



ARASTUR



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

DOCUMENTO TRAMITABLE

ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

LOGROÑO

DICIEMBRE 2022

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

30 MAR. 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 18 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 18 ENE. 2023 Logroño, El Secretario General

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 Logroño, El Secretario General.

**ÍNDICE**

**MEMORIA**

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>OBJETO</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MPM</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ÁMBITO</b>	<b>8</b>
4.1	ÁMBITO GEOGRÁFICO	8
4.2	ESTADO ACTUAL	9
4.3	PARCELARIO	10
<b>5</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA</b>	<b>12</b>
5.1	CRITERIOS URBANÍSTICOS	12
5.2	CRITERIOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA	13
<b>6</b>	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN</b>	<b>13</b>
6.1	PLANEAMIENTO VIGENTE	13
6.2	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	15
6.3	OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	16
<b>7</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DIFERENCIAS RESPECTO LAS DIRECTRICES DE SAN LÁZARO (2009)</b>	<b>17</b>
7.1	ORDENACIÓN GENERAL DE LOS BLOQUES CONSTRUIDOS	18
7.2	DISPOSICIÓN DE UNA NUEVA CALLE COMO CONTINUACIÓN DE LA C/ MANRESA	21
7.3	ELIMINACIÓN DE LA C/ DISPUESTA AL SUR DEL ÁMBITO SOBRE EL ACTUAL CAMINO	22
<b>8</b>	<b>PARÁMETROS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>25</b>
8.1	RESERVAS DE TERRENOS Y CESIONES	26
8.2	DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA	28
8.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	29
<b>9</b>	<b>ORDENANZA ESPECIAL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>EJECUCIÓN</b>	<b>37</b>
10.1	DELIMITACIÓN DEL ÁREA Y DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	37
<b>11</b>	<b>PLAN DE ETAPAS</b>	<b>39</b>
<b>12</b>	<b>RED DE INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>40</b>
<b>13</b>	<b>RED DE COMUNICACIONES PROPIAS DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN</b>	<b>41</b>
13.1	IDENTIFICACIÓN DE ITINERARIOS PEATONALES	42
13.2	CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN: DB-SI-5, ACCESO BOMBEROS	44
<b>14</b>	<b>EVALUACIÓN ECONÓMICA</b>	<b>44</b>

**ARCO**



14.1	GASTOS DE GESTION Y PLANEAMIENTO .....	45
14.2	INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDAD.....	45
14.3	PRESUPUESTO ESTIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	45
14.4	GARANTÍA.....	47
14.5	VALOR DE REPERCUSIÓN .....	47
<b>15</b>	<b>COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL PROMOTOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUÉL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.....</b>	<b>48</b>
<b>16</b>	<b>MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR O PROMOTORES PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>48</b>
<b>17</b>	<b>FINAL .....</b>	<b>48</b>

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS**

**ANEXO 1 | FICHAS CATASTRALES FINCAS APORTADAS**

**ANEXO 2 | INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**ANEXO 3 | ESTUDIO ACÚSTICO Y ANEXO "A"**

**ANEXO 4 | ANEXO URBANIZACIÓN**



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 FEB. 2023**..... Logroño,.....

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **30 MAR. 2023**

El Secretario General,



ARASTUR

MEMORIA



## 1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

La presente modificación trata de dar cumplimiento a la previsión de reconversión que prevé el PGM de Logroño en su artículo 3.8.5., del uso industrial al residencial genérico, para el ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" y su entorno.

El ámbito remitido a Plan Especial de Reconversión Industrial a Residencial PERI 41 "Río San Miguel", se delimitó en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en zonas de "San Lázaro" y "San Antonio" de Logroño, aprobada por Resolución de la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda el 28 de noviembre de 2000, ((BOR nº 155 de 14 de diciembre de 2000).

Los actuales propietarios mayoritarios del ámbito del PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL", en la voluntad de impulsar el desarrollo del mismo, se encontraron con que para llevar a cabo una ordenación urbanística óptima a instancias del Ayuntamiento de Logroño, resultaba necesario la redacción y tramitación de la presente modificación puntual que ordena no sólo los terrenos que están incluidos en el PERI 41 "Río San Miguel" sino también los terrenos correspondientes a la Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2" y una pequeña porción de espacio libre de uso y dominio público en los ámbitos UE N07.4 "Mercadal 1" y N07.6 "Pikolín", que pasaría de viario a zona de recreo y expansión, en continuidad con la prevista en el ámbito del PERI 41.



*Imagen: Imagen PGM Logroño con la modificación propuesta impimentada*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023** Logroño,.....

El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023** Logroño,.....

El Secretario General,



En la línea de lo anteriormente expuesto, con fecha 4 de noviembre de 2021 el Pleno del Ayuntamiento de Logroño aprueba el Convenio Urbanístico para adelantar la ejecución del PERI 41 "Río San Miguel" (publicado en el BOR 10/11/2021), suscrito entre el Ayuntamiento de Logroño y las mercantiles Coral Homes, S.L.U, Harri Hegoalde 2, S.A. y Saglei, S.L.

La incorporación de estos dos ámbitos dentro de la presente modificación (Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2" y Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel") no supone, sin embargo, ningún tipo de vinculación en la gestión urbanística futura de los mismos, siendo voluntad, ya desde un inicio, que se clarifique que ambas unidades de Ejecución, la Unidad de Ejecución N7.10 "Río San Miguel" y la unidad de Ejecución 7.05 "Mercadal 2" (ordenada, pero pendiente de gestión y urbanización), mantienen su independencia de gestión, y que la presente modificación las recoge, como ya se ha anticipado, para que la ordenación de volúmenes tenga coherencia desde un punto de vista de ciudad. En el caso de la UE N07.5 "Mercadal 2" simplemente se actualizan los plazos que se encontraban caducados.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Excelentísima Junta de Gobierno Local acordó la aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General Municipal en el ámbito del PERI nº 41 "Río San Miguel" y su entorno. Esta aprobación quedó publicada en el BOR nº 180 de 19/09/2022.

Tras la presentación de la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a esta modificación de PGM, con fecha 07/09/2022 el Servicio de Integración Ambiental de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos de la Consejería de Sostenibilidad, Transición Ecológica y Portavocía del Gobierno de La Rioja, emitió informe solicitando la subsanación que recogían los informes de la Dirección General de Salud Pública, Consumo y Cuidados y la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, de fechas 10 y 26 de agosto. Para dar respuesta a este requerimiento, se presentó al Servicio de Integración Ambiental anexo al estudio acústico justificando el cumplimiento de los niveles de calidad acústica marcados por la Ley 37/2003 en el espacio interior de los inmuebles. Se aporta, por tanto, al presente documento, además del estudio acústico inicial, que incorpora el plano de zonificación acústica, el anexo acústico de subsanación de deficiencias.

## **2 OBJETO**

El PGM de Logroño delimita diversos sectores para la sustitución del uso industrial original por el residencial propuesto. Las condiciones específicas que regulan las modificaciones del Plan General Municipal de Logroño se hallan contenidas en el artículo 1.1.4 de las Normas Urbanísticas "Modificaciones del Plan" del PGM.

La redacción de la presente Modificación Puntual del Plan General de Logroño propuesta se ajustará a lo previsto en la legislación que le es de aplicación (*Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja*), a las determinaciones del PGM de Logroño, a la normativa sectorial que le resulta de aplicación y a las condiciones específicas recogidas en el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Logroño y las entidades con suelo en propiedad en el ámbito, denominado Convenio Urbanístico entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Logroño y las mercantiles Coral Homes, S.L., Harri Hegoalde 2 S.A. y Saglei, S.L. para adelantar la ejecución del PERI 41 "Río San Miguel". Dicho convenio fue aprobado en sesión celebrada el 4 de noviembre de 2021 (BOR 10/11/2021).

El objetivo de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño es la reordenación y cambio de uso del ámbito del PERI 41 "Río San Miguel", con una superficie de 54.596,54 m<sup>2</sup> según planeamiento. El ámbito está situado en el polígono de San Lázaro, en la zona localizada más al oeste, con fachada a la Avenida Burgos y colindante al sector "El Arco". El aprovechamiento asignado al mismo es de 53.011,00 m<sup>2</sup>. El suelo está clasificado en el plan como **Urbano No Consolidado**.

A su vez, para garantizar la continuidad de la propuesta, se plantea la reordenación de la Unidad de Ejecución N07.5 "MERCADAL 2" (Unidad de Ejecución segregada del PERI 36, mediante modificación puntual de PGM, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 13/11/2003 y publicada en el BOR el 25/11/2003), manteniendo el uso residencial genérico de la ordenación vigente, así como su aprovechamiento, y modificando la ordenación para hacerla coherente con la prevista en el ámbito del PERI 41 "Río San Miguel". Como ya sea comentado, su gestión se mantendrá independiente de la Unidad de Ejecución N07.10 "RÍO SAN MIGUEL".

Esta unidad de ejecución N07.5, ubicada en suelo urbano no consolidado, tiene una superficie de 837,85 m<sup>2</sup> según planeamiento y un aprovechamiento de 1.306,45 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, para dar continuidad a la trama urbana, se incorpora en la ordenación una pequeña porción de suelo urbano consolidado que, por coherencia de ordenación y urbanización, se propone mantenga su uso de espacio libre de uso y dominio público pasando de viario a zona de recreo y expansión.

### **3 PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MPGM**

Los promotores de la presente modificación de PGM de Logroño son dos propietarios de suelo de la UE N07.10 "Río San Miguel":

**CORAL HOMES, S.L.**

CIF                    B88178694  
Domicilio          Avda. Burgos, 12. CP 28036 Madrid



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en el Ayuntamiento de Logroño,...

El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**HARRI HEGOALDE 2, S.A.**

CIF A86005626  
Domicilio Avda. Gran Capitán, 11-13, 3 derecha, despacho 1 CP 14008  
Córdoba

El redactor del documento de Modificación de PGM es el arquitecto Juan Andrés Sáez Navarro, con número de colegiado 3.334 en el Colegio de Arquitectos de Aragón.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en el Ayuntamiento de Logroño,...

El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**4 ÁMBITO**

**4.1 ÁMBITO GEOGRÁFICO**

Linderos:

**Norte:** Avenida de Burgos. Unidades de ejecución N07.4 "MERCADAL 1" y N07.6 "PIKOLÍN" y el PERI 36 "AVENIDA DE BURGOS II".

**Sur:** Sector "El Arco"

**Este:** PERI 42 "PRADO VIEJO I".

**Oeste:** Sector "EL ARCO"

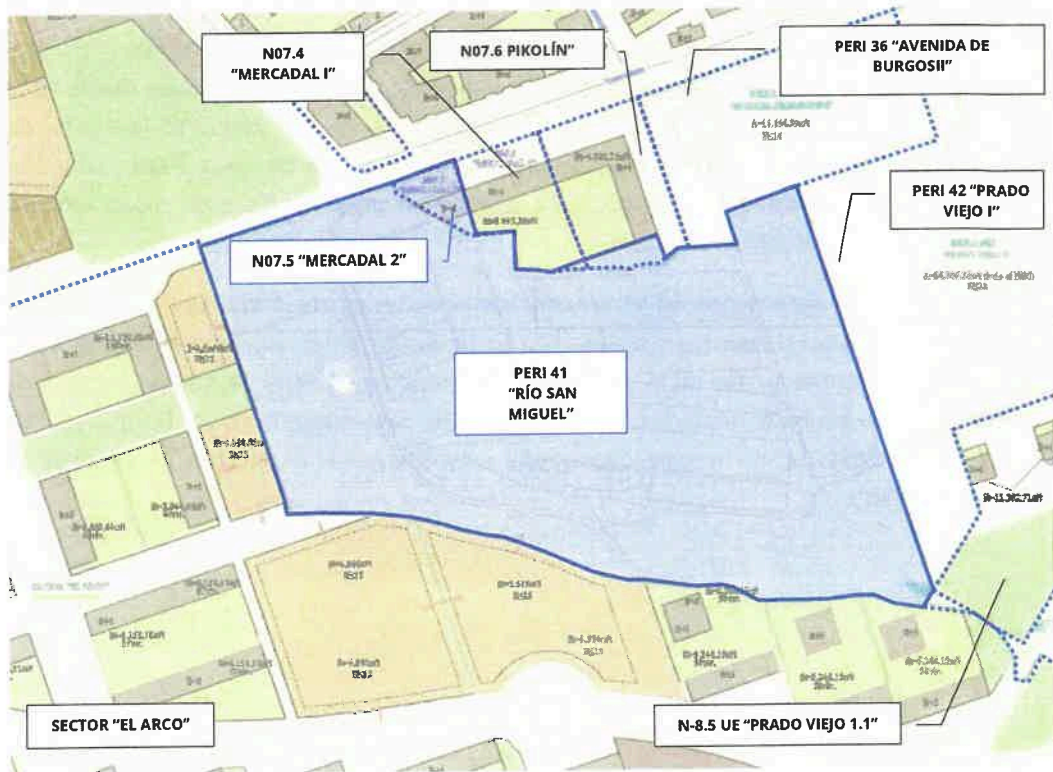


Imagen: Ordenación actual. Delimitación del ámbito y linderos. Sectores colindantes.

La topografía del sector es sensiblemente plana, con suaves pendientes, exceptuando su lindero sur que asciende bruscamente entre dos y ocho metros desde la cota media del ámbito delimitado hasta el límite con el Sector el Arco. El acceso a los terrenos se efectúa directamente desde la Avenida de Burgos y desde la calle Joaquín Turina.

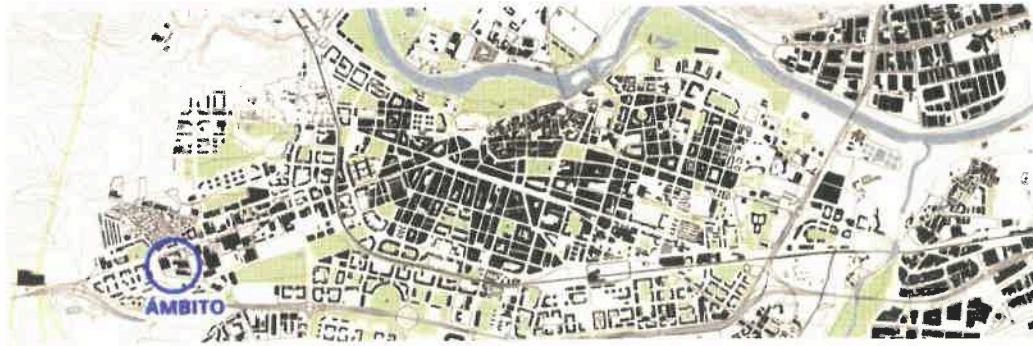


Imagen: Plano de Logroño en relación al ámbito: UE N07.5 "MERCADAL 2" y N07.10 "RÍO SAN MIGUEL".

## 4.2 ESTADO ACTUAL

En la actualidad, la mitad del espacio está ocupado por terrenos baldíos, y el resto son terrenos con edificaciones abandonadas de tipología industrial, en desuso desde hace años. La única construcción de características diversas es un pequeño lavadero de vehículos denominado *La Ballena Azul*, situado en una parcela de unos 2.000 m<sup>2</sup> y con acceso directo desde Avenida de Burgos. Este lugar se encuentra todavía en uso, al amparo del artículo 3.8.5 de las NNUU del PGM.

El resto de actividades en el ámbito han ido desapareciendo. Las naves fueron desalojadas y quedaron abiertas y sin uso. A raíz de la firma del convenio en el año 2021, para avanzar en el desarrollo de la unidad, el 10 de marzo de 2022 se solicita licencia de derribo de los pabellones situados en el PERI41 "Río San Miguel", Avda. Burgos nº 151 (Expte. URB01-2022/0211); licencia que queda concedida por resolución de Alcaldía de fecha 28/04/2022.



Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **10 ENE. 2023** Logroño,.....

El Secretario General,  
ARA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO  
EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**PRELIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **947/17**

diciembre 2022

El Secretario General,  
**30 MAR. 2023**



Imagen: Imagen aérea del ámbito afectado por la presente Modificación Puntual del Plan General

### 4.3 PARCELARIO

El parcelario se ha considerado a título informativo, según la documentación gráfica catastral, habiendo revisado las fichas catastrales, comprobado los títulos de propiedad y las notas simples del registro. Se recogen los datos del parcelario actual, siendo el proyecto de compensación el que determine con total exactitud cualquier aspecto que pueda variar lo ahora expresado.

