

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL  
EN GONZALO DE BERCEO Nº 26 PARA MODIFICAR EL USO  
EN EL INTERIOR DE LA PARCELA Y NÚMERO DE PLANTAS

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....25 MAYO 2022.....  
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 OCT. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....12 ENE. 2023.....

Logroño,.....  
El Secretario General,



REDACTOR: Pedro Gómez Fernández  
PROMOTOR: D. Pablo Alberto Lázaro Calvete

## 1. DOCUMENTACIÓN QUE COMPONE EL PROYECTO

El proyecto está formado por la siguiente documentación:

### Contenido

1.	DOCUMENTACIÓN QUE COMPONE EL PROYECTO .....	1
2.	ENCARGO .....	2
3.	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	2
4.	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN: .....	3
	4.1 ANTECEDENTES.....	4
	4.2 ANÁLISIS:.....	5
5.	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	7
	5.1. PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:.....	8
6.	JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	9
	6.1. NORMATIVA VIGENTE .....	9
	6.2. RESPECTO AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 Y LA LEY 8/2013 SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA .....	9
	6.3. RESPECTO DE LA LOTUR.....	9
	6.4. RESPECTO DEL PGM.....	10
7.	INFORME ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	11
7.1	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	11
	7.1. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS:.....	12
	7.2. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO:.....	12
8.	DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN: .....	13
5.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.....	14
6.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL DESARROLLO URBANO PROPUESTO. 14	
	6.1. ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE PRIMERA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. ....	14
	6.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS PREVISIBLEMENTE OBTENIBLES POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA .....	15
7.	VALORACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS.....	15
9.	ÁMBITO LEGAL .....	16
10.	CONCLUSIÓN.....	17
11.	DOCUMENTACIÓN MODIFICADA (A INCLUIR EN EL PGM).....	18

### PLANOS:

A01 Plano de situación / ámbito	e. 1/5000 – 1/2000
A02 Plano de ordenación actual de Gonzalo de Berceo nº 26	e. 1/2000
A03 Plano de Ordenación propuesta de Gonzalo de Berceo nº 26	e. 1/2000

Plano de Zonificación Acústica  
 Ficha Catastral Gonzalo de Berceo nº 26

## 2. ENCARGO

El presente documento constituye una Modificación Puntual al Plan General Municipal de Logroño en el ámbito urbano de la parcela que constituye Av. de Gonzalo de Berceo 26, situado en el Municipio de Logroño, La Rioja, que ocupa la parcela catastral 4719809WN4041N que tras su edificación constituye una división horizontal, analizada más adelante.

El presente documento se redacta por encargo de D. Pablo Alberto Lázaro Calvete ,con NIF: 16.594.262.S, a Pedro Gómez Fernández, arquitecto, colegiado número 804 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.

El ámbito afectado por la presente modificación puntual es el patio interior de la citada parcela, este patio se extiende en continuidad de la planta baja del edificio, propiedad del promotor de la presente modificación puntual.

## 3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Logroño es el Plan General Municipal de Logroño, cuya última adaptación es aprobada definitivamente el 15 de enero de 2002.

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....25 MAYO 2022.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....12 ENE 2023.....  
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.....19 OCT 2022.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



#### 4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN:

El ámbito de la actuación abarca las parcelas urbanas que constituyen Avenida de Gonzalo de Berceo nº 26, compuesto por las siguientes referencias catastrales en régimen de división horizontal:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE
4719809WN4041N0001YJ	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:00 Pt:01	Almacén- Estacionamiento	259	1967	12,30
4719809WN4041N0002UK	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:00 Pt:02	Comercial	62	1967	3,30
4719809WN4041N0003IL	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:00 Pt:03	Almacén- Estacionamiento	207	1967	9,60
4719809WN4041N0004OB	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:01 Pt:IZ	Residencial	116	1967	4,34
4719809WN4041N0005PZ	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:01 Pt:CN	Residencial	110	1967	4,08
4719809WN4041N0006AX	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:01 Pt:DR	Residencial	114	1967	4,28
4719809WN4041N0007SM	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:02 Pt:IZ	Residencial	116	1967	3,98
4719809WN4041N0008DQ	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:02 Pt:CN	Residencial	110	1967	3,74
4719809WN4041N0009FW	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:02 Pt:DR	Residencial	114	1967	3,92
4719809WN4041N0010SM	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:03 Pt:IZ	Residencial	116	1967	3,60
4719809WN4041N0011DQ	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:03 Pt:CN	Residencial	110	1967	3,40
4719809WN4041N0012FW	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:03 Pt:DR	Residencial	114	1967	3,56
4719809WN4041N0013GE	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:04 Pt:IZ	Residencial	116	1967	3,60
4719809WN4041N0014HR	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:04 Pt:CN	Residencial	110	1967	3,40
4719809WN4041N0015JT	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:04 Pt:DR	Residencial	114	1967	3,60
4719809WN4041N0016KY	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:05 Pt:IZ	Residencial	116	1967	3,60
4719809WN4041N0017LU	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:05 Pt:CN	Residencial	110	1967	3,40
4719809WN4041N0018BI	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:05 Pt:DR	Residencial	114	1967	3,56
4719809WN4041N0019ZO	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:06 Pt:IZ	Residencial	116	1967	3,43
4719809WN4041N0020LU	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:06 Pt:CN	Residencial	110	1967	3,23
4719809WN4041N0021BI	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:06 Pt:DR	Residencial	114	1967	3,85
4719809WN4041N0022ZO	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:07 Pt:IZ	Residencial	116	1967	2,83
4719809WN4041N0023XP	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:07 Pt:CN	Residencial	110	1967	2,63
4719809WN4041N0024MA	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:07 Pt:DR	Residencial	114	1967	2,77

