

DILIGENCIA:

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

07 MAYO 2020

Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

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

03 DIC. 2020

Logroño, El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE

LOGROÑO

(LA RIOJA)

**EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y
6.2.2. "EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS"
(BODEGAS)**

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.

PROMOTOR

BODEGAS FRANCO ESPAÑOLAS, S.A.

ENERO DE 2020



DILIGENCIA:

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

07 MAYO 2020

Logroño,

El Secretario General,

MEMORIA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. MARCO JURÍDICO
3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
4. OBJETO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
INTERÉS GENERAL
5. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 104 DE LA LOTUR
6. TRAMITACIÓN

ANEXO 1.

1.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.

MEMORIA

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

Logroño, **07 MAYO 2020**

El Secretario General,

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, aprobado en 1985, es el documento de origen, 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 (PGM), 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. La entrada en vigor de sus determinaciones depende por tanto del momento específico en que se produjeron dentro del periodo de vigencia. El Plan no está adaptado a las determinaciones de la vigente Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, aplicándose el punto 3 de su disposición transitoria primera: "en tanto no se proceda a su adaptación, se aplicarán las determinaciones del planeamiento vigente que no sean contrarias a esta Ley".

Desde hace ya unas décadas, las bodegas han incorporado a su actividad principal de elaboración y crianza de vino, diferentes actividades turísticas, lúdicas, artísticas, culturales y gastronómicas relacionadas con el mundo del vino. El conjunto de estas actividades se engloba en el término **enoturismo**. Las primeras actividades consistían en dar la posibilidad de catar los diferentes vinos de una Bodega a aquellas personas que estuvieran interesadas en su compra, a efectos de poder comparar entre unos y otros caldos y escoger aquél o aquellos que más se ajusten a sus gustos. Pronto esas catas se vieron enriquecidas con oferta gastronómica, desde una sencilla comida típica riojana a menús maridados más sofisticados. Algunas personas mostraban también un interés en profundizar en sus conocimientos enológicos, por lo que se fueron desarrollando visitas a bodegas durante las cuales se explicaban los procesos de maduración de la vid, elaboración y crianza de vino, así como las catas comentadas más especializadas en las que se enseñaba a los participantes a distinguir, entre otras cosas, los diferentes aromas de vino y los elementos utilizados para la elaboración del mismo. La oferta se ha ido sofisticando cada vez más, englobando estas actividades en lo que ha venido denominando cultura del vino, uno de los elementos identitarios de la Ciudad de Logroño y de la Rioja en general. Más adelante, se han venido desarrollando también visitas teatralizadas a las bodegas, para amenizar las mismas enfocadas a un público no tan ávido

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General

DILIGENCIA:

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

03 DIC. 2020

Logroño,.....

El Secretario General,

DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS Y BODEGAS Y 6.2.2."EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

Logroño,

El Secretario General,

de datos técnicos sino que simplemente quiere pasar un buen rato y aprender algo de la cultura del vino. Poco a poco la oferta se desarrolla aún más, asociando actividades de tipo cultural como exposiciones, cine o música.

DILIGENCIA:

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

07 MAYO 2020

Logroño,

El Secretario General,

El desarrollo de las actividades enoturísticas para las bodegas ha tenido un crecimiento muy significativo en los últimos años, pasando a ser una línea de negocio cada vez más importante para las bodegas, con crecimientos importantes que generan riqueza y empleo en la región, no sólo para las bodegas, sino para el sector turístico en general (alojamiento, restauración). Algunos expertos señalan que es el eje principal de crecimiento de la actividad económica en el sector bodeguero y turístico de la región y uno de los más importantes a nivel de la ciudad de Logroño.

En este sentido incide el Decreto 20/2015 , de 12 de junio del Gobierno de La Rioja por el que se declara Bien de Interés Cultural el paisaje cultural del vino y el viñedo de La Rioja. Este Decreto señala que *"la relación de la región con el cultivo y la cultura del vino está profundamente enraizada en su propio devenir histórico, es una de sus señas de identidad más reconocibles y confiere a esta comunidad un singular valor que la ha proyectado a nivel mundial"*. También establece que será una prioridad para las Administraciones Públicas velar por la divulgación de los valores y elementos que integran este paisaje cultural en la medida que la mejor base para la protección de los bienes incluidos en esta declaración de Bien de Interés Cultural es la sensibilización y el aprecio colectivo definitorio de una identidad común.