A continuación, se reflejan los datos de las fincas incluidas en las unidades de ejecución afectadas, sus superficies según catastro y la relación actual de propietarios:

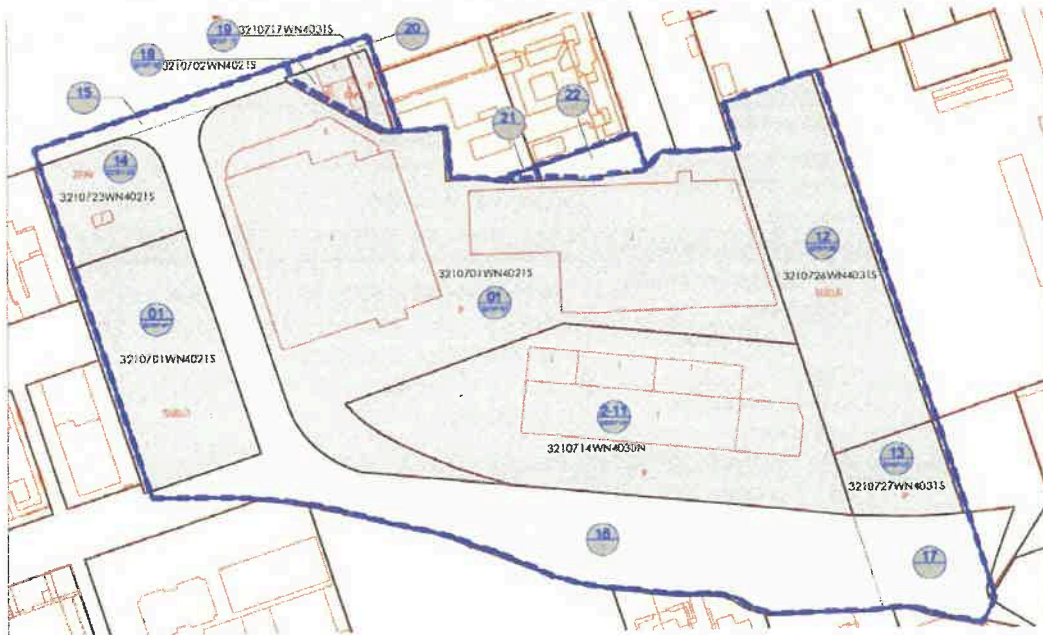


Imagen: Parcelas aportadas Modificación Puntual del PGM de Logroño para el entorno del ámbito "Río

*San Miguel"*

ID	Finca registral	Propiedad	Referencia Catastral	Superficie edificada catastro (m <sup>2</sup> )	Superf. catastral (m <sup>2</sup> )
<b>Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"</b>					
1	10.574	Coral Homes SL	3210701WN4021S0001RJ	10.481	22.857
2	38.141 (trasladada de 53.220)	Coral Homes SL	3210714WN4030N0005YM	493	10.010
3	39.765 (trasladada de 53.222)	Coral Homes SL	3210714WN4030N0006UQ	429	
4	39.766 (trasladada de 53.224)	Coral Homes SL	3210714WN4030N0007IW	317	
5	19.644	Coral Homes SL	3210714WN4030N0008OE	394	
6	19.646	Coral Homes SL	3210714WN4030N0009PR	393	
7	19.648	Coral Homes SL	3210714WN4030N0010IW	514	
8	57.891	Construcciones Aragón Izquierdo S.L.	3210714WN4030N0001WL	209	
9	7.620	Verinver S.L.	3210714WN4030N0002EB	169	
10	7.622	Verinver S.L.	3210714WN4030N0003RZ	169	
11	6.397	Ayuntamiento de Logroño 50% Construcciones Aragón Izquierdo S.L. 50%	3210714WN4030N0004TX	360	
12	35.226	Harri Hegoalde 2 SA	3210726WN4031S0001FZ	-	
13	25.228	Harri Hegoalde 2 SA	3210727WN4031S0001MZ	-	1.319
14	25.076	Saglei S.L.	3210723WN4021S0001PJ	2.000	2.000
15	-	Ayuntamiento de Logroño	Viarío público	-	-
16	-	Ayuntamiento de Logroño	Superficie de cesión	-	-
17	-	Ayuntamiento de Logroño	Superficie de cesión	-	-
<b>Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"</b>					
18	19.154	Comunidad Autónoma de la Rioja	3210702WN4021S0001DJ	169	409
19	50.835	Ayuntamiento de Logroño	3210717WN4031S0001YZ	-	255
20	-	Ayuntamiento de Logroño	Viarío público	-	158,75
<b>SUC sobre la Unidad de Ejecución N07.4 "Mercadal 1"</b>					
21	-	Ayuntamiento de Logroño	Viarío público	-	44,30
<b>SUC sobre Unidad de Ejecución N07.6 "Pikolin"</b>					
22	-	Ayuntamiento de Logroño	Viarío público	-	417,89

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en Logroño, El Secretario General,

ARASTUR  
El Secretario General,

## 5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta que se presenta plantea la reconversión del antiguo tejido industrial existente con instalaciones abandonadas y sin uso, y su reconversión al uso residencial genérico, a fin de integrar los terrenos adecuadamente en el tejido urbano contiguo, combinando objetivos relativos a la promoción de viviendas con objetivos de contenido socioeconómico, mediante el estudio y adaptación de la ordenación adecuada y señalamiento, en su caso de las unidades de ejecución precisas.

### 5.1 CRITERIOS URBANÍSTICOS

La sustitución de los usos industriales por residenciales es uno de los objetivos urbanísticos para el suelo urbano que el PGM defiende de forma continuada desde 1992, con el objetivo de consolidar el modelo de la ciudad.

El establecimiento de los plazos (24 años desde la fecha de su delimitación, según punto 2, del artículo 3.8.5. de las NNUU del PGM) para el desarrollo de los PERI de reconversión constituye un proceso gradual y acompasado al ritmo temporal lento que requiere la amortización de las instalaciones existentes, respondiendo con ello a la necesidad de conciliar los objetivos urbanísticos con la imprescindible consideración hacia la situación que presenten las actividades industriales, con el objetivo de evitar la puesta en riesgo de las actividades empresariales existentes.

En el caso que nos ocupa, la actividad industrial cesó hace años. Se trata de un espacio sin actividad que precisa de actuación. En el ámbito objeto de la presente modificación puntual solo permanece con actividad un pequeño lavadero de vehículos, al amparo del régimen provisional del artículo 3.8.5 de las NNUU del PGM.

De este modo podemos afirmar que el desarrollo del ámbito cumple con las pretensiones del PGM, sin aspectos urbanísticos negativos que vayan unidos a su desarrollo.

En concreto, la modificación puntual propuesta responde a las líneas estratégicas basadas en la consolidación residencial de la periferia y evitar espacios intersticiales entre los principales desarrollos urbanísticos ya ejecutados y reforzar el continuo urbano que se ha desarrollado entre la ciudad y los barrios anexos a ésta, consolidando una ciudad concentrada, ya que la actuación colmata un espacio intersticial, y mejora la conexión y la continuidad urbana del sector el Arco con el resto de la ciudad.

A su vez aporta nuevas parcelas de equipamiento dotacional, se apoya en el principal eje viario de la ciudad, favoreciendo su renovación, e incorporando nuevos viales estructurantes que dan continuidad a la trama del barrio de Yagüe y del Sector "El Arco".

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en Logroño, El Secretario General,

ARASTUR  
El Secretario General,



Si bien la altura máxima prevista en el PGM para el ámbito es de 22m, la LOTUR recoge que la determinación del parámetro de la altura le corresponde al planeamiento de desarrollo. Así, se plantea un cambio a una altura que resuelva la ordenación y permita materializar la edificabilidad prevista.

## 5.2 CRITERIOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

Uno de los objetivos más importantes de los recogidos en el PGM es la renovación de las zonas industriales, ya que ha favorecido la implantación del uso residencial en espacios de la ciudad consolidada, desplazando las actividades industriales a otros emplazamientos más adecuados.

En consonancia con los criterios del Ayuntamiento, la inclusión del uso "residencial" hará posible la construcción de viviendas y otros usos que las completan (con una edificabilidad total de 55.779,55m<sup>2</sup>t).

Se prevé, además, la reserva de un 10% de la edificabilidad residencial para vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Cabe destacar, además, la conveniencia de desarrollar proyectos que tiendan a la diversidad tipológica, favoreciendo las estructuras sociales heterogéneas, evitar dinámicas de desarrollo residencial que provoquen la formación de zonas con grupos sociales excesivamente homogéneos y asegurar una oferta suficiente de vivienda de nueva obra.

## 6 PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 6.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGM vigente no propone una ordenación pormenorizada, pero sí plantea un aprovechamiento (53.011m<sup>2</sup>t u.c.) y altura máxima (22m) para el ámbito del PERI 41 "Río San Miguel".

Sí que existe, sin embargo, ordenación pormenorizada para el ámbito de la Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2", con una edificación residencial de altura B+4, en continuidad con la prevista en el ámbito de la UE N07.4 "Mercadal 1", y con espacio libre privado en la parte posterior de la edificación.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....

El Secretario General,



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO**

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO.

diciembre 2022

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....

El Secretario General.

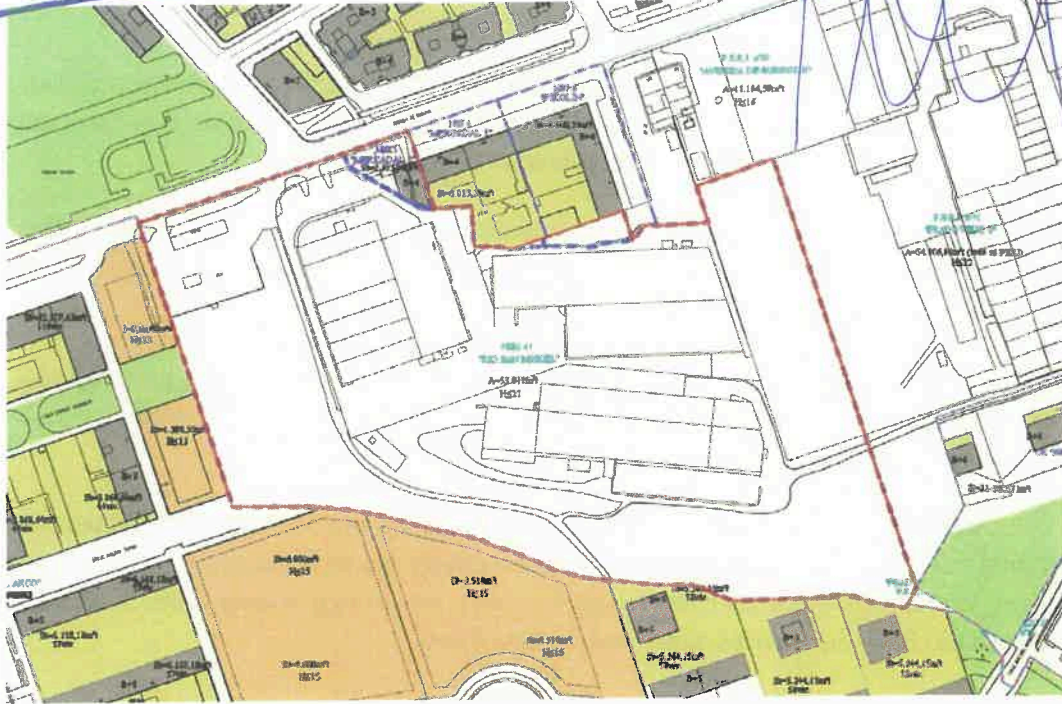


Imagen: Extracto del plano de ordenación de PGM

Además, el ámbito objeto de la presente modificación de PGM se incluye dentro del ámbito de las "Directrices de urbanización de General Yagüe y el Entorno de San Lázaro".

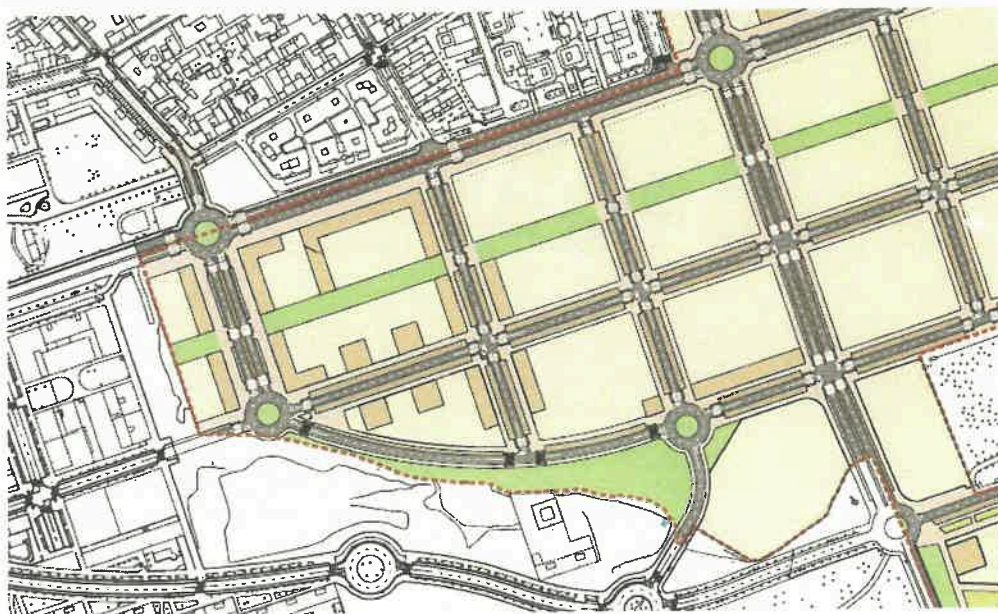


Imagen: Extracto del plano de planta general de directrices



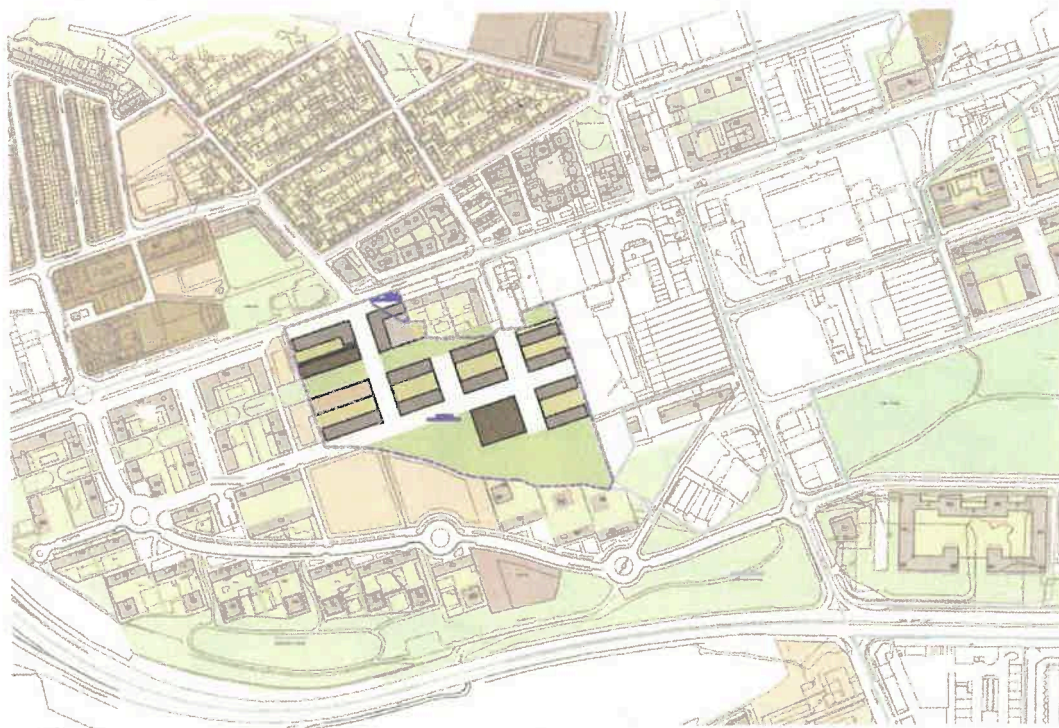
## 6.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El ámbito objeto de la presente modificación puntual se halla dentro del polígono de San Lázaro y su ordenación se basa en dar continuidad a la estructura viaria general del polígono con el Sector el Arco, con el que el ámbito linda en sur y oeste.

En el sentido este-oeste se articula mediante la prolongación de la calle Joaquín Turina, que será el elemento estructurante y que deberá ser continuado en el futuro desarrollo del PERI 42 "Prado Viejo I".

Hasta el momento, los viales de dirección norte-sur, que suponen la prolongación de las calles Manresa y Toledo, estructuran adecuadamente el espacio y lo conectan con la Avenida de Burgos y el barrio de Yagüe.

Cabe destacar que se toman como referencia las promociones colindantes, de reciente construcción, como referencia para establecer las alineaciones en Avenida de Burgos, la prolongación de las calles Joaquín Turina y Toledo y los nuevos viales interiores, todo ello en coherencia con las directrices de San Lázaro.



*Imagen: Plano de emplazamiento de la propuesta*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en Logroño, El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento, 947/17 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en Logroño, El Secretario General,

**6.3 OBJETIVOS DE ORDENACION**

Los objetivos de la modificación puntual planteada responden a lo indicado en el Plan General Municipal de Logroño en cuanto a la reconversión de zonas industriales fuera de uso en zonas de carácter y uso residencial:

- Conversión del uso industrial existente al uso residencial genérico en el ámbito de la UE N07.10 "Río San Miguel", a fin de integrarlo adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo.
- Estudio de la ordenación adecuada, y señalamiento, en su caso, de las unidades de ejecución precisas.
- Dar solución de continuidad en la Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2", manteniendo la gestión independiente del ámbito en cuanto a la redacción y tramitación de su proyecto de compensación, proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización.



Imagen: Plano de ordenación de la propuesta

- Dar solución de continuidad al corredor verde proveniente de la ordenación del Sector "El Arco", no solo en la UE N07.10 "Río San Miguel", sino también en la zona de la UE N07.4 "Mercadal 1" y UE N07.6 "Pikolin" (ámbitos ya ejecutados) hasta en encuentro con la calle Damian Forment. Si bien no es posible mantener el ancho en toda la longitud del corredor al estar edificado el área "Mercadal 1", sí que se plantea mantener la continuidad del uso. Para dar continuidad a este corredor, la presente Modificación de PGM plantea que el vial paralelo a la Avenida Burgos situado sobre los ámbitos de las UE N07.4 "Mercadal 1" y UE N07.6 "Pikolin" cambie su uso de viario

por el de Espacio Libre Zona de Recreo y Expansión. El cambio queda reflejado en el plano de ordenación.

- Incorporación del uso residencial de vivienda protegida.
- Adecuación de las alturas de las construcciones previstas en la Avenida de Burgos a las existentes en los ámbitos colindantes.

## **7 JUSTIFICACIÓN DIFERENCIAS RESPECTO LAS DIRECTRICES DE SAN LÁZARO (2009)**

A continuación, se presentan las diferencias principales entre la ordenación planteada en la presente modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño y las Directrices de urbanización de C/General Yagüe y el entorno de San Lázaro, de 2009, para poder considerarse posteriormente su justificación:



-Ordenación general de los bloques construidos.

-Disposición de la nueva Calle Arco como continuación de la Calle Manresa.

*Imagen: ámbito del PERI "Río San Miguel" en las Directrices de San Lázaro*



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado y provisionado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 Logroño, 18 ENE. 2023

El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

947/17

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 Logroño, 30 MAR. 2023

El Secretario General,

-Eliminación de la calle dispuesta al sur del ámbito sobre la situación actual del Camino del Arco.