Siendo el Promotor de la presente Modificación, el titular de las siguientes fincas:

4719809WN4041N0001YJ	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:00 Pt:01	Almacén- Estacionamiento	259	1967	12,30
4719809WN4041N0002UK	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:00 Pt:02	Comercial	62	1967	3,30
4719809WN4041N0003IL	AV GONZALO BERCEO 26 Es:1 Pl:00 Pt:03	Almacén- Estacionamiento	207	1967	9,60

Que representan, en su conjunto, un **25,20 % de la titularidad del ámbito de actuación, en régimen de división horizontal.**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 12 ENE 2023

Logroño,  
El Secretario General,

**4.1 ANTECEDENTES**



El ámbito que nos ocupa es la edificación en régimen de división horizontal que constituye Gonzalo de Berceo nº 26, de Logroño.

Edificado en su totalidad, en 1967, con licencia municipal de obras emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Logroño (Expediente 571 / 1966), el 31 de Octubre de 1966, y habitabilidad obtenida el 16 de noviembre de 1968, según el Proyecto redactados por D. Félix del Valle, arquitecto.

Situado, en planos y memoria del Proyecto de Ejecución, en lo que se denominaba "PROLONGACIÓN GRAN VÍA", actualmente Gonzalo de Berceo nº 26.

Consta de un bloque de viviendas entre medianeras de Planta Baja + 7 alturas y locales comerciales en planta baja que abarcan la totalidad de la extensión de la finca a excepción de un pequeño segmento en su extremo noreste de un metro de ancho, contando con cubrición permanente propia para estos últimos.

El edificio no ha sufrido alteraciones en volumetría o configuración desde su edificación.

Junto al citado edificio se encuentra otro conjunto residencial en C/ Beratúa nº 10, que se encuentra construido con licencia municipal otorgada en 1971. En esa licencia se construye sobre la parcela en un fondo edificable de aproximadamente 20 metros (15 metros con 5 metros adicionales destinados a patio), que no obstante el Plan General acota con un fondo de 25 metros.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 MAYO 2022  
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 19 OCT. 2022  
Logroño,

El Secretario General,

#### 4.2 ANÁLISIS:

Gonzalo de Berceo 26 es ordenado por el PGM tanto en su aprobación de 1985 como en 1992, otorgando unas alineaciones y usos superiores respecto a la realidad existente desde 1968, lo cual, da lugar a un derecho de edificación en su interior de compleja resolución al encontrarse esta misma parcela como las adyacentes edificadas, así como la imposibilidad de consolidar el uso existente en planta baja, limitado en la actualidad en el PGM en vigor.

**Tanto en las fotografías históricas existentes como en el sistema de comparación de ortofotos del gobierno de La Rioja Se observa nítidamente como la volumetría y la ocupación de la planta baja de Gonzalo de Berceo nº 26 es coetánea y simultánea a la construcción de las viviendas, , así como que el desajuste entre lo recogido en los PGOU de 1985 y lo realmente existente, ejecutado y consolidado es palpable.**

**El exceso de derecho de edificación existente, adosado a la fachada interior de la finca adyacente, resulta de la atribución de un fondo de 25 metros aproximadamente en el ámbito de la modificación puntual.**



*(\*): Se observa, que ya desde 1977, no han existido variaciones reseñables en la configuración urbanística del ámbito, ni unidades de actuación, dado que siempre ha estado calificado como Suelo Urbano consolidado. Por tanto, las previsiones del PGM de Logroño y la realidad, tanto edificada como catastral o de estructura de propiedad del ámbito de la finca muestran incompatibilidades.*

En la documentación gráfica del PGM y en el esquema adjunto se aprecia claramente la división de zonas de ordenación entre uso complementario, altura edificatoria de Planta Baja +5 y altura edificatoria de Planta Baja +7, así como su incidencia negativa en relación tanto a la edificación actual, conforme al PGM, tanto en el propio edificio como en el adyacente.