Ante este proceso, las bodegas que se ubican en Logroño, se encuentran limitadas en sus posibles programas enoturísticos y culturales por el tratamiento que tienen en las Normas Urbanísticas del PGM, en cuyo artículo 3.3.13 se establece para el uso bodegas que *"los usos se limitarán a la elaboración y crianza de vinos y al almacenado de carácter agrícola"*. Es por ello que Bodegas Franco Españolas S.A., interesados en progresar en su faceta enoturística, presentan esta Modificación Puntual del Plan General Municipal para conseguir un marco normativo claro y jurídicamente seguro que permita la coexistencia y compatibilidad del uso "bodega" con otros usos, si bien, por todo lo antedicho, no es una cuestión privativa de esta empresa sino que atañe al resto de bodegas de Logroño, las existentes y otras que se pudieran instalar en el futuro.

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.

2. MARCO JURÍDICO

Se redacta al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR). En concreto en sus Arts. 104 y 105, y en los Arts. 154.4 y 161 del R.D. 2159/78, por el que se aprueba el Reglamento de

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2. "EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

DILIGENCIA:

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

07 MAYO 2020

Logroño, El Secretario General,

Planeamiento Urbanístico (en adelante, RPU), en todo lo que no se oponga a la LOTUR (D.F. Primera del citado texto legal). La Modificación adapta sus determinaciones a la Ley 5/2006 y legislación sectorial de aplicación.

DILIGENCIA:

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

09 DIC. 2020

Logroño, El Secretario General,

El Plan General Municipal tiene, en principio, una vigencia indefinida, tal como expresa el artículo 102 de la LOTUR. Sin embargo, como ha señalado reiteradamente la Doctrina y la Jurisprudencia, ello no implica que los planes estén condenados a una inmutabilidad total. Es general en la legislación urbanística española considerar compatible el principio de vigencia indefinida con la alteración del contenido de los mismos y a estos efectos prevé la posibilidad de su revisión o modificación.

La modificación del planeamiento urbanístico implica, en muchos casos, el ejercicio por parte de la Administración Municipal de su potestad de discrecionalidad en aspectos del mismo en que existe un espacio de indiferencia jurídica en el que puede elegir entre diversas opciones aquella que le parezca más conveniente al interés general que, sobre la base de criterios valorativos extrajurídicos y razones justificativas cumpla el principio de proporcionalidad.

La variación del planeamiento que se propone tramitar con este documento no supone adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto, ni por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, ni por el agotamiento de su capacidad, por lo que, en este caso, el instrumento precedente para la alteración del planeamiento es la Modificación Puntual. Por todo ello, la presente reúne los requisitos exigibles para su formulación y tramitación.

Esta Modificación Puntual está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, según lo establecido en los artículos 29 y 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como en el artículo 13 del Decreto 29/2018, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección de medio ambiente de La Rioja.

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General,

En el marco de estas disposiciones se plantea la Modificación Puntual.

3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

En el plano de ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, en el que se determinan los usos de



DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2. "EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

Logroño, 03 DIC 2020
El Secretario General,

referencia, las bodegas en suelo urbano tienen el de BODEGAS. En el suelo no urbanizable el uso bodegas se considera posible en función de su ubicación concreta.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 07 MAYO 2020
El Secretario General,

En el PGM de Logroño el uso bodegas, no se encuentra claramente definido en cuanto al alcance de las actividades permitidas en esta calificación.

En el Título III: Reglamentación detallada del suelo urbano. Capítulo III. Disposiciones específicas, el Artículo 3.3.13. Uso bodegas, regula este uso del siguiente modo:

"En esta calificación se incluyen las zonas reservadas a conjuntos de bodegas artesanales. En cuanto a usos, se limitarán a la elaboración y crianza de vinos y al almacenado de carácter agrícola.

La altura de cornisa no sobrepasará 4 m. de altura sobre la misma, ni sobre la cota natural del terreno".

En el Título VI: Normas Urbanísticas en suelo no urbanizable. Capítulo II. Usos en suelo no urbanizable, el Artículo 6.2.2. Explotaciones agrícolas, regula este uso del siguiente modo:

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR 2021

Secretaría General

(...)