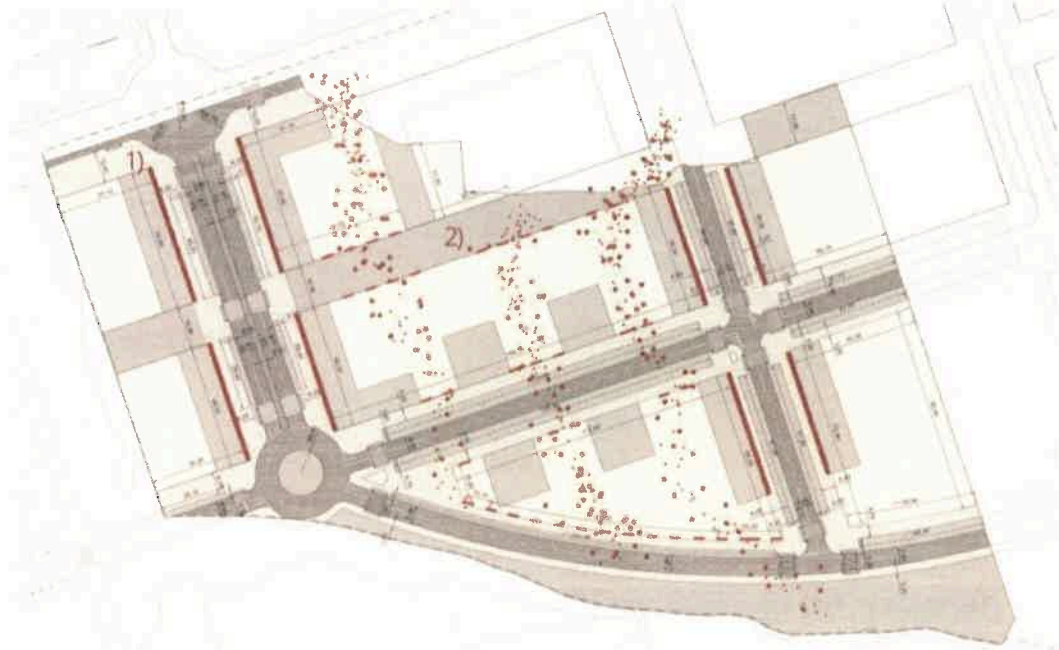
Imagen: ámbito en la Modificación Puntual propuesta

### 7.1 ORDENACIÓN GENERAL DE LOS BLOQUES CONSTRUIDOS

En el planteamiento presente en las "Directrices de Urbanización de C/ General Yagüe y el Entorno de San Lázaro" se plantean bloques lineales en una disposición perpendicular a la Avenida de Burgos, con dos bloques en forma de "ele" situados en el encuentro entre la Avenida Burgos y la continuación de la calle Manresa, y entre la continuación de la Calle Joaquín Turina y la de la calle Manresa. A su vez, los volúmenes edificadas en el frente de la prolongación de la calle Joaquín Turina se plantean en tipología de torre.

Las principales ventajas que consideramos que este planteamiento aporta son las siguientes:

- La creación de un frente construido continuo en, al menos, una de las dos direcciones principales de las vías de la ordenación, en este caso, la dirección norte-sur. (1)
- La permeabilidad visual producida entre el paseo peatonal planteado como continuación del existente en el ámbito del Arco y el Parque San Miguel. (2)



*Imagen: ámbito del PERI "Río San Miguel" en las Directrices de Urbanización de C/ General Yagüe y el Entorno de San Lázaro*

Sin embargo, consideramos que la propuesta planteada presenta diversas ventajas, sin perder los valores ya presentes en la propuesta de las directrices:

- El frente construido en la propuesta planteada en la modificación puntual se da en las vías que siguen una dirección este-oeste, las cuales tienen una mayor importancia jerárquica dentro del ámbito al ser vías que aportan una mayor conectividad y, por tanto, se encuentran más integradas. A su vez, de esta forma, se da también un frente construido al paseo peatonal planteado, (extensión de la Calle Enrique Granados, paralelo a la Avenida Burgos), fomentando su uso de manera peatonal y ciclada, al facilitarse la aparición de usos en el mismo. Por último, la colocación de los bloques residenciales en una dirección este-oeste favorece un mejor asoleo en viviendas pasantes. (1)
- Se reduce la presencia directa en las vías públicas de las zonas libres privadas, que no aportan actividad hacia el espacio público, sino que se vuelven redundantes frente a él y lo debilitan. (2)
- Aunque se reduce parcialmente la permeabilidad visual entre el parque San Miguel y el paso peatonal planteado al construirse más volúmenes en dirección paralela a los mismos, también se aumenta la permeabilidad



Este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1-8 ENE. 2023 en Logroño.

El Secretario General,  
ARASTUR



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en Logroño.

diciembre 2022

30 MAR. 2023

El Secretario General,

espacial, ensanchándose las conexiones entre ambos, favoreciendo una mayor conectividad real y un mayor uso de los recorridos peatonales y ciclados, al encontrarse estos más interconectados e integrados. (3)

- Al oeste del ámbito, en conexión con la ordenación del Sector "El Arco", se plantean dos piezas dotacionales (al norte: dotacional privado; al sur: dotacional público). Así como una pieza exenta de dotacional privado vinculada a la zona verde ubicada al sur del ámbito, buscando una mayor intensidad de uso y vida de los espacios públicos en torno a los que se sitúan. (4)
- Se plantea en todos los bloques residenciales una crujía que dista de los 14m a 15,5m, lo que facilita su ejecución como viviendas pasantes, con una mejor ventilación de la que suelen tener las viviendas dispuestas en tipología de torre, como las que se aprecian en la parte central de la ordenación propuesta en las directrices para este ámbito. (5)



Imagen: ámbito del PERI "Río San Miguel" en la Modificación Puntual propuesta

## 7.2 DISPOSICIÓN DE UNA NUEVA CALLE COMO CONTINUACIÓN DE LA C/ MANRESA

La propuesta planteada en las Directrices de San Lázaro sitúa la prolongación de la calle Manresa perpendicular a la Avenida de Burgos, aproximadamente en la situación que se encuentra ahora mismo el Camino Arco. Esta situación conlleva dos factores:

- Para poder hacer efectiva la conexión entre la calle Manresa y la futura calle, resultaría necesario modificar el final del tramo de dicha calle Manresa, reduciendo la superficie del Parque de la Solana, y reurbanizando la totalidad de dicho tramo. (1)
- La anchura que queda al este de la futura calle planteada es muy reducida (unos 37m aproximadamente), lo que dificulta ofrecer un frente construido hacia la avenida de Burgos y el paseo peatonal paralelo a la misma, repercutiendo negativamente en el aspecto general de ambos. (2)

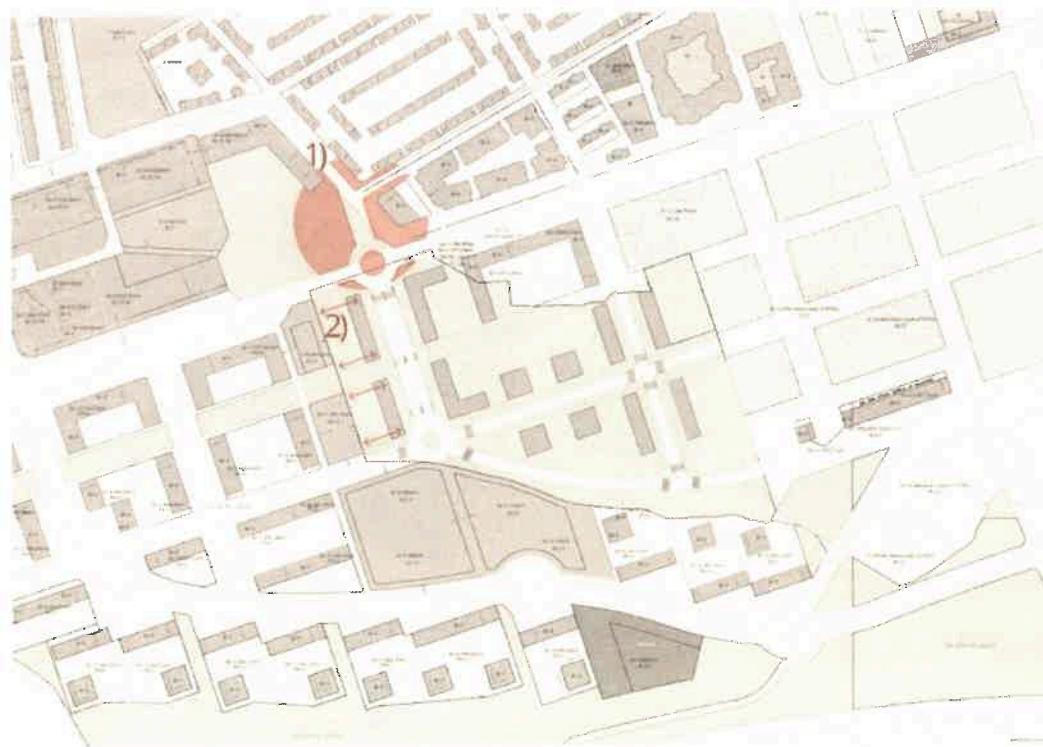


Imagen: ámbito del PERI "Río San Miguel" en las Directrices de Urbanización

La ordenación que se presenta en la Modificación Puntual del Plan General Municipal planteada propone una posición de la futura calle más hacia el este, y con un planteamiento distinto, esta situación produce lo siguiente:

**DILIGENCIA:**

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

18 ENE 2023

El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO**

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

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

diciembre 2022

30 MAR 2023

El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

- El encuentro entre la Avenida de Burgos, la calle Manresa y la futura calle, se puede dar sin una gran modificación de las vías. (1)
- Se permite rematar el límite oeste de la propuesta con un frente de fachada de mayor longitud de la que se da en el resto de la propuesta, marcando la separación entre intervenciones urbanas de una manera sutil que favorezca la continuidad de la trama urbana. (2)
- Se resuelve el encuentro entre la futura calle perpendicular a la Avenida Burgos y la prolongación de la calle Joaquín Turina de una forma que favorezca la conectividad peatonal en el ámbito, así como la conectividad del conjunto de la intervención con el parque San Miguel. (3)

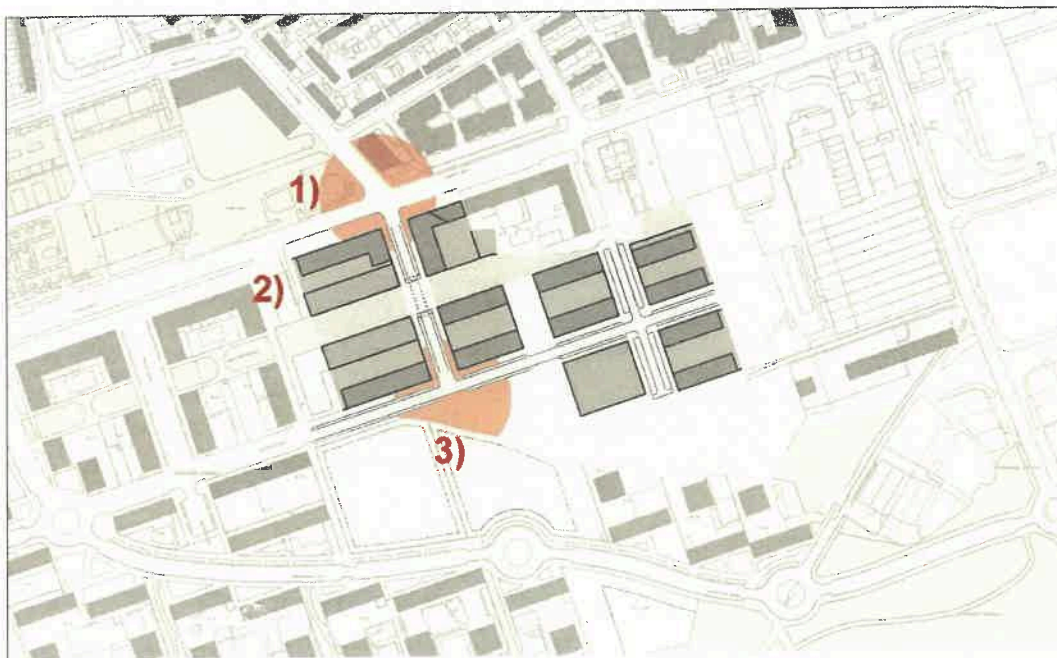


Imagen: ámbito del PERI "Río San Miguel" en la Modificación Puntual propuesta

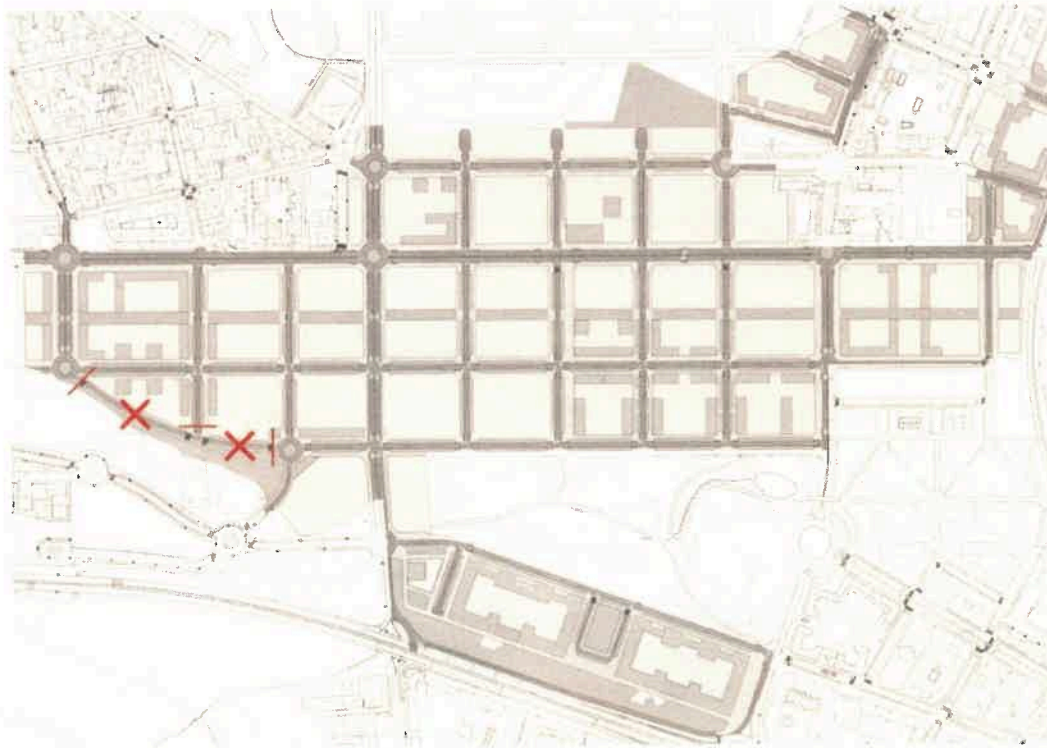
### 7.3 ELIMINACIÓN DE LA C/ DISPUESTA AL SUR DEL ÁMBITO SOBRE EL ACTUAL CAMINO ARCO

La última diferencia de importancia en cuanto a la ordenación se refiere entre las Directrices de San Lázaro y la Modificación Puntual del Plan General Municipal propuesta es la ausencia de la vía rodada que marca el límite al sur del ámbito entre el entorno construido y el Parque San Miguel.

En particular esta eliminación es posible en el planteamiento original de las Directrices de San Lázaro, ya que dicha vía se articula mediante dos rótulas viarias en la



forma de dos rotondas. A su vez, dado que, de los volúmenes planteados en las directrices apenas hay fachada alguna de los mismos que abra hacia esa vía rodada, no parece ser una vía muy necesaria desde el punto de vista de la accesibilidad de los volúmenes construidos.



*Imagen: ámbito del PERI "Río San Miguel" en las Directrices de Urbanización*

La eliminación de esta vía se debe a dos factores en particular:

- La situación de la vía reduce la presencia del Parque San Miguel dentro del ámbito. A su vez, dificulta la conexión peatonal y ciclada entre el ámbito y dicho parque, reduciendo la capacidad de la intervención de potenciar la actividad a su escala local. (1)
- La posición de la vía provoca un conflicto con el talud situado al sur del ámbito. En este momento existe un acusado talud que afectaría enormemente a esta vía en concreto. Para evitarlo, debería realizarse el movimiento de un importante volumen de tierras que, a su vez, dificultaría más aún la conexión entre el ámbito y el conjunto de la ciudad que queda al sur. (2)

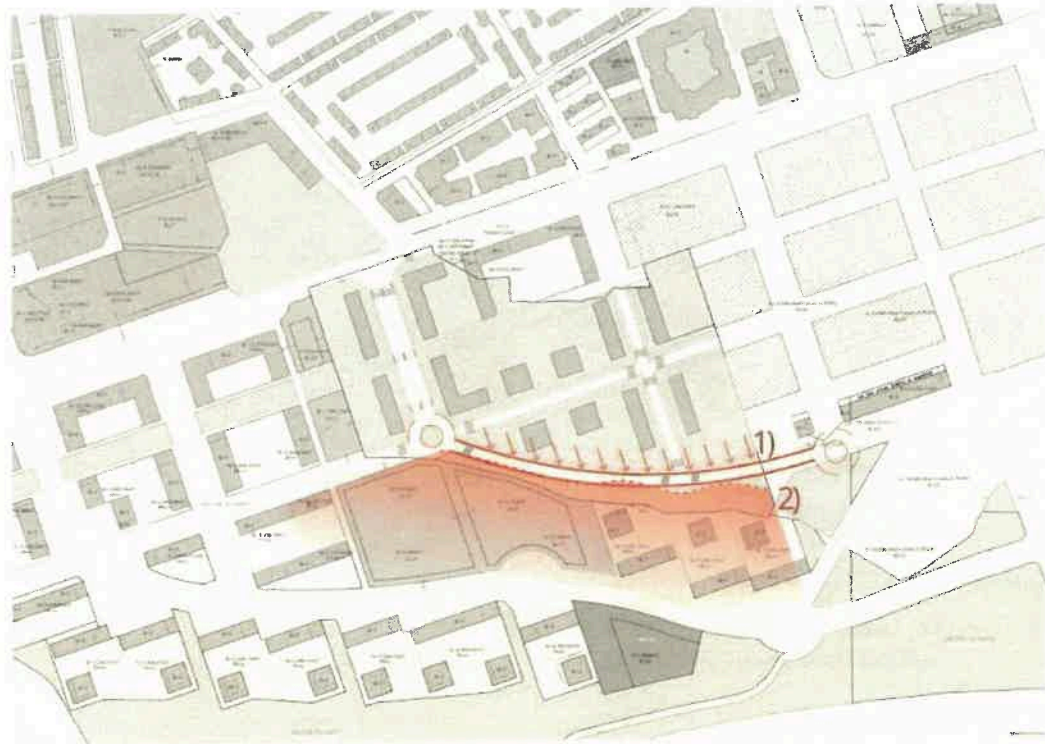


Imagen: ámbito del PERI "Río San Miguel" en las Directrices de Urbanización

Con la eliminación de la vía, se obtienen la mejora sustancial de la conectividad peatonal y ciclada en dirección norte-sur entre la intervención propuesta y el Parque San Miguel (1) y (2).