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....25 MAYO 2022.....  
Logroño,.....25 MAYO 2022.....  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....19 OCT 2022.....

A mayores, se produce también un salto de alturas entre Planta Baja +5 y Planta baja +7, resultando en la completa inedificabilidad y/o aprovechamiento de ese segmento de finca en las condiciones actuales establecidas en el PGM, a saber:

La estrecha franja en el medianil izquierdo, que queda ordenada como edificable en configuración de Planta baja + 5 como una parte del fondo incluido adosado a la edificación colindante cuenta con ventanas originalmente abiertas al fondo de manzana sobre el que se adosa este cuerpo previsto en planeamiento, tanto en en Gonzalo de Berceo 26 como en la finca adyacente.

Dichas previsiones no se corresponden con la realidad edificada en la actualidad, quedando por tanto todo el fondo de manzana, edificado en planta baja, en situación de fuera de ordenación, si bien lleva edificado y consolidado desde 1967, de forma simultánea al resto de la edificación, ya desde el proyecto de construcción original.

La documentación registral y catastral de la propia división horizontal de la edificación de Berceo 26 también recoge esta configuración, así como el proyecto de 1967 anteriormente descrito.

El ámbito afectado con el cambio de uso y alturas coincide con la propiedad del promotor de la presente modificación puntual, siendo la propuesta presentada coincidente tanto con el proyecto original, su licencia, como con la realidad construidas, así como con la división horizontal del mismo sin que suponga un incremento de la edificabilidad actual.

La fachada a patio interior de la manzana, cuenta con ventanas y patios abiertas, desde su construcción, en los frentes colindantes a la parte residencial que se modifica, por lo que la propuesta de modificación (de B+7 a B), mejora sustancialmente la situación edificatoria actualmente en vigor, trasladando la edificabilidad (St), asignada por el PGM del fondo de 5 metros al cuerpo principal en B+7 en todo su conjunto modificando el uso libre privado en planta baja a uso complementario vivienda para el total de la planta baja.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día.....12 ENE 2023.....

## 5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Se propone, por tanto, en la presente Modificación Puntual:

La reordenación de los parámetros urbanísticos del ámbito de referencia "Gonzalo de Berceo nº 26", afectando a los siguientes aspectos:

- a) Modificar el uso y número de plantas en el patio interior, pasando de uso residencial (B+5), y uso libre privado, a uso complementario de la vivienda (B).
- b) En el resto de la parcela se mantiene su uso actual, ocupación y número de plantas.
- c) En el conjunto de la parcela Gonzalo de Berceo 26 se mantiene la edificabilidad y se disminuye ligeramente el aprovechamiento.

Con la modificación se esponja el patio interior de la manzana en el PGM, mejorando las condiciones de ventilación, iluminación y soleamiento tanto en la parcela como en las colindantes.

La reordenación dará lugar a un espacio interior de manzana más abierto, aspecto que incidirá positivamente en la ordenación general.

Se logrará mejorar la situación edificatoria existente en el ámbito de la parcela que cuenta con altura B+7, al consolidar, entre otras, las ventanas y patios que recaen al fondo de manzana.

Por otra parte, la acotación del fondo de 25 metros en Beratúa 10 se elimina, dado que carece de razón de ser, tanto por ser incorrecta como por no ser alineaciones paralelas, quedando definida por las propias alineaciones interiores de las parcelas.

La reordenación eliminará evidentes distorsiones tanto en la estructura de la propiedad (eliminando elementos inedificables, como el fondo de 25 metros señalado actualmente en el PGOU), ajustado todo ello a los proyectos y licencias correspondientes.

5.1. PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

CUADRO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS. ESTADO PREVIO							
	EDIFICACIÓN PB+5	FONDO DE MANZANA	EDIFICACIÓN PB+7	COMPLEMENTARIO	ELPRIV	ELP-PUB	TOTAL
SUPERFICIE	55,86	146,98	377,2	0	146,98		580,04
EDIFICABILIDAD	335,16	0	3017,6				3352,76
APROVECHAMIENTO	335,16	36,745	3017,6				3389,505
ALTURA REG. (HREG)	PB+5	--	PB+7				

El cálculo de la St presente en el ámbito suma la cifra de 3.352,76 m2t, que queda reflejada en el plano como la edificabilidad asignada al ámbito de actuación de forma directa tras la modificación.