BODEGAS

"Se entienden como bodegas las construcciones dedicadas a la elaboración de vino, pudiendo complementarse con actividades de comercialización y venta. Si existe comedor, su tamaño respecto al conjunto y su régimen de explotación no serán asimilables a los establecimientos de restauración. En caso contrario se tramitarían como actividad independiente."

4. OBJETO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS GENERAL

El objeto de la Modificación es la admisión en parcelas calificadas con uso "bodega" en suelo urbano y en las bodegas de suelo no urbanizable, de otras actividades vinculadas al enoturismo posibilitando la coexistencia de usos que ya se encuentra regulada en los planeamientos de otros municipios que forman parte de la Denominación de Origen Calificada Rioja así como en otras Denominaciones de Origen vitivinícolas.

En el punto 1. ANTECEDENTES de esta Memoria ya se indicaba la justificación de esta Modificación Puntual: conseguir un marco normativo claro y jurídicamente seguro que permita la coexistencia y compatibilidad del uso "bodega" con otros usos necesarios para



DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS Y 6.2.2."EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS).

Logroño, 03 JUL 2020

El Secretario General,

DILIGENCIA:

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

Logroño, 07 MAYO 2020

El Secretario General,

desarrollar actividades enoturísticas. Esta combinación de usos es de interés general porque aumenta la complejidad funcional que propugna el principio del desarrollo urbano sostenible contenido en la legislación urbanística actual. El fomento del enoturismo atiende a la mejora de la competitividad y sostenibilidad económica tanto en el sector vitivinícola como en el turístico.

Es una actividad en alza en toda España que cuenta con el apoyo de las Administraciones públicas, tanto autonómicas como municipales puesto que armoniza, entre otros, los requerimientos de la economía y el empleo, y la protección del patrimonio cultural, tanto material como inmaterial, y del paisaje, siendo éste uno de los fines comunes de la regulación de los usos del suelo en el planeamiento. El enoturismo conlleva una gran promoción de los vinos de La Rioja y del sector turístico en esta Comunidad Autónoma. En definitiva, se potencian recíprocamente dos de los sectores económicos más importantes de La Rioja.

Para conseguir el objetivo propuesto se deberán modificar las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO**, en concreto, los artículos 3.3.13 y 6.2.2

5. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 104 DE LA LOTUR

1. La presente Modificación Puntual **no tiene el carácter que determina el Art. 104.2 de la L.O.T.U.R.**, según el cual, cuando la modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en la proporción de 5 metros cuadrados por habitante. **Esta Modificación Puntual no incrementa la densidad de población.**
2. La presente Modificación Puntual **no tiene el carácter que determina el Art. 104.3 de la L.O.T.U.R.**, según el cual, cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos. **Esta Modificación no clasifica nuevo suelo urbano.**
3. La presente Modificación Puntual **no tiene el carácter que determina el Art. 104.4 de la L.O.T.U.R.**, según el cual, cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público existentes y previstos en el Plan, se

DILIGENCIA:

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

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

- 4 MAR 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2. "EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

Logroño, 03 MAYO 2020
El Secretario General,

DILIGENCIA:

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

Logroño, 07 MAYO 2020
El Secretario General,

requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad. **En esta Modificación no se actúa sobre estos espacios.**

- 4. En la presente Modificación no se reducen los porcentajes de vivienda de protección oficial que, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 69 de la LOTUR haya previsto el Plan. Dicho artículo exige únicamente esta vinculación en Suelo Urbanizable Delimitado y la presente Modificación no afecta a dicho suelo.

6. TRAMITACIÓN

En virtud de lo establecido en el Art. 105.1 de la L.O.T.U.R, se observará la tramitación determinada en el Arts. 87 del citado texto legal. Esta tramitación se concreta en:

- a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo, durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y, al menos, en un diario de difusión local.

El plazo para acordar o denegar la aprobación inicial, siendo esta una Modificación de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.

- b) A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente, con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública o privada no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

- c) Una vez otorgada la aprobación provisional, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo se comunicará al Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses. El informe se entenderá favorable si no se produce en el plazo señalado, contado desde la recepción del expediente completo.

El plazo para la aprobación definitiva será de tres meses desde el acuerdo de aprobación provisional, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio.

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaria General.