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 FEB. 2023**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



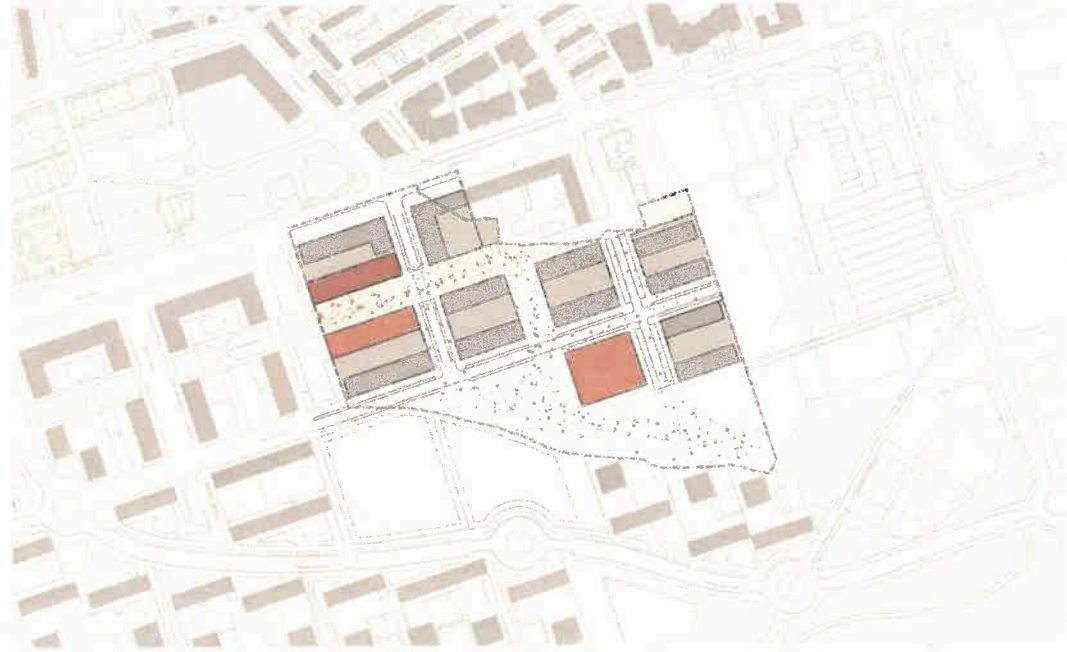


Imagen: ámbito del PERI "Río San Miguel" en la Modificación Puntual propuesta

## 8 PARÁMETROS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Revisado el documento aprobado inicialmente por la Excelentísima Junta de Gobierno Local de fecha 14 de septiembre de 2022, se han observado pequeños desajustes entre el ámbito de la Unidad de Ejecución UE N07.10 "Río San Miguel" y el levantamiento topográfico realizado. Para ordenar este ámbito se propone ajustar el perímetro de la citada unidad de ejecución a la realidad física que recoge el levantamiento topográfico, por lo que la superficie de la unidad de ejecución que se propone en el presente Documento Tramitable (54.596,54 m<sup>2</sup>) tiene una pequeña variación de 11,13m<sup>2</sup> respecto a la superficie aprobada inicialmente (54.607,67 m<sup>2</sup>).

El nuevo ámbito que recoge el documento tramitable de la Modificación Puntual de PGM introduce pequeños ajustes en los espacios públicos y privados ordenados.

En los espacios públicos:

- VIARIO, pasaría de 14.213,60 m<sup>2</sup> a 14.195,91 m<sup>2</sup>
- ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN, pasarían de 18.597,21 m<sup>2</sup> a 18.603,79 m<sup>2</sup>
- DOTACIONAL PÚBLICO, pasaría de 1.355,87 m<sup>2</sup> a 1.355,86 m<sup>2</sup>

En los espacios privados:

- DOTACIONAL PRIVADO, pasaría de 3.560,34 m<sup>2</sup> a 3.560,35 m<sup>2</sup>

**DILIGENCIA:**

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

18 ENE 2023

El Secretario General,


**DILIGENCIA:**

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

30 MAR 2023

El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

ZONA LIBRE PRIVADA, no se ve modificada su superficie total, aunque se reduce 0,01m<sup>2</sup> la Zona Libre Privada de la Manzana 1 (pasaría de 885,71 m<sup>2</sup> a 885,70 m<sup>2</sup>) y se incrementa en 0,01 m<sup>2</sup> la de la Manzana 2 (pasaría de 1.331,94m<sup>2</sup> a 1.331,95 m<sup>2</sup>). Así, la superficie de la Zona Libre Privada más la residencial de estas manzanas pasaría de 2.081,96m<sup>2</sup> a 2.081,95 m<sup>2</sup> en la Manzana 1 y de 2.366,94 m<sup>2</sup> a 2.366,95 m<sup>2</sup> en la manzana 2.

Los ajustes propuestos que incorporan el plano de ordenación "O.02 ORDENACIÓN. PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ESTADO MODIFICADO. ORDENACIÓN PROPUESTA DEL AMBITO" y los apartados 8.1 y 8.3 de la presente memoria no afectan al cumplimiento de las reservas de terreno y cesiones como se analiza a continuación.

Asimismo, el apartado 10.1 "Delimitación del área y definición de unidades de ejecución" aplica la nueva superficie en la unidad de ejecución N07.10, y en base a lo dispuesto en el artículo 3.7.2 del PGM calcula el aprovechamiento medio estimado (bruto y neto), correspondiendo el cálculo exacto de dicho aprovechamiento medio al momento de desarrollo de la gestión urbanística.

El artículo 3.7.2 de las normas del PGM recoge la definición de unidades de ejecución y aprovechamiento medio estimado. Este aprovechamiento medio estimado tiene en cuenta la incidencia de superficies públicas que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133 de la LOTUR, no generan aprovechamiento. En este caso, las áreas de estas superficies públicas se extraen deduciendo de la superficie total de la unidad las superficies catastrales de las parcelas lucrativas incluidas en la unidad.

En cuando a los ámbitos N07.4 "MERCADAL 1" y N07.6 "PIKOLIN", se ha detectado un error en la superficie fijada en los textos para las zonas de recreo y expansión con respecto a las medidas en plano, por lo que se procede a su corrección.

N07.4 "MERCADAL 1":

- ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN, pasarían de 43,86 m<sup>2</sup> a 44,30 m<sup>2</sup>

N07.6 "PIKOLIN":

- ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN, pasarían de 417,28 m<sup>2</sup> a 417,89 m<sup>2</sup>

La corrección de todas estas superficies supone la alteración de la superficie total del ámbito de Modificación de PGM, pasando de 55. 906,65 m<sup>2</sup> a 55.896,57 m<sup>2</sup>.

## 8.1 RESERVAS DE TERRENOS Y CESIONES

### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – UE N07.10 "Río San Miguel"

La ley prevé que para los planes destinados a reforma interior de suelo urbano se establezcan las reservas de los planes parciales "(...) salvo que alguna de ellas fuera

*innecesaria por la naturaleza de la reforma*". En este caso el propio artículo 3.8.5 del PGM de Logroño plantea la obligación de reserva de suelo para espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas de, al menos, 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup>t de edificación privada.

Edif. privada = Edif VPO + Edif VL + Edif Dot priv. + Edif Usos compl/libre asociado

Edif. privada = 4.822,53 + 43.402,74 + 4.182,09 + 2.065,75 = 54.473,11 m<sup>2</sup>t

Reserva = 54.473,11 x 0,2 = **10.894,62 m<sup>2</sup>**

Se cumple que la superficie de reserva prevista en este ámbito, 18.603,79 m<sup>2</sup> para zonas de recreo y expansión, 1.355,86 m<sup>2</sup> para uso dotacional público, y 14.195,91 m<sup>2</sup> para viario, superan la cesión obligatoria.

En los ámbitos delimitados con posterioridad a la revisión del Programa realizada en 1998, deberá justificarse, además, la previsión de espacios libres de dominio y uso público en proporción de 5m<sup>2</sup> por habitante. A efectos de la reserva de ZV se aplica lo dispuesto en la Disposición final Segunda de la LOTUR, relativa a la determinación del estándar de zonas verdes, especifica que, para la determinación de estos estándares, debe computarse un habitante por cada 35 m<sup>2</sup> construidos edificables de uso residencial.

Edif uso residencial = 48.225,27 m<sup>2</sup>t

Reserva de 5m<sup>2</sup> /35 m<sup>2</sup>t = 5 x 48.225,27/35 = **6.889,32m<sup>2</sup>**

Se cumple que la superficie de reserva prevista en este ámbito, 18.603,79 m<sup>2</sup> para zonas de recreo y expansión y 14.195,91 m<sup>2</sup> de viario, superan la cesión obligatoria.

#### **UE N07.5 "Mercadal 2"**

Conviene indicar que se trata de una unidad ya ordenada por el planeamiento vigente en el uso residencial genérico, conforme queda recogido en el "*Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño. PERI 36 - Avda. de Burgos*", aprobado definitivamente el 13/11/2003. La presente modificación de PGM, además de la actualización de los plazos previstos por el planeamiento, propone la reordenación de sus volúmenes, manteniendo el uso, eliminando el espacio libre privado previsto e incorporando el uso complementario al residencial en planta baja, lo que supone un incremento de edificabilidad de 2,95 m<sup>2</sup> con respecto a la ordenación vigente, pasando de 1.303,50 m<sup>2</sup>t a 1.306,45m<sup>2</sup>t.

El ámbito del PERI 41, conforme al artículo 3.8.5 del PGM, está sujeto a la reconversión y cambio de uso industrial a residencial genérico. Más allá de las obligaciones de cesión, tanto de los suelos necesarios para los sistemas generales como de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos, también será necesario tener en



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 Logroño, EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 Logroño, EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

El Secretario General,

cuenta la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito al Ayuntamiento, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 3.9.4 y 3.9.5 del PGM. Este aprovechamiento se cuantifica en el apartado 8.3 de esta memoria.

Por otro lado, el cambio de uso previsto, de Viario a Espacio Libre Zona de Recreo y Expansión, en los ámbitos de las UE N07.4 "Mercadal 1" y UE N07.6 "Pikolin" (ya ejecutados), en continuidad con esta misma calificación de suelo en el ámbito de la UE N07.10 "Río San Miguel", se ajusta a lo dispuesto en el artículo 104 de la LOTUR, al no afectar a zonas verdes ya ordenadas.

El ámbito de la UE N07.5 "Mercadal 2" ya fue objeto de cesiones conforme al artículo 3.8.5 de las NNUU de PGM. En aplicación del artículo 104.2 de la LOTUR. El cambio que se propone en la ordenación conlleva un incremento de la edificabilidad destinada al uso residencial. Conforme a la Disposición Final 2ª de la LOTUR, este incremento supone un incremento de 1 habitante, que se traduce en la necesidad de reservar 5m² más de superficie destinada a zonas verdes. Esta dotación se compensa con el exceso de zonas verdes de la UE N07.10 "Río San Miguel".

## 8.2 DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

Para la determinación de los coeficientes de ponderación relativa es necesario recurrir al artículo 3.9.2. de la NNUU del PGM. Los coeficientes de los usos previstos en la presente modificación de PGM se ajustarán a los recogidos en el citado artículo:

USO	COEFICIENTE	USO	COEFICIENTE
<u>Residencial</u>	1,00	<u>Almacén exposición</u>	0,85
<u>Residencial abierta</u>	1,15	<u>Bodegas</u>	0,80
<u>Residencial Aislada</u>	1,35	<u>Dotacional privado</u>	0,80
<u>Complementario a vivienda</u>	1,00	<u>Dot. Privado concertado</u>	0,60
<u>Comercial</u>	1,00	<u>Dotacional residencial</u>	1,15
<u>Comercial grandes superficies</u>	1,50	<u>Zona libre de uso privado</u>	0,25
<u>Industrial</u>	0,80		

El uso característico del ámbito es el uso residencial, conforme lo establecido en el Plan General Municipal. En relación a la compatibilidad y ponderación de los usos se aplicará lo indicado en la normativa urbanística del Plan General (enumerados en el cuadro de afinidad e incompatibilidad del art.1.2.23).

El único coeficiente, de los usos previstos en la presente Modificación de PGM, que no figura recogido en el propio PGM es el de uso "residencial protegido". A continuación se procede a justificar su valor:

El Decreto 33/2013, de 11 de octubre, por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja contempla **una única tipología de vivienda de protección oficial**, sin distinción de regímenes, cuya regulación se equipara a la libre, excepto en las limitaciones expresamente contempladas en el mismo.

En este decreto 33/2013 se regulan los precios de las viviendas de protección oficial, distinguiendo dos únicos ámbitos territoriales: Logroño y provincia.

Según el anexo I. punto 2 del mencionado decreto, para viviendas de promoción privada el precio máximo de venta por m<sup>2</sup> de superficie útil es de **1.193 €/m<sup>2</sup>** en la ciudad de Logroño. El precio máximo total de venta incluirá como máximo los anejos de trastero (8m<sup>2</sup> de superficie útil) y garaje (25m<sup>2</sup> útiles). El precio máximo del m<sup>2</sup> de superficie útil computable de dichos anejos será el 60% correspondiente al m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda.

Vivienda = 90 m<sup>2</sup> útiles x 1.193 €/m<sup>2</sup>t = 107.370,00 €

Garaje = 25 m<sup>2</sup> útiles x 0,60 x 1.193 €/m<sup>2</sup>t = 17.895 €

Trastero = 8 m<sup>2</sup> útiles x 0,60 x 1.193 €/m<sup>2</sup>t = 5.726 €

El precio total por vivienda ascendería a **130.991 €**.

Considerando que, conforme al decreto 33/2013 mencionado, el valor de repercusión del suelo está limitado al 20% del precio de venta para las viviendas de promoción privada, obtendríamos una repercusión de 26.198 €/viv.

Suponiendo una ratio entre superficie útil y construida de 0,8, obtendríamos para una vivienda de 90 m<sup>2</sup>t de superficie útil, una superficie construida de 112,50 m<sup>2</sup>t.

La repercusión de suelo por m<sup>2</sup>t construido sería, por tanto, de **232,87 €/m<sup>2</sup>t**.

Si aplicamos un coeficiente de homogeneización de 0,5, obtendríamos un valor de repercusión de suelo para vivienda libre de 465,75€/m<sup>2</sup> sup. construida, valor perfectamente ajustado a los valores actuales de mercado.

Por tanto, se establece un coeficiente de homogeneización de **0,5** para el uso **residencial protegido**.

### 8.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Como ya se ha comentado, la presente propuesta busca conformar una fachada hacia las calles más relevantes del entorno: la avenida de Burgos, la continuación de la calle Joaquín Turina y el paseo peatonal de la calle Enrique Granados. Así, se proponen bloques lineales en sentido longitudinal este-oeste, con frente a estas calles.

**DILIGENCIA:**

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

18 ENE. 2023

El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

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

30 MAR. 2023

El Secretario General,

La ordenación volumétrica prevista en la presente modificación de PGM se recoge en los planos de ordenación y plantea la ubicación del uso característico, el residencial, en la totalidad de las manzanas del ámbito, con excepción de la manzana 8, que se prevé uso únicamente Dotacional Privado.

Además del residencial, se ha propuesto la implantación de otros usos lucrativos, como pueden ser el uso complementario al residencial, el uso residencial no vivienda y el dotacional privado.

El uso complementario de la vivienda se sitúa en colindancia con el bulevar, ocupando una sola planta. La condición de "construcción obligatoria en planta baja: no vivienda", que se grafía en los planos, destinada a usos asociados a la vivienda y ubicada en las plantas bajas de las manzanas con frente a la Avenida Burgos (manzanas 1 y 3) y en la continuación de la calle Joaquín Turina (solamente en la manzana 4), ambas de tráfico rodado, permitirá fomentar la vida urbana, dando continuidad al frente comercial que se produce en estos ejes y generar actividades que complementan el uso residencial.

El uso dotacional privado se emplaza en el bloque sur de la manzana 1 y en la manzana 8. El primero en continuidad con el existente en el sector "El Arco".

Además de este uso dotacional privado, se prevé una parcela para uso dotacional público, en la manzana 2, también en continuidad con el equipamiento colindante en el Sector "El Arco".

La presente modificación de PGM divide el aprovechamiento residencial en vivienda libre (90% de la edificabilidad residencial) y vivienda sujeta a un régimen de protección pública (reserva del 10% de la edificabilidad residencial). La totalidad de la vivienda protegida se implanta en la manzana 3 de la UE N07.10 "Río San Miguel". La vivienda libre se plantea en las manzanas 1 a 7. La incorporación de vivienda protegida en la UE N07.10 "Río San Miguel", con un coeficiente de ponderación de 0,5, supone un incremento de edificabilidad residencial.

La UE N07.5 "Mercadal 2" ya contaba con ordenación pormenorizada en uso residencial genérico. La presente modificación simplemente propone una reordenación de volúmenes para este ámbito, en los mismos usos que contempla el PGM: residencial y complementario de la vivienda, por lo que no se realiza reserva de vivienda protegida en esta unidad.

Además de la "construcción obligatoria no vivienda" en la planta baja de algunos bloques, se propone "construcción obligatoria en planta baja: vivienda", es el caso de los bloques norte de las manzanas 4 y 5, vinculados al corredor verde que se plantea en continuidad con la calle Enrique Granados. En cumplimiento del artículo 3.2.6. Retranqueos y Variaciones de la alineación de las normas urbanísticas del PGM de Logroño (apartado 2.B.c), de cara a incrementar la privacidad, respecto al espacio público, de las



piezas residenciales ubicadas en la planta baja de estos bloques norte, se plantea un retranqueo de la edificación de un fondo de 2 m, que deberá tener continuidad en toda la longitud del bloque y podrá incorporarse al espacio privado de la vivienda.

Para dar solución a la necesidad de cierta holgura en el volumen edificatorio, a la vez que se garantice una liberación de espacio de suelo que permita el cumplimiento de un estándar de espacios libres (zonas de recreo y expansión) muy superior a la normativa, se proponen fondos edificatorios en torno a 15m e incremento de las alturas que pasarían de 22m a B+6 At en la UE N07.10 "Río San Miguel" y de B+4 a B+5 en la UE N07.5 "Mercadal 2".

Este incremento de alturas se traduce en una gradación y adecuación de las mismas al entorno circundante, acentuando la altura hacia los espacios libres públicos de mayor relevancia, como son el bulevar (continuación de la calle Enrique Granados) y la zona verde que se sitúa al sur de la ordenación. De esta manera, los espacios de recreo culminan en nuestra propuesta de espacio verde que busca la continuidad con el gran parque urbano San Miguel.

La materialización de esta gradación de alturas se realiza adecuando las alturas de las nuevas construcciones previstas sobre la Avenida de Burgos a las existentes en los ámbitos colindantes, resolviendo el encuentro con estos mediante el escalonamiento de plantas. Se plantea así una altura B+5, en los bloques hacia Avenida de Burgos, en colindancia con el Sector El Arco (también de B+5) y con "Mercadal 1" (de altura B+4), buscando la uniformidad en alzado sobre esta vía. Esta altura va creciendo conforme se adentra en el ámbito hasta B+6At en los bloques vinculados al corredor verde intermedio. En el entorno del parque San Miguel la altura prevista de todos los bloques residenciales es de B+6.