CUADRO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS. ESTADO TRAS LA MODIFICACIÓN							
			EDIFICACIÓN PB+7	COMPLEMENTARIO	ELPRIV	ELP-PUB	TOTAL
SUPERFICIE			377,2	202,84			580,04
EDIFICABILIDAD			3149,92	202,84			3352,76
APROVECHAMIENTO			3149,92	202,84			3352,76
ALTURA REG. (HREG)			PB+7	PB			

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 25 MAYO 2022..... 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..... 19 OCT. 2022..... Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día..... 12 ENE. 2023.....

El Secretario General,



## **6. JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

### **6.1. NORMATIVA VIGENTE**

La presente Modificación Puntual del PGM de Logroño deberá cumplir:

*Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*Ley 8/2013 de 26 de junio sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.*

*Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).*

*Plan General Municipal (PGM) de Logroño.*

### **6.2. RESPECTO AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 Y LA LEY 8/2013 SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA**

Se acompaña como Anexo el INFORME ECONÓMICO que consta de la MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (Artículo 22.5 del RDL 7/2015 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) y el INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (Artículo 22.4 del RDL 7/2015 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Completado en el Reglamento de Valoraciones de la LS. RD 1492/2011).

### **6.3. RESPECTO DE LA LOTUR**

*La presente Modificación Puntual en suelo urbano consolidado, mantiene la edificabilidad para el conjunto de la parcela en Gonzalo de Berceo nº 26. No supone un incremento de la densidad de población, ni afecta a zonas verdes, dotaciones públicas o espacios libres de uso y dominio público. Tampoco afecta al resto de aspectos recogidos en el artículo 104. Modificación de Planeamiento, de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)).*

#### 6.4. RESPECTO DEL PGM

La presente modificación puntual se ajusta a lo dispuesto en el PGM para una parcela de suelo urbano consolidado del PGOU de 1985 que se ha mantenido hasta la fecha, no incrementa el aprovechamiento, ni la edificabilidad. La propuesta mantiene el planteamiento actual del Plan General con la tipología de manzana cerrada, mejorando la incidencia en la ordenación general de la manzana al ampliar el patio interior que quedaría abierto y sin edificación en altura.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 25 MAYO 2022..... 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..... 19 OCT. 2022..... Logroño,.....

El Secretario General,

---

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día..... 12 ENE. 2023..... Logroño,.....

El Secretario General,

---

## 7. INFORME ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se estudia a continuación la justificación del artículo 22. 4 y .5 del El Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU, como garantía de la sostenibilidad y viabilidad de la actuación propuesta, en aras de una mayor seguridad jurídica de la modificación puntual.

### 7.1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) recoge en su artículo 22 la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y la garantía de la viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

En el análisis de la sostenibilidad el citado artículo 22, en su apartado 4, desarrolla el Informe de sostenibilidad económica (ISE):

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

#### Impacto en las Haciendas Públicas

*La presente modificación supone el cambio de uso y altura aplicables en el interior de la parcela en Gonzalo de Berceo 26, manteniendo la edificabilidad para el conjunto, sin incremento poblacional. No afecta a las alineaciones exteriores, ni a los espacios libres de uso y dominio público, ni a las dotaciones la edificabilidad para el conjunto de la parcela.*

El cambio propuesto no implica la necesidad de implantar nuevas infraestructuras o servicios públicos, no afecta al mantenimiento de las infraestructuras y servicios actuales.

Por lo expuesto, se puede concluir que la actuación no tendrá impacto sobre el capítulo de gastos de las Haciendas Públicas.

En cambio, generará ingresos para las mismas en los impuestos y tasas que gravarán la actuación edificatoria (reforma y puesta en uso del local comercial), así como su posterior actividad.

***Por lo anteriormente expuesto, se concluye que la actuación propuesta, según las estimaciones aportadas, es viable para el promotor de la actuación y sostenible para las Haciendas públicas.***

#### Usos productivos

En cuanto al suelo destinado a usos productivos, la modificación no afecta a los usos productivos en PGM (industria), al tratarse de un suelo consolidado que mantiene el mismo uso global como vivienda mezclado.

La modificación introduce unos ajustes en la ordenación pormenorizada que aumenta la capacidad de un local comercial en planta baja sin incrementar el aprovechamiento, ni la edificabilidad de la parcela, por tanto aumenta los espacios que pueden albergar usos terciarios.

**Por lo anteriormente expuesto, se concluye que la actuación propuesta, según las estimaciones aportadas, es viable para el promotor de la actuación y sostenible para las Haciendas públicas.**

## 8 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El TRLSRU, el artículo 22.5 señala la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad, 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.

### 7.1. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS:

Dado que el ámbito de la actuación comprende exclusivamente terrenos urbanos y urbanizados, así como sus dimensiones, la valoración de los costes de urbanización y otros elementos resulta muy ajustada a la realidad.

Asimismo, la actuación se limita a una superficie muy reducida, sin alterar necesidades de infraestructuras urbanas (refuerzos de redes o de servicios), lo que redundará en mayor precisión en las valoraciones.