DILIGENCIA:

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

Logroño, **07 MAYO 2020**
El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **03 DIC. 2020**

Logroño,
El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.



ANEXO 1.

**1.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA**

1.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2."EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS". (BODEGAS)

Logroño, 03 DIC. 2020

El Secretario General,

DILIGENCIA

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

Logroño, 07 MAYO 2020

El Secretario General,

1.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En las actuaciones de transformación urbanística el artículo 22.4, del REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (TRLRU) señala que el Informe de Sostenibilidad debe ponderar, en particular, el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La regulación de las determinaciones del citado informe se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero del artículo 3 de dicha norma reglamentaria se indica que, para el examen del impacto en las Haciendas Locales de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en los planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

1) Cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.

Según se establece en el artículo 7 del mencionado texto legal, las actuaciones de transformación urbanística son actuaciones de urbanización, de nueva urbanización o de reforma o renovación, o bien, las actuaciones de dotación.

Como se ha manifestado reiteradamente, la presente Modificación se redacta en el ámbito de suelo urbano y no urbanizable. **Tan sólo plantea cuestiones de compatibilidades de uso, manteniendo el uso principal "bodegas"**. Para ello modifica dos artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño en el sentido que se expresa a continuación.

– **Artículo 3.3.13. Uso bodegas.** Nueva redacción del artículo para la regulación de este uso en suelo urbano.

SEGÚN PGM VIGENTE

En esta calificación se incluyen las zonas reservadas a conjuntos de bodegas artesanales. En cuanto a usos, se limitarán a la elaboración y crianza de vinos y al almacenado de carácter agrícola.

DILIGENCIA:

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

4 MAR. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 DIC. 2020
M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2. "EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 07 MAYO 2020

Logroño, 03 DIC. 2020
El Secretario General,
La altura de cornisa de la construcción permitida sobre rasante no sobrepasará 4 m. de altura sobre la misma, ni sobre la cota natural del terreno

Logroño, 07 MAYO 2020
El Secretario General,

SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente artículo resulta de aplicación para aquellas parcelas que cuenten con la calificación de uso "Bodegas", y regula las condiciones de uso aplicables en las mismas.

El uso principal dentro de esta calificación es el uso de bodega, considerando de esta forma aquellas construcciones o instalaciones para la elaboración, almacenamiento, crianza, embotellado, distribución y venta de vino, independientemente de la cuantía de la producción.

Se permiten los siguientes usos relacionados con la cultura del vino y el enoturismo: usos hosteleros, de restauración, de formación, exposición, de ocio, etc. Estos usos se permiten como usos complementarios del principal.

Se permiten asimismo como usos complementarios aquellos usos de apoyo a la actividad bodeguera: garajes y aparcamientos, oficinas, y una vivienda de guarda, que deberán en todo caso estar vinculados a la actividad bodeguera.

En cuanto a alineaciones, retranqueos, edificabilidad y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos del Plan General Municipal.

En el resto de aspectos no regulados en el presente artículo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas para el uso industrial salvo que alguna determinación no resulte de aplicación por las características propias del uso bodega.

- **Artículo 6.2.2. Explotaciones agrícolas** Nueva redacción del tercer párrafo del artículo para la regulación de este uso en suelo no urbanizable.

SEGÚN PGM VIGENTE

(...)

BODEGAS

Se entienden como bodegas las construcciones dedicadas a la elaboración de vino, pudiendo complementarse con actividades de comercialización y venta. Si existe comedor, su tamaño respecto al conjunto y su régimen de explotación no serán asimilables a los establecimientos de restauración. En caso contrario se tramitarían como actividad independiente.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 4 MAR. 2021

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2. "EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

Logroño, 03 DIC. 2020

El Secretario General,
SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 07 MAYO 2020
El Secretario General,

(...)
BODEGAS

Se entienden como Bodegas las construcciones o instalaciones para la elaboración, almacenamiento, crianza, embotellado, distribución y venta de vino.

Se permiten los siguientes usos relacionados con la cultura del vino y el enoturismo: usos hosteleros, de restauración, de formación, exposición, de ocio, etc. Estos usos se permiten vinculados al uso principal de bodega, con las condiciones establecidas en la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja.