En general, se ha previsto un reparto proporcional del aprovechamiento recogido por el PGM, con una distribución de edificabilidades por bloque equilibrada con relación a los parámetros urbanísticos que propone la ordenación, contemplando los usos propuestos para cada manzana. Al mismo tiempo, en consonancia con los nuevos planteamientos que han surgido tras la crisis sanitaria de la covid, que buscan construcciones más habitables y más vinculadas al espacio libre exterior, el Ayuntamiento ha aprobado cambios en las normas urbanísticas (art. 1.1.8) tendentes a mejorar la habitabilidad de las viviendas. En ese sentido, la presente modificación de PGM plantea un sólido capaz superior a la edificabilidad prevista, permitiendo la construcción de mayor superficie de espacios abiertos al exterior.

Las alineaciones, alturas, edificabilidades y usos de las manzanas se grafían en los planos de ordenación.

**DILIGENCIA:**

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

**18 ENE. 2023**  
El Secretario General,



En base a los datos anteriores, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para el ámbito de la presente modificación de PGM:

**DILIGENCIA:**

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

**30 MAR. 2023**  
El Secretario General,



	<b>SUPERFICIE</b> (m <sup>2</sup> )	<b>EDIFICABILIDAD</b> (m <sup>2</sup> t)	<b>APROVECHAMIENTO</b> (m <sup>2</sup> t u.c.)
<b>UE N07.5 "MERCADAL 2"</b>			
USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL VL		1.035,71	1.035,71
USO COMPLEMENTARIO VIVIENDA / USO RESIDENCIAL NO VIVIENDA	361,03	270,74	270,74
USOS NO LUCRATIVOS			
ESPACIO LIBRE PUBLICO O VIARIO	476,81	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>837,84</b>	<b>1.306,45</b>	<b>1.306,45</b>

<b>PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" - UE N07.10</b>			
USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL VL	8.133,43	43.402,74	43.402,74
RESIDENCIAL VPO	749,54	4.822,53	2.411,27
ZONA LIBRE PRIVADA	7.142,26	-	1.785,57
USO COMPLEMENTARIO VIVIENDA / USO RESIDENCIAL NO VIVIENDA (*)	855,40	2.065,75	2.065,75
DOTACIONAL PRIVADO	3.560,35	4.182,09	3.345,67
USOS NO LUCRATIVOS			
ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN	18.603,79	-	-
ESPACIO LIBRE PUBLICO O VIARIO	14.195,91	-	-
DOTACIONAL PÚBLICO	1.335,86	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>54.596,54</b>	<b>54.473,11</b>	<b>53.011,00</b>

<b>UE N07.4 "MERCADAL 1"</b>			
USOS NO LUCRATIVOS			
ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN	44,30	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>44,30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>UE N07.6 "PIKOLIN"</b>			
USOS NO LUCRATIVOS			
ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN	417,89	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>417,89</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>TOTALES ÁMBITO MPMG LOGROÑO</b>	<b>55.896,57</b>	<b>55.779,56</b>	<b>54.317,45</b>
------------------------------------	------------------	------------------	------------------

(\*) Se ha considerado solamente la superficie del Uso Complementario de la vivienda

En la siguiente tabla se desglosan las edificabilidades y aprovechamientos por manzana:

Ámbito	Manzana	Usos según PGM	SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIF. TOTAL (m <sup>2</sup> t)	APROV. TOTAL (m <sup>2</sup> t u.c.)	Alturas
UE N07.5 "Mercadal 2"	3	Uso complementario vivienda / Uso residencial no vivienda	361,03	270,74	270,74	B+5
		Vivienda libre		1.035,71	1.035,71	
	<b>Total</b>		<b>361,03</b>	<b>1.306,45</b>	<b>1.306,45</b>	
Ámbito del PERI 41 " Río San Miguel" – UE N07.10 "Río San Miguel"	1	Vivienda libre	2.081,95	5.558,01	5.558,01	B+5
		Uso residencial no vivienda		717,75	717,75	B+5 At
		Zona libre privada		0,00	221,43	
		Dotacional privado		1.302,85	1.907,09	1.525,67
	2	Dotacional público	1.355,86	0,00	0,00	H<9m
		Vivienda libre	2.366,95	5.487,32	5.487,32	B+6
		Zona libre privada		0,00	332,99	
	3	Vivienda libre	1.985,59	283,55	283,55	B+5
		Uso complementario vivienda / Uso residencial no vivienda		1.001,50	1.001,50	B
		Vivienda VPO		4.822,53	2.411,27	B+5At B+6At
		Zona libre privada		0,00	79,11	
	4	Vivienda libre	2.703,75	8.911,37	8.911,37	B+6 B+6At
		Uso residencial no vivienda		346,50	346,50	
		Zona libre privada		0,00	282,19	
	5	Vivienda libre	2.703,75	8.911,37	8.911,37	B+6 B+6At
		Zona libre privada		0,00	282,19	
	6	Vivienda libre	2.519,63	7.125,56	7.125,56	B+6
		Zona libre privada		0,00	293,91	
	7	Vivienda libre	2.519,01	7.125,56	7.125,56	B+6
		Zona libre privada		0,00	293,75	
8	Dotacional privado	2.257,50	2.275,00	1.820,00	H<13m	
<b>Total</b>			<b>21.796,84</b>	<b>54.473,11</b>	<b>53.011,00</b>	

La delimitación del ámbito de la presente modificación de PGM en el entorno de la manzana 6 obliga a retranquear el bloque norte edificable 5m con respecto a la alineación al espacio libre público contiguo (continuación de la calle Enrique Granados) para permitir



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023** Logroño,.....  
 El Secretario General,

El Secretario General,


**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023** Logroño,.....  
 El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

el acceso para su mantenimiento. Este acceso se producirá a través del espacio libre privado delante del bloque retranqueado, sobre el que deberá constituirse la correspondiente servidumbre de paso. Esta solución de retranqueo del bloque norte de la manzana 6 con respecto a la alineación al espacio libre público, debe considerarse provisional, en tanto en cuanto no se desarrolle alguno de los PERIs colindantes (PERI 36 "Avenida de Burgos II" o PERI 42 "Prado Viejo I") que permitan garantizar el acceso a esta zona desde suelo de titularidad pública.

Una vez resuelta la continuidad del espacio libre público mediante el desarrollo de alguno de los PERIs citados, podrá ajustarse el bloque norte a la alineación del espacio libre público mediante el correspondiente estudio de detalle, que deberá tramitar el propietario de la manzana 6.

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

2. La reserva de espacios libres de uso y dominio público cumple con la previsión mínima de 5m<sup>2</sup>/habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes;
3. No supone clasificación de nuevo suelo urbano.
4. No se afecta a zonas verdes públicas ya planificadas.
5. No se afecta al uso residencial planificado. Si bien el PGM no realiza ninguna determinación para VPO en estos ámbitos, en la UE N07.10 "Río San Miguel" se hace una reserva del 10% de la edificabilidad para este uso.
6. No se delimita sectores de suelo urbanizable, ni se clasifica suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

A continuación, se recogen las determinaciones que obligan a incorporar una ordenanza especial para este ámbito:

### Garajes

Siempre que sea posible, en aras de un desarrollo coherente de la ordenación con los espacios libres privados, se propone que los garajes sean mancomunados para toda la manzana. No obstante, en aquellas parcelas que, cumpliendo con la condición de parcela mínima fijada por el planeamiento, no sea posible técnicamente dar continuidad al garaje en el momento de solicitud de licencia de edificación, se permite la excepción de la mancomunidad.

### Construcción obligatoria en PB no vivienda

Como ya se ha comentado, se propone la obligación de construcción de la planta baja de los bloques que abren a vías de tráfico más intenso, como son la avenida de Burgos y la continuación de la calle Joaquín Turina, concretamente en las manzanas 1 y 3 y

en el bloque sur de la manzana 4, buscando el fomento de la vida urbana y la implantación de actividades que complementen al uso residencial, dando una continuidad a la fachada comercial sobre estas vías, por lo que se prohíbe expresamente la ubicación del uso vivienda propiamente dicha, los garajes, trasteros, merenderos o similares en las plantas bajas de estos bloques.

### **Construcción obligatoria en PB vivienda**

Teniendo en cuenta que las plantas bajas diáfanas impiden el asentamiento de vida urbana a nivel de calle, se propone también la obligación de construcción de vivienda en los bloques norte de las manzanas 4 y 5, próximas a dotaciones, generando una fachada urbana hacia el bulevar que facilite la implantación de actividad urbana en este espacio.

### **Fachadas y cubiertas**

Si bien el propio PGM regula las condiciones estéticas en el artículo 2.5.1 y siguientes de las NNUU, se plantea la necesidad de un tratamiento homogéneo en fachadas y cubiertas que pertenezcan a un mismo bloque.

Así, se propone que las parcelas resultantes traten todos sus paramentos exteriores con calidad y acabados de fachada. Tanto los elementos estructurales de planta baja, como los soportales si los hubiera, se revestirán con la misma calidad y tratamiento que las fachadas que formen parte.

La formulación de la propuesta estética en fachadas y cubiertas se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5.1 y siguientes de las NNUU del PGM.

### **Retranqueos en planta baja**

Se plantea un retranqueo de 2m de la fachada de la planta baja de los bloques norte de las manzanas 4 y 5.

La propuesta de este retranqueo se define exclusivamente para viviendas y portales y permite garantizar la privacidad, respecto a la vía pública, de las viviendas ubicadas en esta planta.

Este retranqueo, que deberá ser continuo en toda la longitud del bloque, supone una composición limpia y cuidada. El carácter aislado de estos bloques no obliga a la continuidad del retranqueo en el resto de fachadas de planta baja.

Se entiende, por tanto, que concurren las circunstancias del artículo 3.2.6 de las NNUU del PGM.

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE 2023 Logroño, El Secretario General,

18 ENE 2023

ARASTUR

El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR 2023 Logroño, El Secretario General,

diciembre 2022

30 MAR 2023

El Secretario General,

En todo aquello no contemplado en esta ordenanza que recoge el punto 9 de la memoria, será de aplicación lo dispuesto en las normas urbanísticas de PGM y el resto de normativa de aplicación.

En cuanto a la actividad del lavadero en uso, existente en la UE N07.10 "Río San Miguel", dados los plazos previstos en el plan de etapas definido en este documento, no se prevé disponer un régimen provisional más allá del definido por el artículo 3.8.5 de las NNUU del PGM, pues la actividad puede perdurar hasta que se ejecuten las indemnizaciones.

## 9 ORDENANZA ESPECIAL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

Con la aprobación definitiva de la presente modificación de PGM esta ordenanza quedará incorporada al final del artículo 3.4.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño con el nombre "**Ordenanza Especial "RÍO SAN MIGUEL" en los ámbitos residenciales con usos libres privados asociados**". En planos de ordenación de suelo urbano se identifica el ámbito de ordenación de la ordenanza como "**RSM**"

*"Ordenanza Especial RÍO SAN MIGUEL, en los ámbitos residenciales con usos libres asociados"*

*Planos de ordenación de suelo urbano "RSM"*

### **Garajes**

Siempre que resulte posible los garajes serán mancomunados para toda la manzana evitando así multiplicidad de salidas y entradas innecesarias.

### **Construcción obligatoria en planta baja no vivienda**

Se permiten la gama de usos concretos del art. 2.2.43 de las NNUU, excepto la vivienda propiamente dicha y los garajes, trasteros, merenderos o similares.

### **Composición arquitectónica**

La solución de cubierta y los materiales de acabado (fachadas, cubierta) serán homogéneos en cada bloque.

En este sentido, las fachadas a espacio público de un mismo bloque, deberán tener un tratamiento homogéneo en cuanto al material predominante (aquel que ocupa más del 50% de la superficie de fachada): en relación al tipo de material, su color, tono y textura.



La cubierta de un mismo bloque deberá tener, igualmente, un tratamiento homogéneo en cuanto al material, la pendiente, la situación de cumbre y el alero.

La aplicación de la ordenanza de composición arquitectónica se formalizará conforme a lo dispuesto en las NNUU del PGM.

### **Vallado y cierres de parcela**

Los límites de parcela se formalizarán preferentemente de forma diáfana, con setos, césped, arbolado, encintados diferenciados de aceras, etc., permitiéndose cierres con cerrajería transparente, de altura máxima 2,00 m., admitiéndose un basamento máximo de zócalo de 0,20 m. de alto, y soportes verticales.

Si el límite de la parcela coincide con la terraza de la vivienda, se permiten cierres opacos de altura máxima 1,20 m. desde el suelo de la vivienda, que pueden completarse con cerrajería transparente hasta 2,00 m. de alto para el conjunto.

### **Retranqueos y variaciones de la alineación**

Es posible disponer entrantes en planta baja coincidentes con la vivienda o acceso a portales, en una dimensión inferior a 2,00 m. de fondo, que se mantendrá uniforme en todo el frente del bloque.

El cerramiento de estos portales tendrá tratamiento acristalado transparente mínimo del 75%.

## **10 EJECUCIÓN**

### **10.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA Y DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

El área de planeamiento a modificar (perteneciente al Plan General Municipal de Logroño) se compone por los ámbitos que en el planeamiento vigente conforman el ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" y la unidad de ejecución N07.5 "Mercadal 2". Además se incluyen dentro del ámbito de la presente modificación de PGM parte de la unidad de ejecución N07.4 "Mercadal 1" y la unidad de ejecución N07.6 "Pikolín", ambas ya ejecutadas.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 Logroño, 18 ENE. 2023

El Secretario General,

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO**

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 30 MAR. 2023 Logroño, 30 MAR. 2023

El Secretario General,



A su vez, el ámbito queda definido en la presente modificación por dos unidades de ejecución distintas, la UE N07.10 "Río San Miguel" y la UE N07.5 "Mercadal 2" (además de las porciones de suelo en las UE N07.4 "Mercadal 1" y UE N07.6 "Pikolín", que actualmente constituyen suelo urbano consolidado por encontrarse ya ejecutadas).



De cara a su inclusión en el artículo 3.7.2 de las NNUU de PGM, se incorpora la regulación detallada de las unidades de ejecución que, en el caso de la UE N07.5 "Mercadal 2" es solamente a efectos de actualización. Para ambas unidades se propone el sistema de actuación por compensación. Para la UE N07.5 se mantiene el sistema previsto por el PGM y para la UE N07.10, dada la iniciativa y voluntad mostrada por la mayoría de la propiedad del mismo hasta la fecha, se plantea, igualmente, el sistema de actuación por compensación.

<b>UE N07.5 "MERCADAL 2" (*)</b>	
Sistema de actuación:	Compensación
Aprovechamiento:	1.306,45 m <sup>2</sup> t
Superficie:	837,84 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	1,5593 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento medio del PERI:	1,242183 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Plazo	4 años desde la aprobación definitiva de la MPGM

<b>UE N07.10 "RÍO SAN MIGUEL" (*)</b>	
Sistema de actuación:	Compensación
Aprovechamiento:	53.011 m <sup>2</sup> t
Superficie:	54.596,54 m <sup>2</sup>
Superficie neta	41.912 m <sup>2</sup>
"Aprovechamiento medio superficie bruta"	0,9710 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento medio superficie neta	1,2648 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Plazo	4 años desde la aprobación definitiva de la MPGM

(\*) Suelo Urbano No Consolidado

Los datos de aprovechamiento medio que constan en los cuadros son estimados y el valor definitivo corresponde al momento de la gestión urbanística.

## 11 PLAN DE ETAPAS

En cumplimiento del artículo 1.1.15 de las NNUU del PGM, en Plan de etapas de los planes de reforma interior fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada unidad de ejecución, dentro de la previsión temporal del propio Plan General (24 años contados a partir de su fecha de delimitación, según indica el art.3.8.5.).

El PGM estima en el artículo 1.3.4 de las NNUU unos plazos generales para la licencia de edificación (8 años para parcelas calificadas como dotación privada; y 3 años para el resto de los casos de usos privados). Sin embargo, los P.E.R.I., y unidades de ejecución, podrán proponer justificadamente plazos distintos a los establecidos de manera general en este punto. De esta manera, y debido a la pronta caducidad de los plazos para su ejecución (24 años desde su delimitación, según fija el artículo 3.8.5 de las NNUU de PGM, es decir, noviembre de 2024), fijamos un plazo de 4 años desde la aprobación definitiva de la presente modificación de PGM.

La ejecución de la urbanización de cada una de las unidades de ejecución que recoge la presente modificación será independiente, estableciéndose para cada una de ellas una única etapa. Aunque la Unidad de Ejecución N07.5 "MERCADAL 2" se trata de un ámbito de reducidas dimensiones, teniendo en cuenta la continuidad de la trama urbana, se han planteado los mismos plazos que para el ámbito del PERI 41 "Río San Miguel", a partir de la publicación de la aprobación definitiva de la presente modificación puntual:

### Ámbito del PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" - Unidad de Ejecución N07.10 "RÍO SAN MIGUEL"

Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación:

2 años

Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización:

2 años



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18/ENE/2023 Logroño, 18/ENE/2023

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

947/17

El Secretario General,

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

diciembre 2022



Plazo para la ejecución:

4 años

Plazo para solicitar licencia:

Conforme al Plan General

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30/MAR/2023

Logroño,  
El Secretario General,

**Unidad de Ejecución N07.5 "MERCADAL 2"**

Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación:

2 años

Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización:

2 años

Plazo para la ejecución:

4 años

Plazo para solicitar licencia:

Conforme al Plan General

## **12 RED DE INFRAESTRUCTURAS**

En el anexo de urbanización se realiza un análisis de las infraestructuras existentes y una propuesta esquemática de las mismas (a nivel informativo, para mayor garantía de la ordenación, pero no vinculante), y que deberán ser desarrolladas con mayor precisión en el proyecto de urbanización.

A la vista del informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones al documento de modificación de PGM aprobado inicialmente, emitido con fecha 16/09/2022, se introducen en el presente documento tramitable para aprobación provisional los aspectos que indica el mencionado informe para adecuarse a la normativa sectorial de telecomunicaciones, al considerar que la referencia exclusiva a la telefonía (que recogía el documento de aprobación inicial) no es correcta, debiendo referirse a redes de comunicaciones electrónicas. En relación a lo señalado se rectifica:

- MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DE PGM. Apartado 14.3, se rectifica el nombre del capítulo 10 en ambos presupuestos.
- ANEXO 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. Apartado 2.2.4, se rectifica el nombre del capítulo 10 de ambos presupuestos. Apartado 2.5.2.5, se rectifica la denominación de redes de telefonía a redes de comunicaciones electrónicas.
- ANEXO 4. URBANIZACIÓN. Apartado 4.4, en coherencia con el resto del documento, se modifica la denominación del apartado a comunicaciones electrónicas. Apartado 5, se rectifica el nombre del capítulo 10 en ambos presupuestos.