### 7.2. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO:

El presente estudio incluye una memoria de sostenibilidad económica conforme a la legislación vigente el cual recoge la ponderación del impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....19 OCT. 2022.....  
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.....25 MAYO 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



## 8. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN:

La Actuación Urbanizadora es la actividad económica que consiste en la producción de suelo urbanizado. La transformación de un suelo jurídicamente susceptible de ser urbanizado-soporte de aprovechamiento urbanístico (parcelas de suelo urbanizable o unidades de actuación-ejecución en suelo urbano) en suelo apto para edificar (solares).

En el caso que nos ocupa la intervención de la modificación propuesta no requiere edificación, urbanización o refuerzo de red alguna al consolidar la edificación ya existente desde 1967.

En todo caso, la diferencia de obras de urbanización en la modificación propuesta respecto del planeamiento existente son nulas, y no afectan al alza ni incrementan, muy al contrario la carga económica futura de mantenimiento de las infraestructuras a la Administración Pública Local.

Esta modificación de planeamiento de ordenación pormenorizada, ha tenido su fundamento en la necesidad de consolidación y regulación de un elemento muy puntual (local), de la trama urbana.

No se afecta de ninguna forma obras de urbanización correspondiente a conexiones externas del ámbito de actuación.

### 4.3. OTRAS CARGAS APAREJADAS.

No existen.

### 4.4. RESUMEN DE COSTOS:

Por lo anteriormente expuesto, el resumen de costos estimados es de:

Costes Urbanización:	0 €
Otros:	0 €
<b>TOTAL:</b>	<b>0 €</b>

## 5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 MAYO 2022 Logroño,

El Secretario General,

La evaluación de los costes de ejecución se resumen en la tramitación de los honorarios previstos respecto a la redacción y tramitación del instrumento del planeamiento necesario, así como las tasas administrativas aplicables.

Dada la situación actual, cualquier modificación de los elementos patrimoniales (escritura de división horizontal y reparto de porcentajes), que requeriría la consolidación del planeamiento en los términos actuales, en cuanto a los honorarios de gestión, redacción y tasas aplicables, requerirían unos costes muy superiores a la regularización que se plantea, y manteniéndose la conflictiva tesitura de contar con un segmento de finca inedificable.

TOTAL INVERSIÓN PREVISTA

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 19 OCT. 2022 Logroño,

El Secretario General,

TOTAL ESTIMACIÓN DE INGRESOS LÍQUIDOS O PATRIMONIALES: 0 €

TOTAL ESTIMACIÓN AHORRO DE COSTES IMPUTABLES: 18.450 €

Por lo que resulta previsible que la inversión se autofinancia plenamente.

**Por lo anteriormente expuesto, se concluye que la actuación propuesta, según las estimaciones aportadas, es viable para el promotor de la actuación y sostenible para las Haciendas públicas.**

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 12 ENL. 2023 Logroño,

El Secretario General,

## 6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL DESARROLLO URBANO PROPUESTO.

No existen costes asociados a la implantación y mantenimiento urbano adicionales a los ya descritos.

### 6.1. ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE PRIMERA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

El TRLS focaliza el análisis de sostenibilidad en el Sector Público, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas, sin realizar mención alguna a los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora.

En este sentido, centraremos el análisis económico en el nivel territorial de la administración local municipal, por ser la única administración que asumirá costes de implantación y mantenimiento de servicios públicos en este sector de nueva creación.

Sin duda, la modificación que se propone, no altera en absoluto las previsiones previamente existentes en el PGM, ya que no se implementan infraestructuras de nueva creación.

Al contrario, se mejora la configuración de alineaciones del conjunto y se reduce la densidad residencial prevista.

***Por lo anteriormente expuesto, se concluye que la actuación propuesta, según las estimaciones aportadas, es viable para el promotor de la actuación y sostenible para las Haciendas públicas.***

## **6.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS PREVISIBLEMENTE OBTENIBLES POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.**

Los ingresos previsibles vienen derivados tanto de las tasas municipales sobre las licencias y actividades que previsiblemente se implanten en la planta baja consolidada.

De forma estimativa, se calcula un PEM de  $208,36 \times 1100€ = 229.196 €$  en concepto de obras para la puesta en valor de la superficie comercial habilitada.

Valores para el año 2022= **3,07 % ICIO** y, estimativamente, **1,30% IAE**.

Eso arroja unos ingresos estimativos para el primera año de  $229196 \times 3,07 = \mathbf{8.480 €}$

La actuación propuesta es sostenible y económicamente viable para el Excmo. Ayuntamiento de Logroño, ya que no se prevén costes que para la Administración Pública que vayan a suponer la materialización de dicha modificación y en todo caso una optimización, y racionalización del suelo urbano en ese ámbito.

