:

-Impuestos directos e indirectos; IVA, IRPF de la actividad, actos jurídicos documentados.

-En las haciendas locales; Impuesto de construcción, instalaciones y obras, tasas a la propiedad y uso de la vivienda, impuesto de bienes inmuebles, agua, basuras, vados, etc.

IMPUESTOS GENERADOS EN CALLE 8 DE MARZO DE 2, 4 Y 6				
	IMPUESTO %	UNIDADES	CANTIDAD	IMPUESTO
VIVIENDAS (IVA)	10 %	19	3.146.000,00 €	314.600,00 €
LICENCIA DE OBRA	3,07%	-	1.629.623,00 €	50.029,42 €
OBRA NUEVA	1 %	1	1.629.623,00 €	16.296,23 €
DIVISIÓN HORIZONTAL	1 %	1	2.339.251,37 €	23.392,51 €
TOTAL IMPUESTOS	-	-	-	404.255,16 €
EL I.B.I. ESTIMADO				5.700,00 €

Los impuestos anuales se estiman en 5.700,00 €, mientras que los impuestos puntuales se estiman en 404.255,16 €.

El informe presentado analiza la sostenibilidad de la actuación resultando exclusivamente de los ingresos (impuestos y tasas) al no suponer gasto para la Hacienda Publica. Por lo que se puede concluir que la actuación es sostenible para las Haciendas Públicas.

A la vista de la exposición anterior, la viabilidad de la modificación esta garantizada de acuerdo a las disposiciones establecidas en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Lo que expongo para su conocimiento y efecto en Logroño a 11 de Febrero de 2020

El Arquitecto:

PEÑA MONJA VICENTE
16228717D
Firmado digitalmente por PEÑA MONJA VICENTE -16228717D
Nombre de reconocimiento (DN): o=ES, cn=PEÑA MONJA VICENTE-16228717D, email=VICENTE, sn=PEÑA MONJA, cn=PEÑA MONJA VICENTE-16228717D
Fecha: 2020.02.25 10:13:47 +01'00'

Fdo. Vicente Peña Monja

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....**04 FEB 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**20 MAYO 2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

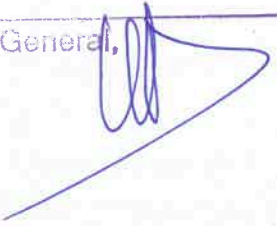


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**18 NOV. 2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....**04 FEB. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA CALLE 8 DE MARZO nº 2,4 Y 6, PARA INCREMENTAR UNA PLANTA Y ESTABLECER NUEVO USO LIBRE PRIVADO, REORDENANDO LA VOLUMETRÍA DEL CONJUNTO

PROMOTOR: EDILIS ABADAS S.L.

PLANOS

VICENTE PEÑA
ARQUITECTO

- LOGROÑO -

FEBRERO DE 2020

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **20 MAYO 2020** en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado por el Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 NOV. 2020** en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado por el Gobierno Local, en sesión celebrada el día **2021** en Logroño, El Secretario General,



SITUACION

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Polivalente
Residencial de lujo	Cultural	Solo resaca	Cultural
Asociados a Vivienda	Escuela	Espacios libres	Escuela
Zona libre privada	Sanitario	Parque	Escuela infantil
Comercio de la vivienda	Sanitario público	Zonas de recreo y deporte	Escuela infantil
Industria y Otros	Deportivo	Muerto o espacio libre público	Deportivo
Industrial	Servicios		Ferrocarril
Almacén especializado	Industria-porques		
	Industria-intervenciones		

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación (línea de cierre o alineación de edificación)	B Plaza bajo H=4,00
Ocupación	(B) Plaza bajo H=5
Vuelo mínimo	E Entrepiso St=
Retraso mínimo	(E) Entrepiso St=
Superficie mínima edificable en m ² /L	SS Semisótano 56 viv.
Superficie mínima edificable en m ² /m ²	
Punto obligado	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Soledad urbana	Ámbito de aplicación
Soledad	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	
Plan especial de restauración	
Acciones Específicas	
Donaciones Públicas	
Símbolos generales	

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL PARA LA ORDENACION DE VOLUMEN EN EL AMBITO DE LA PARCELA 2, 4 Y 6 DE LA CALLE S DE MARZO DE LOGROÑO