## **13 RED DE COMUNICACIONES PROPIAS DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN**

En cumplimiento del artículo 3.8.5 de las NNU del PGM, se respeta el viario principal señalado por el Plan y se completa con el secundario preciso, reconectando con la trama urbana existente. Se establece una red de conectividad viaria que cohesione la trama viaria ya presente en el entorno, dando conexión al trazado colindante, y que, a su vez, garantice el acceso a todas las viviendas y dotaciones del ámbito, favoreciendo la accesibilidad del sector sin recaer en una sobredimensión de la red de comunicación.

Como preexistencias cabe destacar que actualmente el sector presenta un eje principal representado por el Camino del Arco, que conecta la Avenida de Burgos con la calle Prado Viejo, que atraviesa el ámbito de actuación del PERI y que es perimetral a las construcciones existentes. Asimismo, cabe destacar la existencia de la calle Joaquín Turina, heredada del Sector "El Arco" y cuya pavimentación finaliza en el límite con el ámbito del PERI 41 "Río San Miguel".

La propuesta de viario prevista para la ordenación de este ámbito se basa en la proyección de tres viales de tráfico rodado:

- Prolongación de la **calle Joaquín Turina** hasta conectar con el PERI 42 "Prado Viejo I" como vial estructurante de la propuesta junto a la paralela existente Avenida Burgos.
- Nuevo vial en prolongación con el trazado de la calle Manresa al otro lado de la Avenida de Burgos.
- Continuación de la **Calle Damián Forment**, perpendicular a la Avenida Burgos, que concluye contra la zona verde prevista al sur de la UE N07.10 "Río San Miguel".

Como puede comprobarse en la siguiente imagen, el trazado de la red de comunicaciones del ámbito objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño quedaría definido y caracterizado de la siguiente forma:

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 Logroño, El Secretario General,

18 ENE. 2023

*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 Logroño, El Secretario General,

30 MAR. 2023

*[Handwritten signature]*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO**



Imagen: Plano de comunicaciones

En cumplimiento de las determinaciones de la LOTUR, PGM y Reglamento de Planeamiento del Real Decreto 2159/1978, cuando se redacte el proyecto de urbanización se deberá disponer suficiente número de plazas de aparcamiento en espacio público.

Asimismo, en cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, en espacio público deberán disponerse plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida.

**13.1 IDENTIFICACIÓN DE ITINERARIOS PEATONALES**

Según el artículo 1.1.16 de las NNUU de PGM, a los efectos de prever espacio suficiente para albergar las redes de servicios urbanos, garantizar una dimensión suficiente para el tránsito peatonal, así como posibilitar la plantación de arbolado, se exigirá para las calles de nueva urbanización, de entre 20m y 30m de ancho total entre alineaciones, que se reserve un ancho de aceras no inferior a 2/5 de la anchura total de la calle con una anchura mínima de 3,75m.

Puesto que en el ámbito, o en las inmediaciones del mismo, no se encuentran los accesos de equipamientos edificados, corresponderá a los proyectos edificatorios de los nuevos edificios dotacionales públicos que se construyan el asegurarse de que los mismos tienen un acceso que cumple con la normativa de accesibilidad.



De acuerdo con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, respecto a los itinerarios accesibles, se añade a continuación el plano de los recorridos practicables previstos, los cuales permiten el acceso de personas que presentan diversidad funcional a la totalidad de los usos previstos dentro del ámbito.



*Imagen: Plano de accesibilidad*

Los itinerarios peatonales del ámbito, en cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, poseerán en todo su desarrollo una anchura libre de paso no inferior a 1,80m.

La pendiente transversal máxima será del 2% y del 6% la longitudinal máxima.

Deberá garantizarse la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y puntos de cruce con itinerarios vehiculares.

Las áreas de estancia, como plazas, parques y jardines, deberán cumplir los mismos requisitos de los itinerarios accesibles.

La pavimentación de estos espacios peatonales cumplirá con las determinaciones del artículo 11 de la Orden TMA/851/2021 y del Documento Básico DB SUA del CTE.

Aunque las escaleras no forman parte de los itinerarios peatonales accesibles, se consideran complementarios a los mismos, y cumplirán lo definido en el artículo 15 de la Orden TMA/851/2021.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 18 ENE. 2023 Logroño,..... El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

947/17

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... 30 MAR. 2023 Logroño,..... El Secretario General,

**13.2 CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN: DB-SI-5 ACCESO BOMBEROS**

**CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO**

**Aproximación a los edificios**

Los viales previstos para la aproximación de los vehículos de bomberos deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Poseer una anchura mínima libre de 3,5m. Para lo cual, todos los trazados de calles dentro del ámbito se diseñarán con un ancho libre de mínimo de 6,4m para el paso libre de vehículos.
2. Poseer una altura libre o gálibo superior a 4,5m. Ninguna de las calles se encuentra limitada en altura.
3. Una capacidad portante de vial igual o superior a 20kN/m<sup>2</sup>.
4. No se prevén tramos curvos. No obstante, en caso de disponerse, en el caso más desfavorable deberán permitir un radio de rodadura de entre 6,40 y 14,64m.

**Entorno de los edificios**

Adicionalmente a ello, dadas las alturas de evacuación previstas para los edificios (h>9m), se ha previsto un espacio de maniobra para los bomberos. Para ello, se diseñan:

1. espacios de anchura mínima libre de 6,4m (la disposición de aparcamientos lineales a ambos lados de la calzada garantiza esa anchura)
2. La altura libre de la calle es la misma que la altura propuesta para los edificios
3. La separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio es menor de 10m para edificios de más de 20m de altura de evacuación, de 18m para edificios entre 15 y 20m de altura de evacuación y de 23 m para edificios hasta 15m de altura de evacuación
4. Pendiente máxima en estos viales será inferior a 10%
5. Y la resistencia a punzonamiento del suelo, incluyendo las tapas de registro de canalizaciones de servicios públicos mayores de 0,15x0,15m será superior a 100kN/20cmØ
6. Se mantendrá libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones y otros obstáculos que pudieran obstaculizar la maniobra de los vehículos de bomberos, incluyendo elementos tales como cables eléctricos aéreos, o ramas de árboles que puedan interferir con escaleras y otros elementos propios de rescates y evacuaciones.

**14 EVALUACIÓN ECONÓMICA**

Los cambios propuestos que se analizan en el apartado 8 de esta memoria suponen pequeñas variaciones en la evaluación económica de la presente modificación de PGM, por lo que se afecta también a la garantía y a la memoria de sostenibilidad

económica. No obstante, estos cambios no inciden en la conclusión favorable de la viabilidad de la actuación ni en la sostenibilidad para las haciendas públicas.

A continuación se recoge una estimación de los costes que supone el desarrollo de estos ámbitos de gestión:

#### 14.1 GASTOS DE GESTION Y PLANEAMIENTO

Se estiman los siguientes gastos de planeamiento y gestión:

	UE N07.5 "Mercadal 2"	UE N07.10 "Río San Miguel"
Costes de Planeamiento		100.000€
Costes de Gestión	6.000€	150.000€
	<b>6.000€</b>	<b>250.000€</b>

#### 14.2 INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDAD

	UE N07.5 "Mercadal 2"	UE N07.10 "Río San Miguel"
Costes de Traslado		<b>30.000€</b>

Si bien la procedencia y valoración de la indemnización por traslado de actividad deberá determinarse en el momento de gestión urbanística, a continuación se recoge una estimación del coste que puede suponer el traslado de la actividad existente como mayor garantía de la viabilidad, al tratarse de un coste en el balance de la actuación.

#### 14.3 PRESUPUESTO ESTIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Tal y como se recoge en el *anexo 4. Urbanización* de la presente modificación de PGM, la estimación cuantitativa de los costes de urbanización, así como la previsión de partidas a considerar es la siguiente:

##### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

Resumen de capítulos		%	€
Cap 1	Movimiento de tierras	12,0%	402.329,29
Cap 2	Calzadas aparcamientos y aceras	20,0%	670.548,82
Cap 3	Zonas ajardinadas	5,0%	167.637,21
Cap 4	Red de saneamiento pluvial y residual	12,5%	419.093,02
Cap 5	Abastecimiento de agua	8,0%	268.219,53
Cap 6	Riego	3,0%	100.582,32
Cap 7	Mobiliario urbano	7,0%	234.692,09
Cap 8	Alumbrado público	8,0%	268.219,53
Cap 9	Red eléctrica	15,0%	502.911,62



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1-8 ENE 2023 Logroño,...

El Secretario General,


**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR 2023 Logroño,...

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO

diciembre 2022

EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

El Secretario General,

Cap 10	Red de comunicaciones electrónicas	3,0%	100.582,32
Cap 11	Red de gas natural	2,0%	67.054,88
Cap 12	Seguridad y Salud	2,5%	83.818,60
Cap 13	Gestión de Residuos	1,5%	50.291,17
Cap 14	Control de Calidad	0,5%	16.763,72
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>			<b>3.352.744,12</b>
Gastos generales		13%	435.856,74
Beneficio industrial		6%	201.164,65
<b>Presupuesto contrata</b>			<b>3.989.765,50</b>
IVA		21%	837.850,76
<b>Total presupuesto general</b>			<b>4.827.616,26</b>

Además de estos costes de urbanización hay que considerar los costes de demolición de las construcciones existentes en el ámbito. Aunque será en el proyecto de urbanización donde se cuantifique este importe, a efectos de este documento se estima en **65.000€** de presupuesto de ejecución por contrata.

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

Resumen de capítulos		%	€
Cap 1	Movimiento de tierras	15%	8.987,14
Cap 2	Calzadas aparcamientos y aceras	27%	16.176,86
Cap 3	Zonas ajardinadas	2%	1.198,29
Cap 4	Red de saneamiento pluvial y residual	15%	8.987,14
Cap 5	Abastecimiento de agua	10%	5.991,43
Cap 6	Riego	1%	599,14
Cap 7	Mobiliario urbano	1,0%	599,14
Cap 8	Alumbrado público	8%	4.793,14
Cap 9	Red eléctrica	12%	7.189,71
Cap 10	Red de comunicaciones electrónicas	3%	1.797,43
Cap 11	Red de gas natural	2%	1.198,29
Cap 12	Seguridad y Salud	2%	1.198,29
Cap 13	Gestión de Residuos	1,5%	898,71
Cap 14	Control de Calidad	0,5%	299,57
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>			<b>59.914,28</b>
Gastos generales		13%	7.788,86
Beneficio industrial		6%	3.594,86
<b>Presupuesto contrata</b>			<b>71.298,00</b>
IVA		21%	14.972,58
<b>Total presupuesto general</b>			<b>86.270,58</b>

En este caso se estima en 8.000€ el importe que puede suponer la demolición de las construcciones existentes en el ámbito.

## 14.4 GARANTÍA

Según lo explicitado en la cláusula TERCERA del Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión firmado entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Logroño y las mercantiles Coral Homes, S.L., Harri Hegoalde 2 S.A. y Saglei, S.L. para adelantar la ejecución del PERI 41 "Río San Miguel" (aprobado el 4 de noviembre de 2021), de forma previa a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño se constituirá la garantía del cumplimiento de los compromisos expresada el artículo 95.e) de la LOTUR:

*e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 3% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.*

Así, el importe de la garantía que deberá constituirse para la unidad UE N07.10 "Río San Miguel" será del 3% de los costes derivados de la urbanización, que deberán incluir los costes de planeamiento y gestión, el traslado de la actividad existente, los costes de urbanización y los de demolición de las construcciones no compatibles con el planeamiento, aplicando el IVA correspondiente. Sin perjuicio de lo dispuesto al respecto en el PGM, a continuación se determinan todos estos costes.

### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

	IMPORTES SIN IVA	IVA (21%)	IMPORTE TOTAL
Costes de planeamiento y gestión	250.000,00 €	52.500,00 €	302.500,00 €
Indemnizaciones traslado actividad	30.000,00 €	0,00 € (no aplica)	30.000,00 €
Costes de urbanización	3.989.765,50 €	837.850,76 €	4.827.616,26 €
Costes demolición	65.000,00 €	13.650,00 €	78.650,00 €
<b>Total</b>	<b>4.334.765,50 €</b>	<b>904.000,76 €</b>	<b>5.238.766,26 €</b>

El valor de la garantía que deberá constituirse será:

$$\text{Garantía} = 5.238.766,26\text{€} \times 3\% = 157.162,99\text{€}$$

## 14.5 VALOR DE REPERCUSIÓN

A efectos de analizar la viabilidad de la urbanización de los ámbitos anteriormente descritos, tendremos en consideración lo siguiente:

### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

<u>Coste de Urbanización (PEC)</u>	3.989.765,50 €
Aprovechamiento total	53.011 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento lucrativo total	47.709,90 m <sup>2</sup> t

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en Logroño,...

El Secretario General,

*[Signature]*

Coste por m<sup>2</sup>t uc = 3.989.765,50€ / 47.709,90 m<sup>2</sup>t

**Coste por m<sup>2</sup>t uc:**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en Logroño,...

El Secretario General,

83.63 €/ m<sup>2</sup>t

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

Coste de Urbanización (PEC)	71.298,00 €
Aprovechamiento total	1.306,45 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento lucrativo total	1.175,80 m <sup>2</sup> t

Coste por m<sup>2</sup>t uc = 71.298,00€ / 1.175,81 m<sup>2</sup>t

**Coste por m<sup>2</sup>t uc:** 60.64 €/ m<sup>2</sup>t

**15 COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL PROMOTOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUÉL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES**

**Compromisos entre promotor y ayuntamiento:**

Serán los derivados de la clasificación del suelo y la aplicación de la legislación vigente, así como los estipulados en el actual convenio firmado entre Ayuntamiento y las mercantiles Coral Homes, SLU, Harri Hegoalde 2, SA y Saglei, SL, para adelantar la ejecución del PERI 41 "Río San Miguel", aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 4 de noviembre de 2021.

**Compromisos entre promotor y futuros propietarios:**

Los derivados de la aplicación de la legislación vigente. En cualquier caso la urbanización incluirá la conexión con la trama urbana del entorno y con los servicios e instalaciones que sean necesarios para la edificación prevista.

**16 MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR O PROMOTORES PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN**

La propiedad del suelo, libre de cargas, acredita capacidad y solvencia económica suficiente para llevar a cabo la actuación.

**17 FINAL**





La documentación que compone el presente expediente, formada por Memoria, Anexos, y Documentación Gráfica se adapta a las exigencias de la comunidad en materia de modificaciones puntuales del Plan General Municipal de Logroño y se estima apropiada y suficiente para la tramitación la presente modificación puntual.

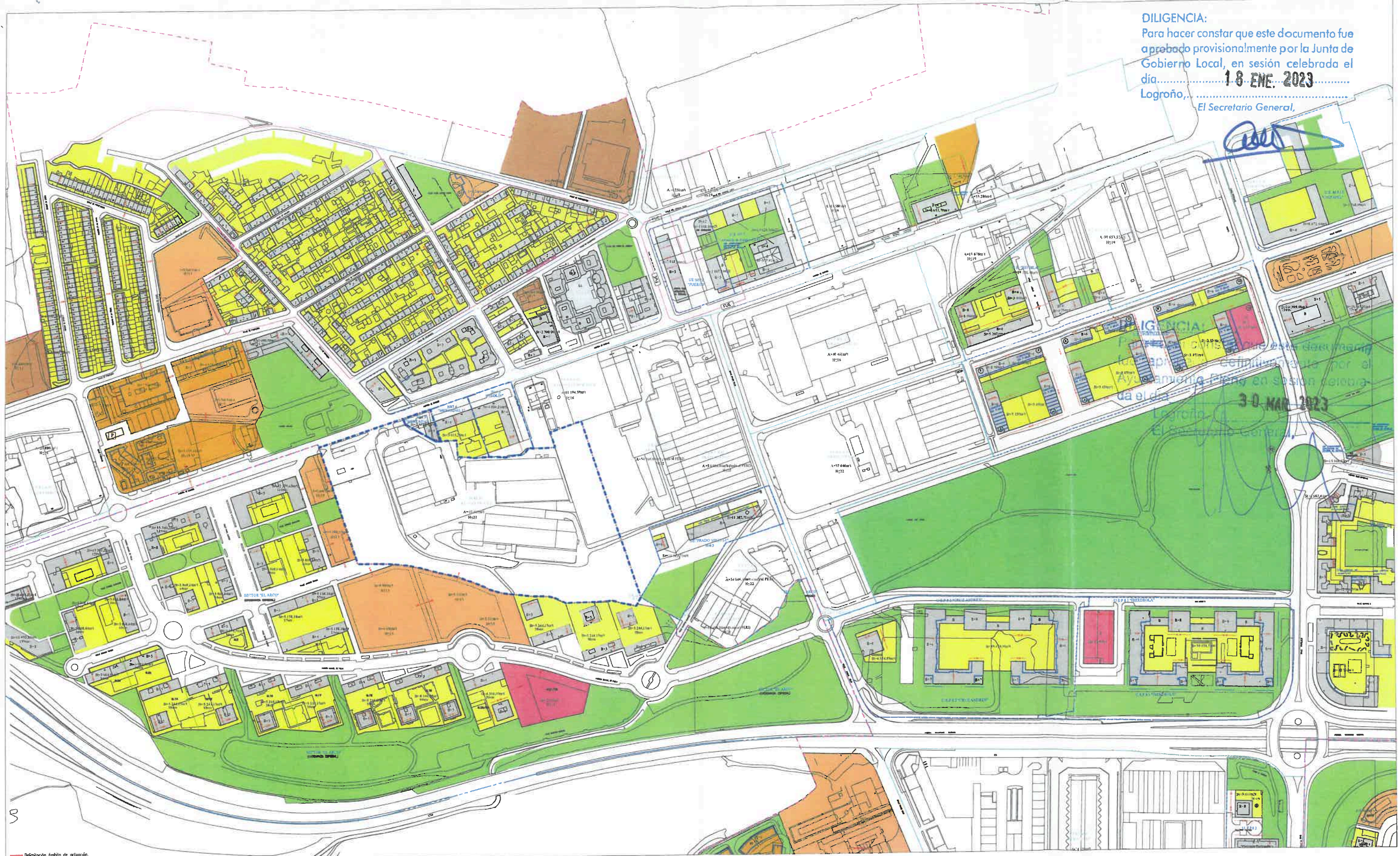
En Logroño, diciembre de 2022

Fdo: Juan Andrés Sáez Navarro  
Arquitecto, Col. nº3.334



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue  
 aprobado provisionalmente por la Junta de  
 Gobierno Local, en sesión celebrada el  
 día **1-8 ENE. 2023**  
 Logroño, .....