***Por lo anteriormente expuesto, se concluye que la actuación propuesta, según las estimaciones aportadas, es viable para el promotor de la actuación y sostenible para las Haciendas públicas.***

## **7. VALORACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS**

Se produce un aumento neto de 208,37 m<sup>2</sup> de superficie de uso comercial aprovechable.

La valoración de dicho uso se cifra en  $208,37 \times 1200 €/m^2 = 250.044$  Euros

No se producen decrementos de otros usos, ya que la realización de el aprovechamiento residencial trasladado resulta imposible en las condiciones previas, implicando la eliminación del propio aprovechamiento existente consolidado (fachada a patio de manzana de edificación existente), o bien la reedificación completa del inmueble actual con merma de edificabilidad real.

En cualquier caso, se traduce un beneficio global al posibilitar la consolidación de la propia edificación.

La modificación puntual que nos ocupa no afecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el PGM.

***Por lo anteriormente expuesto, se concluye que la actuación propuesta, según las estimaciones aportadas, es viable para el promotor de la actuación y sostenible para las Haciendas públicas.***

## 9. ÁMBITO LEGAL

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño, se redacta al amparo de lo dispuesto en Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y del articulado en vigor del Título V "De la vigencia, revisión y modificación de los Planes" del reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....25 MAYO 2022.....  
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.....19 OCT. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....12 ENE. 2023.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



## 10. CONCLUSIÓN

Con la presente memoria descriptiva y justificativa, en unión de la documentación adjunta y anexos queda cumplido el encargo realizado por la propiedad y terminado el documento de la presente modificación puntual al Plan General Municipal de Logroño, sometiéndose a los organismos competentes para su tramitación y aprobación.

En Logroño, Marzo de 2022



Pedro Gómez Fernández  
Arquitecto n° 804 del C.O.A.R.

## 11. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA (A INCLUIR EN EL PGM)

### 10.1 TEXTO:

La presente Modificación Puntual no modifica ningún texto al PGM.

### 10.2 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de situación y ámbito	e. 1/5000 – 1/2000
Plano de ordenación actual	e. 1/2000
Plano de Ordenación propuesta de Gonzalo de Berceo nº 26	e. 1/2000
Plano de Zonificación Acústica	
Ficha Catastral Gonzalo de Berceo nº 26	

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....2-5 MAYO 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

  
\_\_\_\_\_

#### DILIGENCIA:

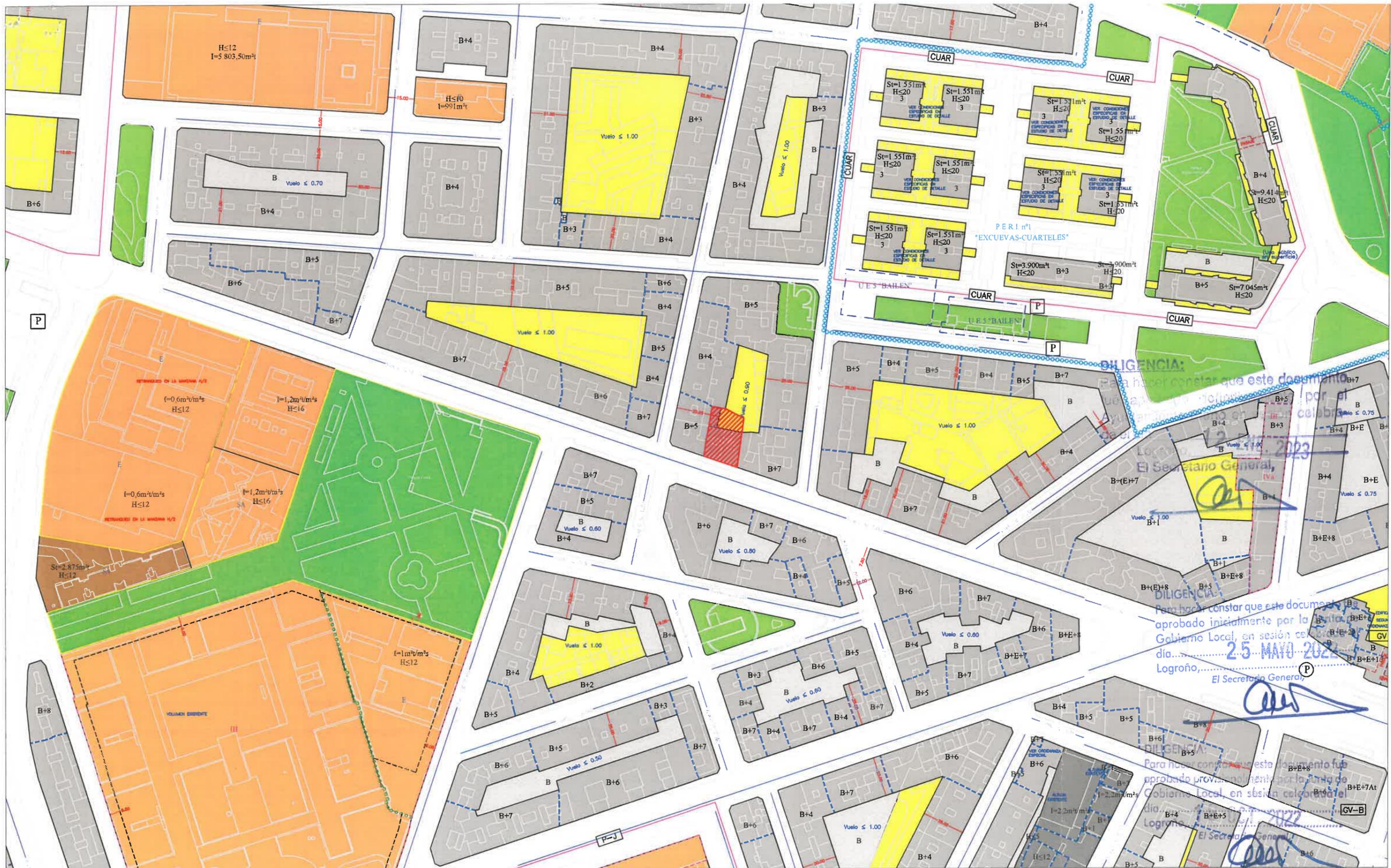
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....1-9 OCT. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