VICENTE PEÑA MONJA : ARQUITECTO
 GRAN VIA N. 57 ENTREPLANTA
 26005 LOGROÑO

PEÑA MONJA VICENTE
 162287170

PLANO: SITUACION

ESCALA: 1/2000

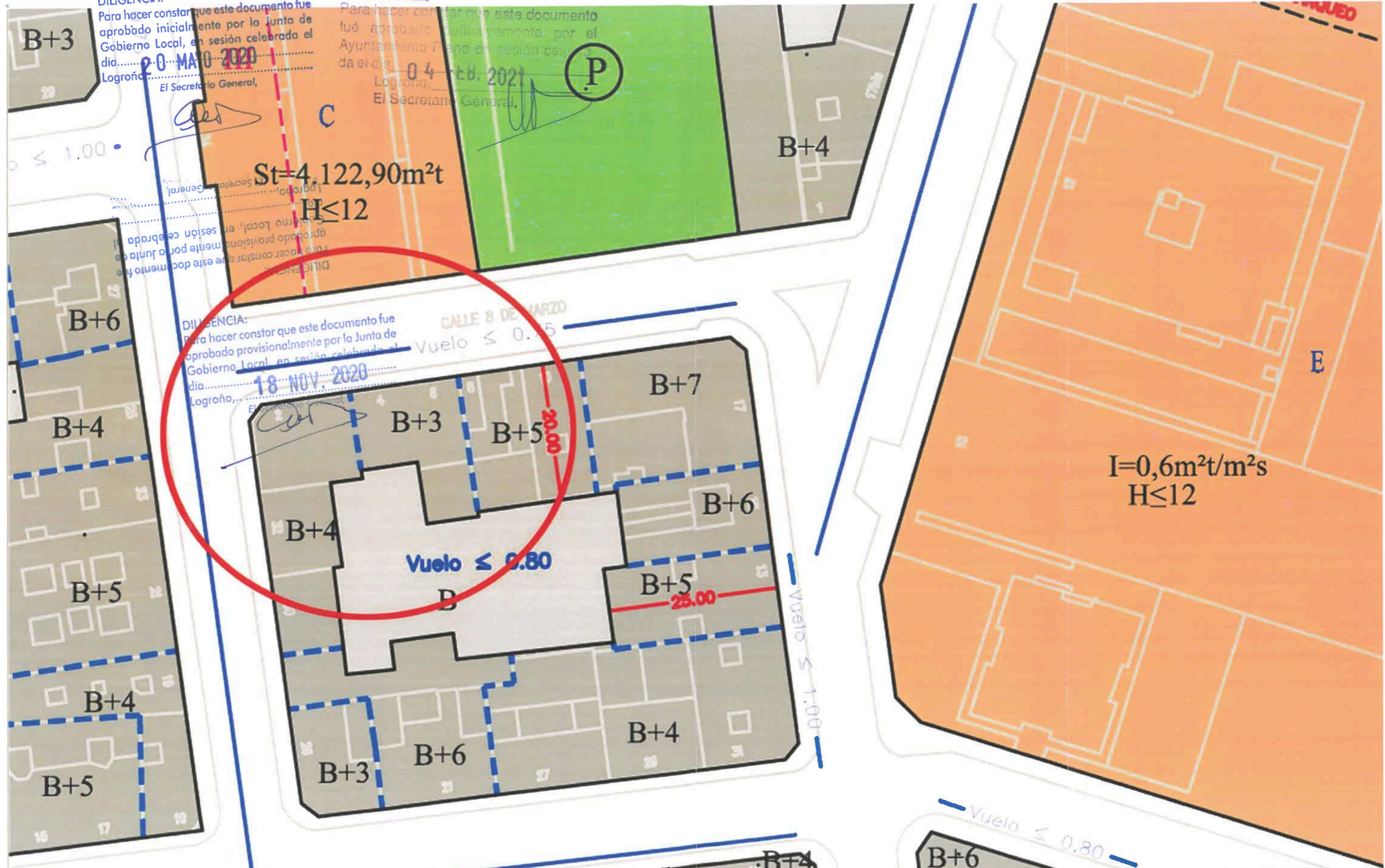
FECHA: ENERO 2020

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **20 MAYO 2020**
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **04 FEB. 2021**
Logroño,
El Secretario General,



<p>USOS PRIVADOS</p> <p>Vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Residencial Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementario de la vivienda Industria y Otros 		<p>USOS PUBLICOS</p> <p>Dotacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Polivalente Cultural Escuela Sanitario Deportivo Plaza Muerto o espacio libre público 		<p>ALINEACIONES Y VOLUMENES</p> <p>Límites</p> <ul style="list-style-type: none"> Alsección Alsección de altura Alsección de parcela Alsección de edificación Vuelo máximo Retraso máximo Edificación máxima Superficie máxima Plazo obligatorio 		<p>ORDENANZAS Y GESTIÓN</p> <p>Límites</p> <ul style="list-style-type: none"> Suelo urbano Suelo rural Unidad de aplicación 		<p>ORDENANZAS DE EDIFICIOS DE INTERÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificio situado en Área o Tramo de Interés Edificio de Interés Edificio de Interés Especial Edificio de Interés Cultural Edificio de Interés Histórico Edificio de Interés Artístico Edificio de Interés Científico Edificio de Interés Industrial Edificio de Interés Monumental Edificio de Interés Paisajístico Edificio de Interés Tecnológico Edificio de Interés Turístico 	
<p>MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL PARA LA ORDENACION DE VOLUMEN EN EL AMBITO DE LA PARCELA 2, 4 Y 6 DE LA CALLE 8 DE MARZO DE LOGROÑO</p> <p>VICENTE PEÑA MORJA : ARQUITECTO GRAN VIA N. 67 ENTREPLANTA 26005 LOGROÑO</p>				<p>PERAMONJA VICENTE 162287170</p>		<p>PLANO: ESTADO ACTUAL</p> <p>ESCALA: 1/500</p> <p>FECHA: ENERO 2020</p>			