Por tanto, la Modificación Puntual no prevé ninguna actuación de transformación urbanística (de urbanización, de nueva urbanización o de reforma o renovación, o bien, actuaciones de dotación). **No se deriva de ella crecimiento urbano** alguno por lo que no se generan costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos, que hubieran sido necesarios de tratarse de una actuación de transformación urbanística, ni inversiones de implantación de la ejecución de dotaciones públicas que hubieran debido ser financiadas directamente por los presupuestos municipales. Tampoco se genera ningún incremento de los gastos corrientes públicos derivados del mantenimiento de nuevas infraestructuras o urbanizaciones porque no las hay.

2) Estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

La posibilidad de los nuevos usos no comporta nuevas edificaciones que no estuvieran ya previstas en el PGM. Tampoco comporta nueva población potencial, por lo que en este sentido no se prevén nuevos ingresos municipales. Tan sólo las tasas por licencias de actividad pueden ser ingresos derivados de esta Modificación, aunque no es posible cuantificarlas porque este documento no delimita exactamente las nuevas actividades a desarrollar sino que simplemente abre la posibilidad de las mismas.

3) Por lo que se refiere a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes, la Modificación Puntual no altera la clasificación ni calificación de suelo. No está entre sus objetos valorar la suficiencia y adecuación del suelo destinado

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

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.

16

DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P. G. M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2. "EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS).

Logroño, 03 DIC 2020

El Secretario General,
a usos productivos del Plan General Municipal

DILIGENCIA:

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

Logroño, 07 MAYO 2020
El Secretario General,

No obstante, cabe indicar que en el ámbito del suelo ya existente con calificación "bodega," la Modificación incorpora la posibilidad de desarrollo de las actividades enoturísticas como uso complementario al principal, mejorando notablemente las perspectivas económicas. Estos usos están teniendo un crecimiento muy significativo en los últimos años, pasando a ser una línea de negocio cada vez más importante para las bodegas, generando riqueza y empleo en la región, no sólo para las bodegas, sino para el sector turístico en general (alojamiento, restauración). Algunos expertos señalan que es el eje principal de crecimiento de la actividad económica en el sector bodeguero y turístico de la región y uno de los más importantes a nivel de la ciudad de Logroño.

Esta combinación de usos aumenta la complejidad funcional que propugna el principio del desarrollo urbano sostenible contenido en la legislación urbanística actual. El fomento del enoturismo atiende a la mejora de la competitividad y sostenibilidad económica tanto en el sector vitivinícola como en el turístico.

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.

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

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión celebrada el día

M. P. DEL A.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y
6.2.2. "EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

Logroño, 05 MAR. 2020

Logroño, 07 MAYO 2020

El Secretario General,

El Secretario General,

1.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Siguiendo las determinaciones del REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (TRLRSU, el artículo 22.5 señala para las actuaciones sobre medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. No añadiendo más detalle a su contenido en su redacción actual.

No obstante lo anterior, se adopta como guion en la redacción de la MVE el detalle inicialmente contenido en la legislación estatal al respecto, que se ha aplicado como obligatorio hasta la publicación de la STC 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 (BOE nº 15 de 17/01/2018)

a) Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habrá que modificar.

1. La Modificación Puntual no supone incremento de edificabilidad o densidad. No se interviene sobre estos parámetros.
2. La introducción de nuevos usos se limita a usos compatibles, manteniendo el principal, por lo que no supone carga económica alguna sobre los propietarios ni a la Administración.
3. No se modifica la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo.
4. La Modificación Puntual no impone a los propietarios obra alguna por lo que no tiene incidencia sobre el deber legal de conservación.

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

1. La Modificación Puntual no constituye una operación inmobiliaria concreta, no hay inversiones previstas, ni ayudas públicas directas o indirectas. No procede ningún tipo de indemnización. No se prevén nuevas redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste

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

DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS Y 14
6.2.2. "EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS).....

Logroño, 03 DIC 2020
El Secretario General,

de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 07 MAYO 2020
El Secretario General,

1. No se prevé transformación física alguna, ni inversiones, ni financiación, por lo que no hay impacto posible en el patrimonio personal de los particulares.

2. No se prevé la participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones.

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

1. No se prevé operación alguna, ni inversiones, ni financiación

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

1. La Modificación Puntual no prevé ninguna actuación de transformación urbanística (de urbanización, de nueva urbanización o de reforma o renovación, o bien, actuaciones de dotación).