  
\_\_\_\_\_

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día.....1-2 ENE. 2023.....  
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... **25 MAYO 2022**...  
 Logroño, El Secretario General,

**USOS PRIVADOS**

Residencial	Residencial dotado
Residencial abierta	Dotacional residencial
Asociados a Vivienda	
Zona libre privada	Comercial
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)
Industria	Bodega
Almacén especial	Industria-parque
	Industria/escritorio

**USOS PUBLICOS**

Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Polivalente	En superficie	Polivalente
Cultural	Bajo rasante	Cultural
Escolar	Espacios libres	Escolar
Comunidad religiosa	Parque	Escuela infantil
Específicos públicos	Zonas de recreo y esparción	Escuela infantil
Estación transformadora	Vial o espacio libre público	Escuela infantil
Deportivo		Escuela infantil
Plaza toros		Escuela infantil
Servicios		Escuela infantil
Dotación polivalente		Escuela infantil

**ALINEACIONES Y VOLÚMENES**

Limites	Alineación	División de altura	Diferencia de parcelas o efectos de edificabilidad	Occupación	Vuelo máximo	Altura máxima edificable en m <sup>2</sup> L	Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de viviendas	
B	Planta baja H=4,00	At	Atico	Altura máxima de comillas	(B)	Planta baja diáfana H ≤	E	Entrepiso St=	
(B)	Planta baja diáfana	H ≤	Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> L	(E)	Entrepiso diáfano	I ≤	Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	SS	Semiótano S6 viv.

**ORDENANZAS Y GESTIÓN**

Limites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo urbano	Ámbito de aplicación	Edificio Situado en Areas o Tramos de Interés
Sector		Edificio de Interés
Unidad de ejecución		Soler o edificio en trazo de Interés
Acciones Específicas		Edificio de Interés Especial
Plan especial de reforma interior		Edificio de Interés Especial situado en Casco Histórico
Actividades Internas		Edificio de Interés Especial
Dotaciones Públicas		Edificio de Interés Especial
Símbolos generales		Edificio de Interés Especial