El Secretario General,

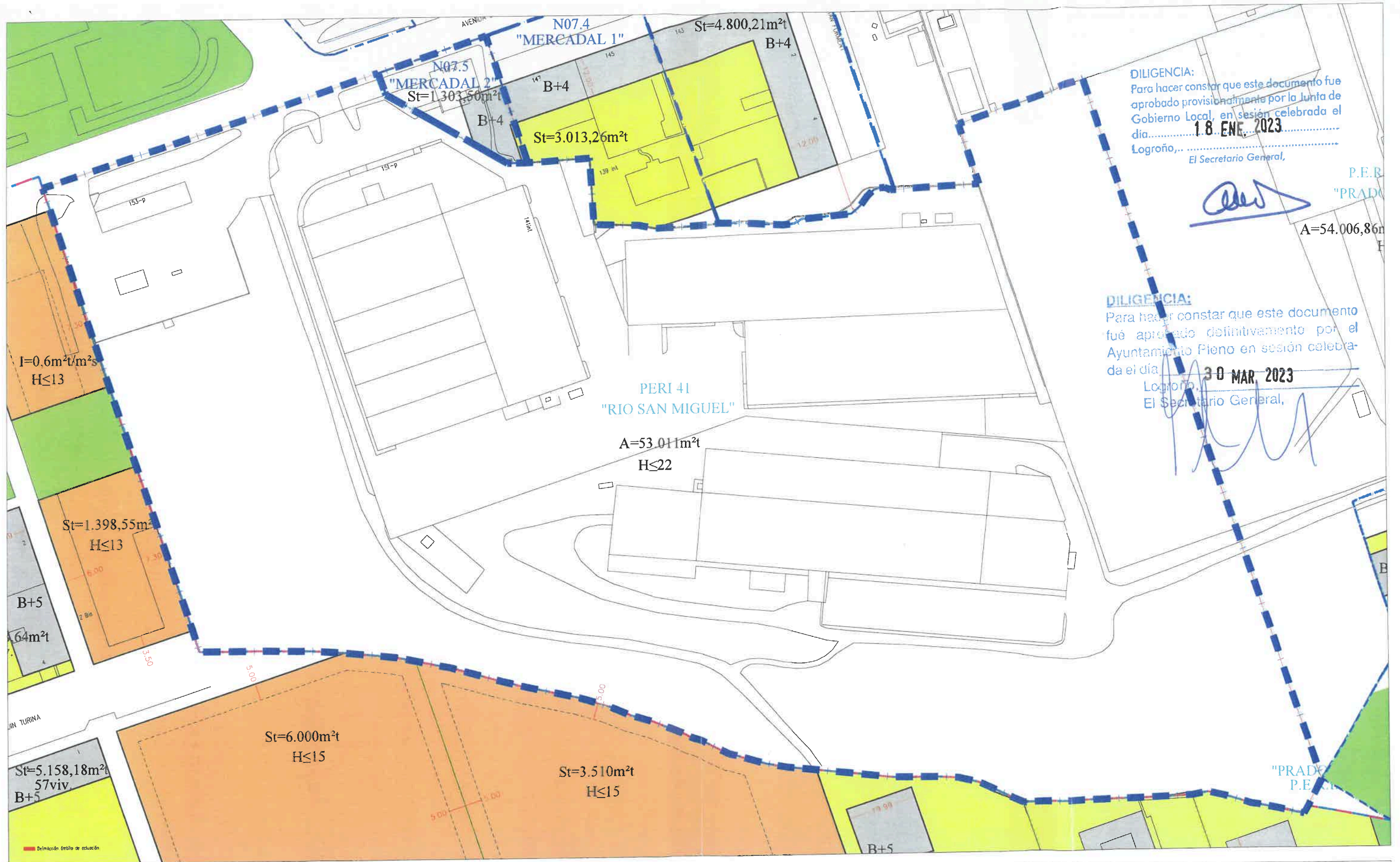
DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue  
 aprobado provisionalmente por el  
 Ayuntamiento Pleno, en sesión celebra-  
 da el día **3-0 MAR. 2023**  
 Logroño, .....

El Secretario General,



<b>USOS PRIVADOS</b> Vivienda Residencial (Residencial abierto, Residencial cerrado, Asociados a Vivienda, Zona libre privada, Complementaria de la vivienda, Industria y Otros) Industrial (Industria, Almacén, Bodegas, Almacén-parque, Industrial-extensiva)		<b>USOS PUBLICOS</b> Aparcamiento Polivalente (En superficie, Bajo rasante), Servicios públicos y administración pública, Cultural, Dotación polivalente industrial, Escuelas, Compañías religiosas, Espectáculos públicos, Estación transformadora, Parques, Zonas de recreo y esparcimiento, Vías o espacios libres públicos, Deportivo, Cementerio, Escuelas infantiles, Sanitarios asistenciales, Deportivo, Ferrocarril		<b>ALINEACIONES Y VOLUMENES</b> Límites (División de altura, División de parcela o edificios de edificabilidad, Ocupación, Vuelo mínimo, Retranqueo mínimo, Límite oblicuo, Límite oblicuo, Posible oblicuo), Volúmenes y Alturas (Plano bajo H=4.00, Plano bajo H=3.00, Entrepiso, Entrepiso superior oblicuo, SS Semisótano)		<b>ORDENANZAS Y GESTIÓN</b> Ordenanzas de Edificios de Interés (Edificios de Interés, Salvo a edificio en un terreno o zona de interés, Edificios de nueva construcción, Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico, Construcción moderna en Casco Histórico), Límites (Suelo urbano, Sector, Unidad de ejecución), Acciones Específicas (Plaza especial de estacionamiento interior, Actividades, Dotaciones Públicas, Sistemas generales, Ordenanzas Especiales), Ambito de aplicación		947-18 <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)</b>	LOGROÑO LA RIOJA CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2 PROPIETARIO O PROMOTOR JUAN SÁIZ NAVARRO Colegiado nº 2.334 COAA	DICIEMBRE 2022 INFORMACIÓN. PLANO DE SITUACIÓN. ORDENACIÓN ACTUAL SEGÚN PGM: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN <b>1.01</b>	1/4000
--	--	--	--	---	--	---	--	---	--	---	--------





DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE 2023** Logroño,.....  
El Secretario General,

*[Signature]*

P.E.B.  
"PRADO"

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR 2023** Logroño,.....  
El Secretario General,

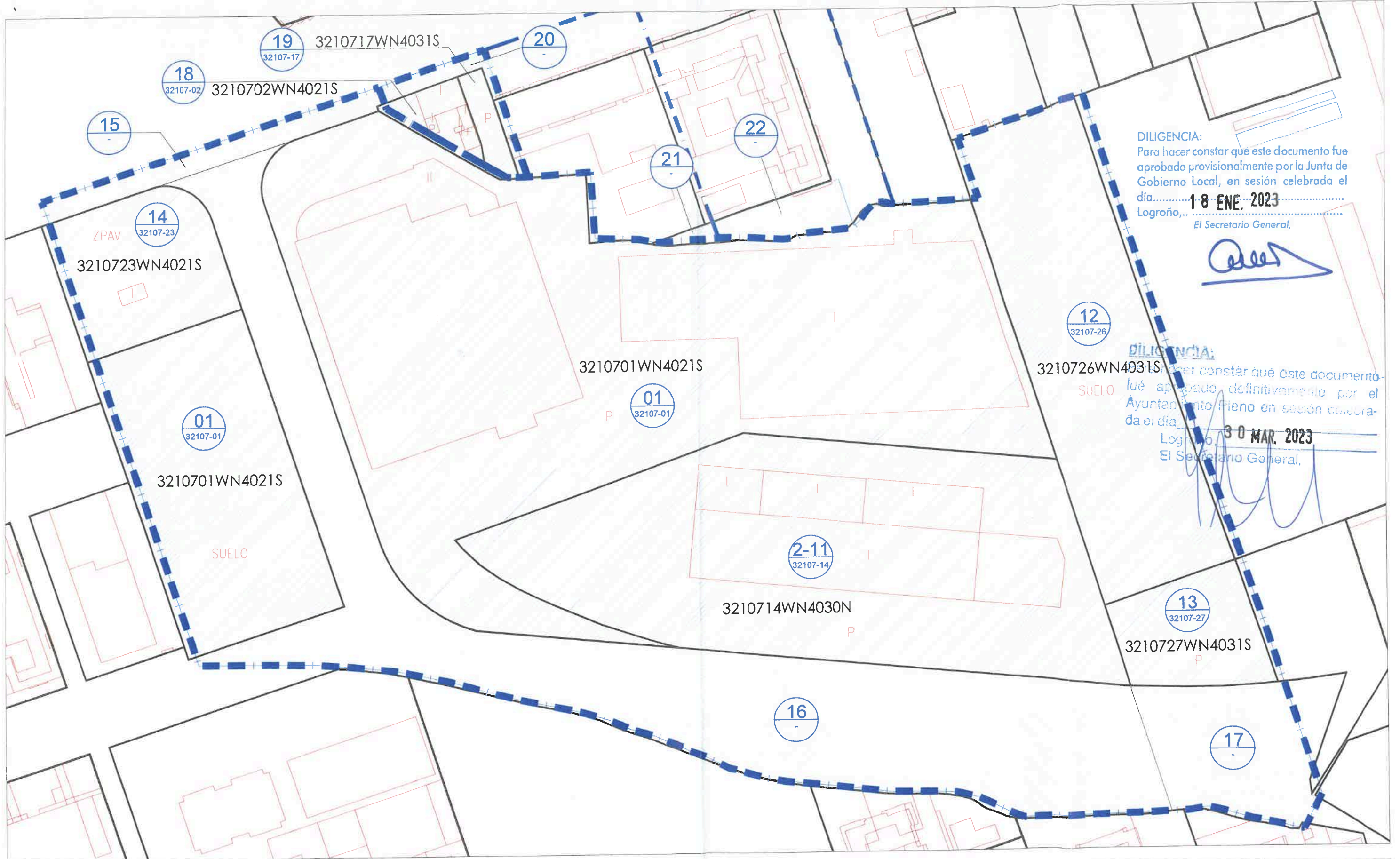
*[Signature]*

<b>USOS PRIVADOS</b> Vivienda: Residencial, Residencial abierta, Asociados a Vivienda, Zona libre privada, Complementaria de la vivienda, Industria y Otros. Dotacional: Polivalente, Cultural, Escuelas, Sanitarias, Deportivas, Servicios, Almacén, Bodegas, Industrial, etc.		<b>USOS PUBLICOS</b> Aparcamiento: En superficie, Bajo rasante, Espacios libres. Dotacional: Polivalente, Cultural, Escuelas, Sanitarias, Deportivas, Servicios, Almacén, Bodegas, Industrial, etc.		<b>ALINEACIONES Y VOLUMENES</b> Límites: Alineación, Divisorio de altura, Divisorio de parcela, Ocupación, Vuelo máximo, Retranqueo mínimo obligatorio, Soportal obligatorio, Pasaje obligatorio. Volumen y Alturas: B Planta baja, A1 Aílo, B) Adfano, E Entrepiano, (E) Entrepiano, SS Sematano, Al Aílo, H Altura máxima de cornisa, St Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> , I Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s, S6 Liv. Numero máximo de viviendas.		<b>ORDENANZAS Y GESTIÓN</b> Ordenanzas de Edificios de Interés: Construcciones de primer orden, Construcciones de segundo orden, Construcciones de tercer orden, Edificios de interés, Soler o edificio en un terreno p. área de interés, Edificios de nueva construcción, Edificio sin interés especial situado en casco histórico, Edificios Situated en en áreas o framos de interés, Construcción protegida en Casco Histórico. Acciones Específicas: Plan especial de reforma anterior, Actividades elementales, Dotaciones Públicas, Sistemas generales, Ordenanzas Especiales, Anillo de aplicación.		947-18 <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)</b>	LOGROÑO LA RIOJA CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2 PROPIETARIO O PROMOTOR	DICIEMBRE 2022 INFORMACIÓN. PLANO EMPLAZAMIENTO. ORDENACIÓN ACTUAL SEGÚN PGM.	1/1000
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	--	--------

1.02

JUAN SAEI NAVARRO  
C. de la Paz n.º 3.334 COAA





DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....  
 Logroño,.....  
 El Secretario General,

*[Handwritten Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....  
 Logroño,.....  
 El Secretario General,

*[Handwritten Signature]*

DELIMITACIONES	Relación parcelas catastrales afectadas	CATASTRO
<ul style="list-style-type: none"> <li>Unidad de Ejecución</li> <li>Delimitación MIPCOM</li> <li>Plan especial de reforma urbanística</li> <li>Revisión parcela catastral</li> <li>Constitución / subparcela en parcela catastral</li> <li>Parcela catastral</li> <li>Recinto sin parcela catastral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela catastral</li> <li>01 - 3210701WN4021S</li> <li>02-11 - 3210714WN4030N</li> <li>12 - 3210726WN4031S</li> <li>13 - 3210727WN4031S</li> <li>14 - 3210723WN4021S</li> <li>18 - 3210702WN4021S</li> <li>19 - 3210717WN4031S</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 - Nº DE ORDEN</li> <li>0-0 - Nº DE PARCELA URBANA</li> <li>MANZANA CATASTRAL</li> </ul>

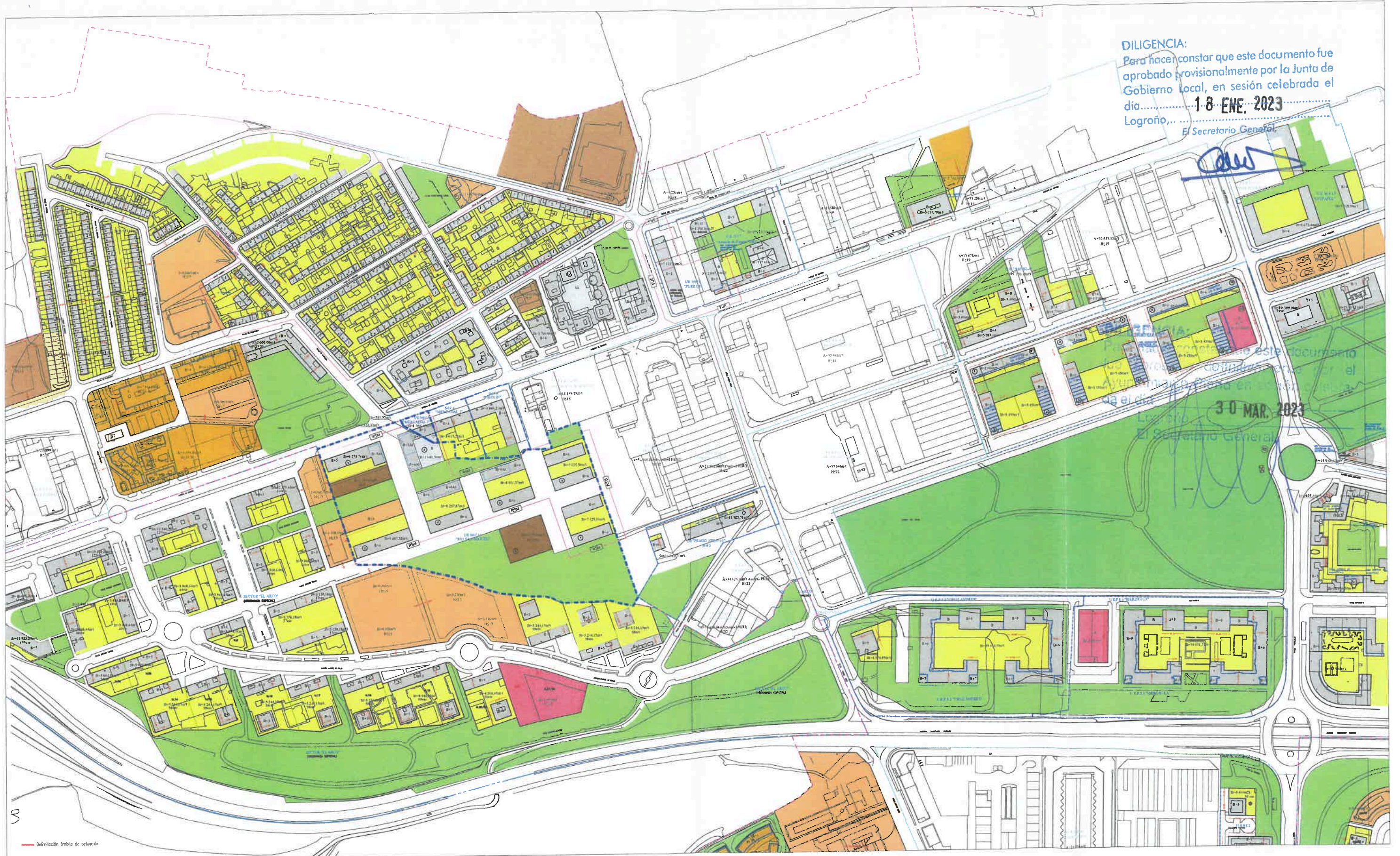
947-18	LOGROÑO LA RIOJA	DICIEMBRE 2022	1/1000
<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)</b>		INFORMACIÓN. PLANO EMPLAZAMIENTO. PARCELARIO CATASTRAL.	
CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2 <small>PROPIETARIO O PROMOTOR</small>		<b>1.03</b>	
<small>JUAN EZEQUIEL NAVARRO Colegiado nº 3324 C.O.A.A.</small>			



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **1-8 ENE. 2023**.....  
 Logroño,.....  
 El Secretario General,

*[Firma]*

30 MAR. 2023



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial residencial abierta	Residencial residencial asociado a vivienda	En superficie	Parque infantil
Zona libre privada	Comercial (grandes superficies)	Bajo rasante	Escuela infantil
Industrial	Industria y otros	Escapadas libres	Escuela primaria
Almacén	Industria	Parque	Escuela secundaria
Almacén	Industria	Zonas de recreo y deporte	Escuela superior
Almacén	Industria	Yardas o espacios libres públicos	Escuela universitaria
Almacén	Industria		Escuela superior
Almacén	Industria		Escuela superior
Almacén	Industria		Escuela superior

ALINEACIONES Y VOLUMENES		
Límites	Volúmenes	Alturas
Alineación	B Plano bajo	At Aliso
División de altura	H=4.00	Altura máxima de cubierta
División de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta bajo	H: Altura máxima de cubierta
Ocupación	E Entrepiso	SI = Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Vuelo mínimo	(E) Entera	I = Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retraso mínimo	SS Semisótano	56 lvy: Número máximo de viviendas
Retraso mínimo		
Retraso mínimo		
Retraso mínimo		
Retraso mínimo		

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo urbano	Edificios de interés
Sector	Edificios de interés
Unidad de ejecución	Edificios de interés
Acciones Específicas	Edificios de interés
Plan especial de reforma interior	Edificios de interés
Actividades	Edificios de interés
Dotaciones Públicas	Edificios de interés
Sistemas generales	Edificios de interés
Ordenanzas Especiales	Edificios de interés
Ámbito de aplicación	Edificios de interés

947-18

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)**

LOGROÑO LA RIOJA

CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2

PROPIETARIO O PROMOTOR

JUAN SÁIZ NAVARRO  
 Colegiado nº 3.354 COAA

DIEMBRE 2022

1/4000

ORDENACIÓN. PLANO DE SITUACIÓN. ESTADO MODIFICADO: ORDENACIÓN PROPUESTA DEL ÁMBITO.