2. No se generan costes de financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración.

3. No hay impacto alguno en las correspondientes Haciendas Públicas

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2. "EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

DILIGENCIA:

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

07 MAYO 2020

Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General,

DILIGENCIA:

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

03 DIC. 2020

Logroño, El Secretario General,

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO



DILIGENCIA:

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

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y 6.2.2. "EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS).....

Logroño, 03 DIC 2020

El Secretario General,

DILIGENCIA:

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

Logroño, 07 MAYO 2020

El Secretario General,

En el Título III: Reglamentación detallada del suelo urbano. Capítulo III. Disposiciones específicas.

- **Artículo 3.3.13. Uso bodegas.** Nueva redacción del artículo para la regulación de este uso en suelo urbano.

SEGÚN PGM VIGENTE

En esta calificación se incluyen las zonas reservadas a conjuntos de bodegas artesanales. En cuanto a usos, se limitarán a la elaboración y crianza de vinos y al almacenado de carácter agrícola.

La altura de cornisa de la construcción permitida sobre rasante no sobrepasará 4 m. de altura sobre la misma, ni sobre la cota natural del terreno

SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente artículo resulta de aplicación para aquellas parcelas que cuenten con la calificación "Bodegas", y regula las condiciones de uso aplicables en las mismas.

El uso principal dentro de esta calificación es el uso de bodega, considerando de esta forma aquellas construcciones o instalaciones para la elaboración, almacenamiento, crianza, embotellado, distribución y venta de vino, independientemente de la cuantía de la producción.

Se permiten los siguientes usos relacionados con la cultura del vino y el enoturismo: usos hosteleros, de restauración, de formación, exposición, de ocio, etc. Estos usos se permiten como usos complementarios del principal.

Se permiten asimismo como usos complementarios aquellos usos de apoyo a la actividad bodeguera: garajes y aparcamientos, oficinas, y una vivienda de guarda, que deberán en todo caso estar vinculados a la actividad bodeguera.

En cuanto a alineaciones, retranqueos, edificabilidad y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos del Plan General Municipal.

En el resto de aspectos no regulados en el presente artículo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas para el uso industrial salvo que alguna determinación no resulte de aplicación por las características propias del uso bodega.

DILIGENCIA:

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

- 4 MAR. 2021

Secretaría General.

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

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión celebrada el día

M. P. DEL P.G.M. DE LOGROÑO (LA RIOJA) EN EL ARTÍCULO 3.3.13 "USO BODEGAS" Y
6.2.2. "EXPLORACIONES AGRÍCOLAS" (BODEGAS)

Logroño, 03 DIC 2020
El Secretario General,

Logroño, 07 MAYO 2020
El Secretario General,

En el Título VI: Normas Urbanísticas en suelo no urbanizable. Capítulo II. Usos en suelo no urbanizable.

Artículo 6.2.2. Explotaciones agrícolas Nueva redacción del tercer párrafo del artículo para la regulación de este uso en suelo no urbanizable.

SEGÚN PGM VIGENTE

(...)

BODEGAS

Se entienden como bodegas las construcciones dedicadas a la elaboración de vino, pudiendo complementarse con actividades de comercialización y venta. Si existe comedor, su tamaño respecto al conjunto y su régimen de explotación no serán asimilables a los establecimientos de restauración. En caso contrario se tramitarían como actividad independiente.

SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

(...)

BODEGAS

Se entienden como Bodegas las construcciones o instalaciones para la elaboración, almacenamiento, crianza, embotellado, distribución y venta de vino.

Se permiten los siguientes usos relacionados con la cultura del vino y el enoturismo: usos hosteleros, de restauración, de formación, exposición, de ocio, etc. Estos usos se permiten vinculados al uso principal de bodega, con las condiciones establecidas en la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja.

Logroño, enero de 2020
Por Rabanaque y Asociados S.L.P.

18909656E MARIA
ESPERANZA RABANAQUE
(R: B26351270)

Firmado digitalmente por
18909656E MARIA ESPERANZA
RABANAQUE (R: B26351270)
Fecha: 2020.02.24 11:50:11 +01'00'

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

Arquitecta: Esperanza Rabanaque Mallén
Abogada: Nuria Herranz Pascual

- 4 MAR 2021
Secretaría General