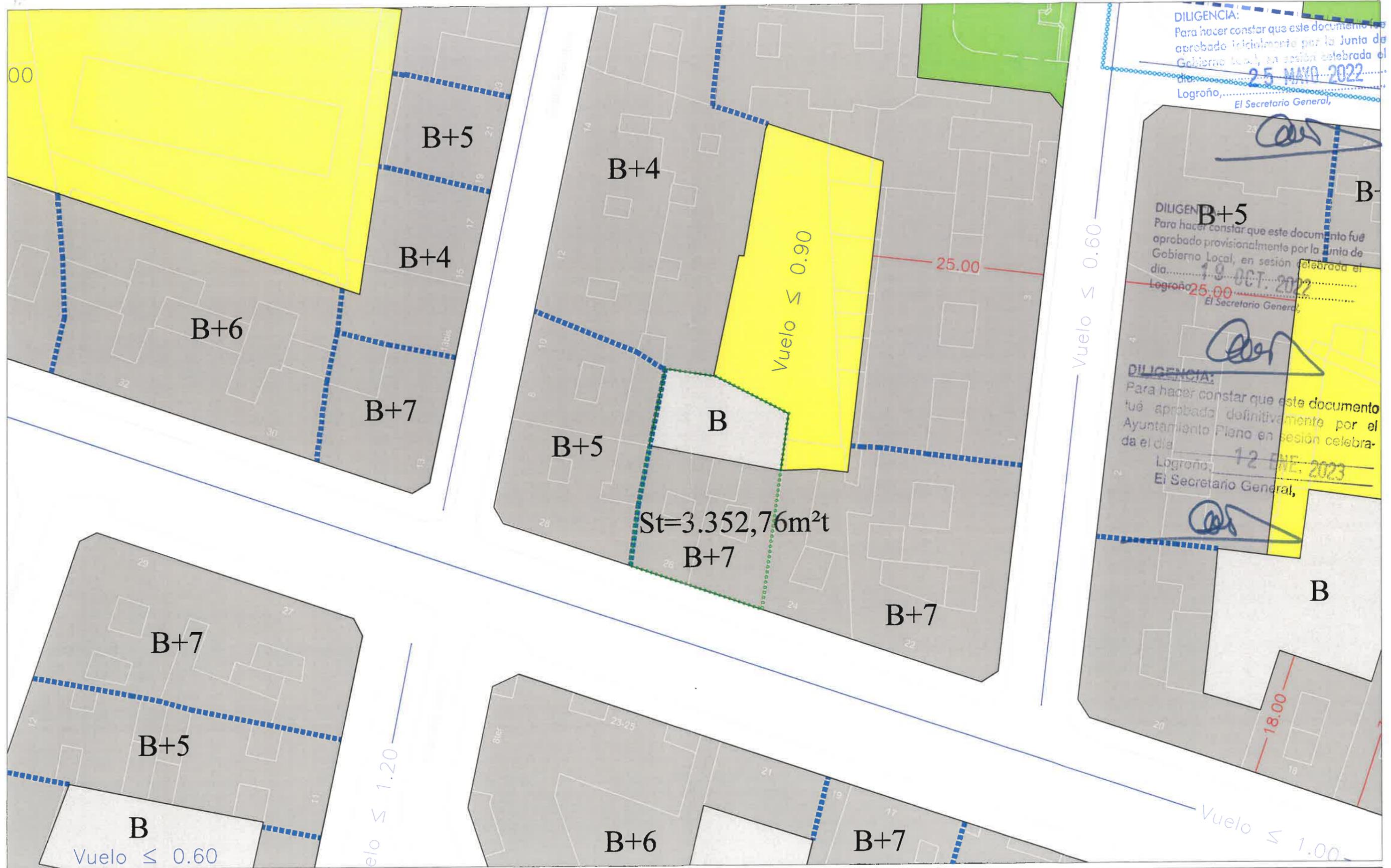
**MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGM EN GONZALO DE BERCEO 26**

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

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

PROMOTOR: D. Pablo Alberto Lázaro Calvete      Redactor: Pedro Gómez Fernández, arquitecto





DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 MAYO 2022  
Logroño, 25 MAYO 2022  
El Secretario General,

DILIGENCIA B+5  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 19 OCT. 2022  
Logroño, 25 OCT. 2022  
El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Plano en sesión celebrada el día 12 ENE. 2023  
Logroño, 12 ENE. 2023  
El Secretario General,

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Polivalente
Residencial abierto	Cultural	Bejo rastrero	Cultural
Asociados a Vivienda	Escuela	Espacios libres	Escuela
Zona libre privada	Servicio comunitario	Parque	Cementerio
Complementario de la vivienda	Servicio religioso	Zonas de recreo y esportivo	Escuela infantil
Industria y Otros	Deportivo	Vial o espacio libre público	Escuela polivalente
Industrial	Servicios		Ferrocarril
Almacén-exposición	Deporte		
	Deporte		

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Limites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja At Alto
Divergencia de alturas	(B) Planta baja H ≤
Divergencia de alturas o efectos de edificabilidad	E Entrepiano St =
Ocupación	(E) Edificio de altura 1 ≤
Vuelo máximo	SS Semicilindro 56 viv. Numero máximo de viviendas
Retraso máximo obligatorio	
Superficie edificable obligatoria	
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Limites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Especiales	
Plan especial de reforma interior	
Actividades Interventivas	
Dotaciones Públicas	
Estados generales	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGM EN GONZALO DE BERCEO 26**

ESTADO MODIFICADO

Escala: 1/1.000 Fecha: Diciembre 2021 Coordenadas UTM ETRS89

PROMOTOR: D. Pablo Alberto Lázaro Calvete Redactor: Pedro Gómez Fernández, arquitecto



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	Nº Plano: 1.2
Revisión: 01	Hoja: 10 DE 24