**0.01**





DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **1-8 ENE. 2023** ...  
 Logroño, ...  
 El Secretario General,

*[Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día... **30 MAR. 2023** ...  
 Logroño, ...  
 El Secretario General,

*[Signature]*

<b>USOS PRIVADOS</b> Vivienda: Residencial abierta, Asociados a Vivienda, Zona libre privada, Complementaria de la vivienda, Industrial, Almacén, exposición, Bodegas, Industrial-parque, Industrial-interno. Dotacional: Polivalente, Cultural, Escuelas, Sanitarios, Deportivos, Servicios, Almacén, exposición, Bodegas, Industrial-parque, Industrial-interno.		<b>USOS PUBLICOS</b> Aparcamiento: En superficie, Bajo rasante. Dotacional: Polivalente, Cultural, Escuelas, Sanitarios, Deportivos, Servicios, Almacén, exposición, Bodegas, Industrial-parque, Industrial-interno.		<b>ALINEACIONES Y VOLUMENES</b> Límites: Alineación, Divisorio de altura, Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad, Ocupación, Vuelo mínimo obligatorio, Soportal obligatorio, Pasaje obligatorio. Volúmenes y Alturas: B Planta baja H=4.00, B+1 Planta baja de cornisa, E Entrepiso, D+1 Estrecho, SS Semáforo.		<b>ORDENANZAS Y GESTIÓN</b> Límites: Sitio urbano, Sector, Unidad de ejecución. Acciones Específicas: Plan especial de reforma interior, Actividades especiales, Dotaciones Públicas, Sistemas generales, Ordenanzas Especiales, Ambito de aplicación. Ordenanzas de Edificios de Interés: Edificios de Interés, Edificios de primer orden, Edificios de segundo orden, Edificios de nueva construcción, Edificios sin interés especial situados en casco histórico, Edificios protegidos en casco histórico.		947-18 <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)</b>	DICIEMBRE 2022 LOGROÑO LA RIOJA CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2 PROPIETARIO O PROMOTOR	ORDENACIÓN. PLANO DE EMPLAZAMIENTO ESTADO MODIFICADO. ORDENACIÓN PROPUESTA DEL ÁMBITO. <b>0.02</b>	1/1000
--	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--------



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....  
Logroño,..... **30 MAR. 2023**.....  
El Secretario General,



**ANEXO 1 | FICHAS CATASTRALES**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210701WN4021S0001RJ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 10.481 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1989

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/01	5.000
OFICINA	1/01/01	616
ALMACEN	2/00/01	4.865

## PARCELA

Superficie gráfica: 22.857 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** Logroño, .....

El Secretario General,

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023** Logroño, .....

El Secretario General,

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0005YM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:05  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 493 m2

Año construcción: 1978

### Construcción

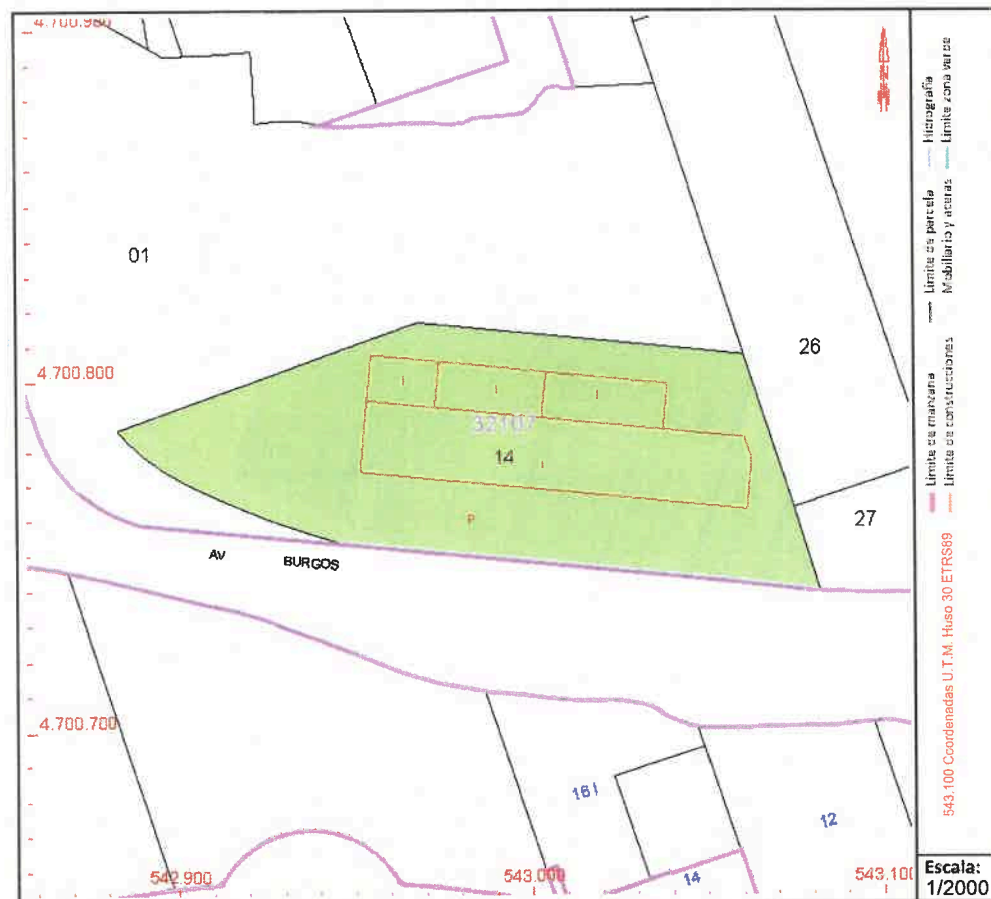
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/05	493

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m2

Participación del inmueble: 15,085000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0006UQ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:06  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 429 m2

Año construcción: 1978

### Construcción

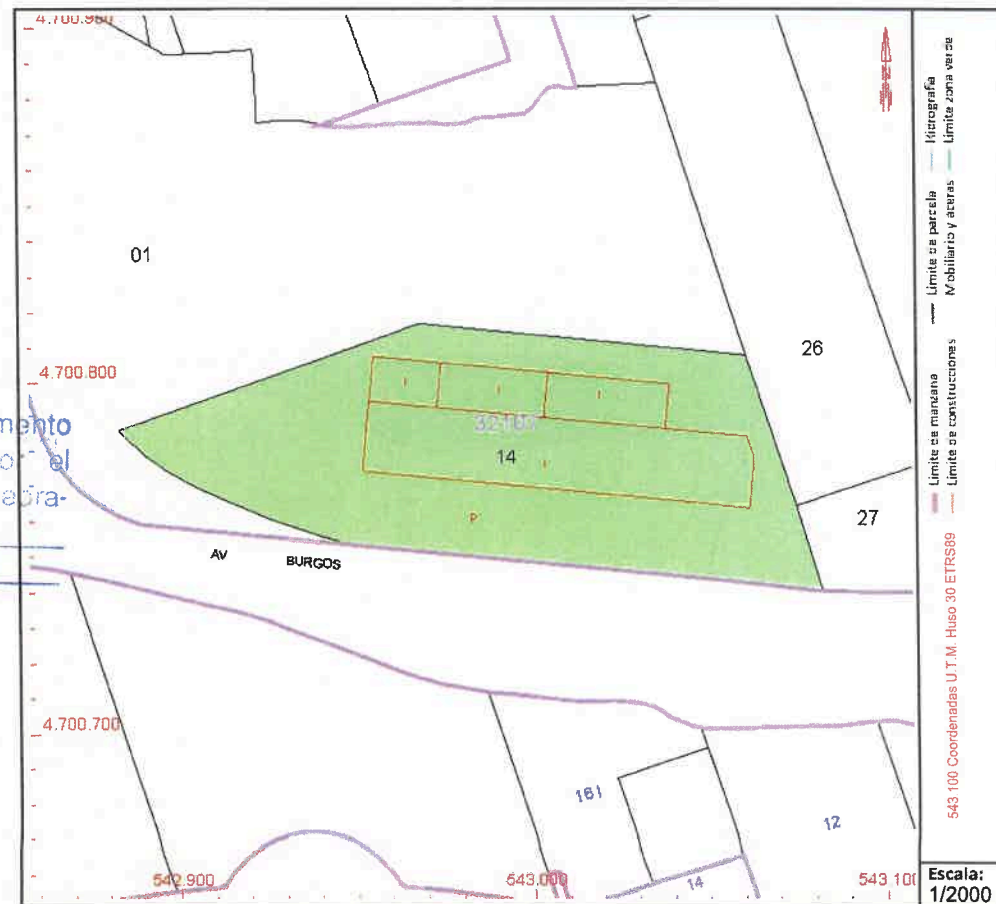
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/06	429

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m2

Participación del inmueble: 13,116000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** en Logroño,...

El Secretario General,

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023** en Logroño,...

El Secretario General,

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0007IW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pt:00 Pt:07  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 317 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1978

### Construcción

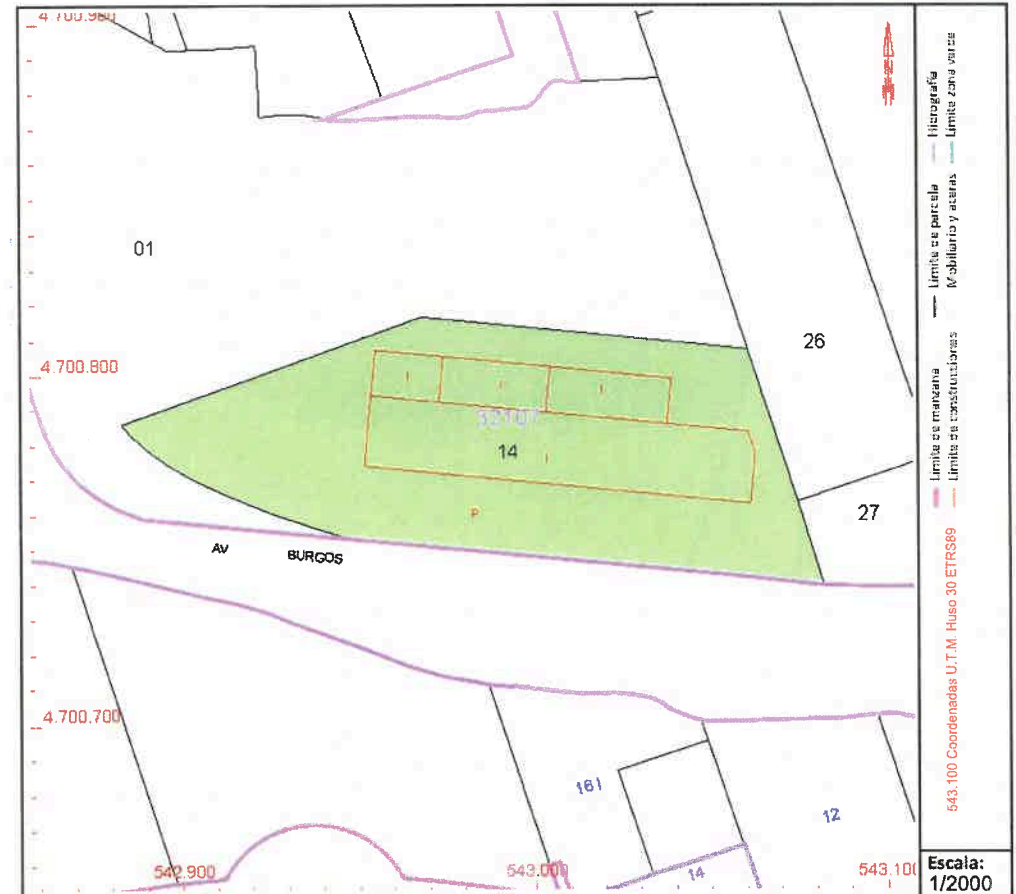
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/07	317

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 9,686000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0008OE

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:08  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 394 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1978

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/08	394

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** en Logroño,...

El Secretario General,

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023** en Logroño,...

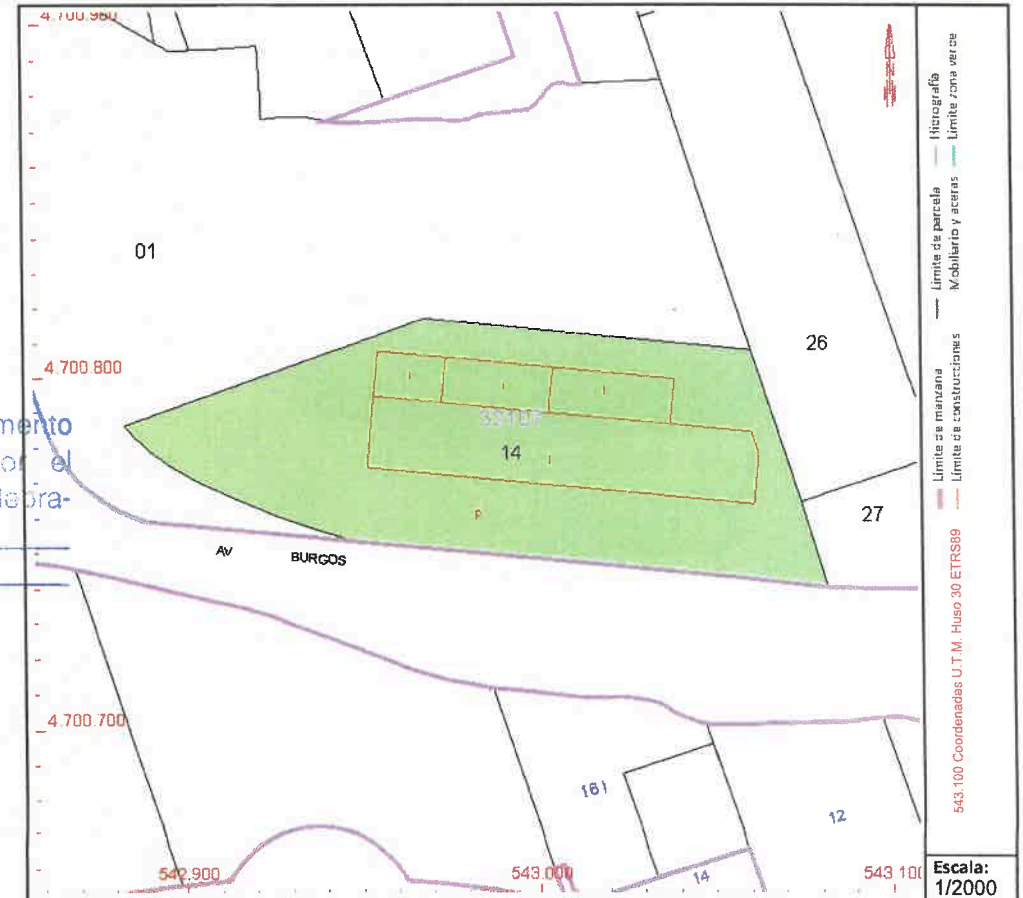
El Secretario General,

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 9,742000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0009PR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:09  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 393 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1978

### Construcción

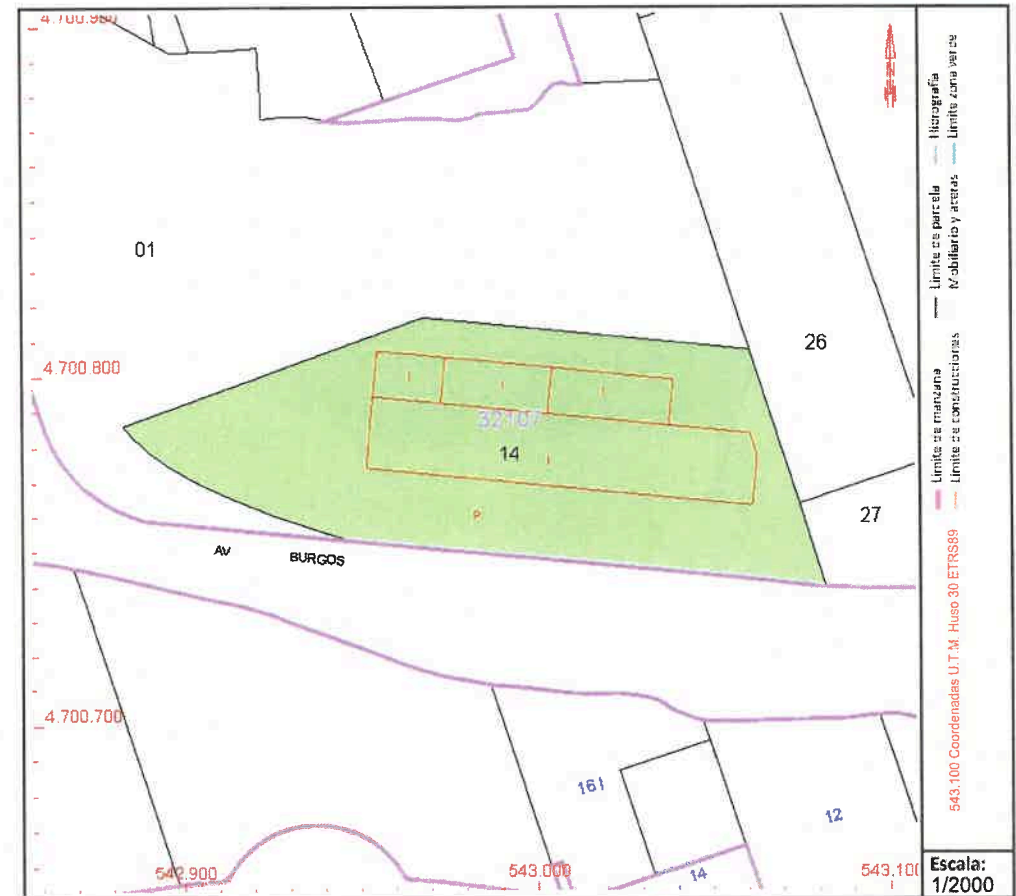
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/09	393

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 9,536000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0010IW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:10  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 514 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1978

### Construcción

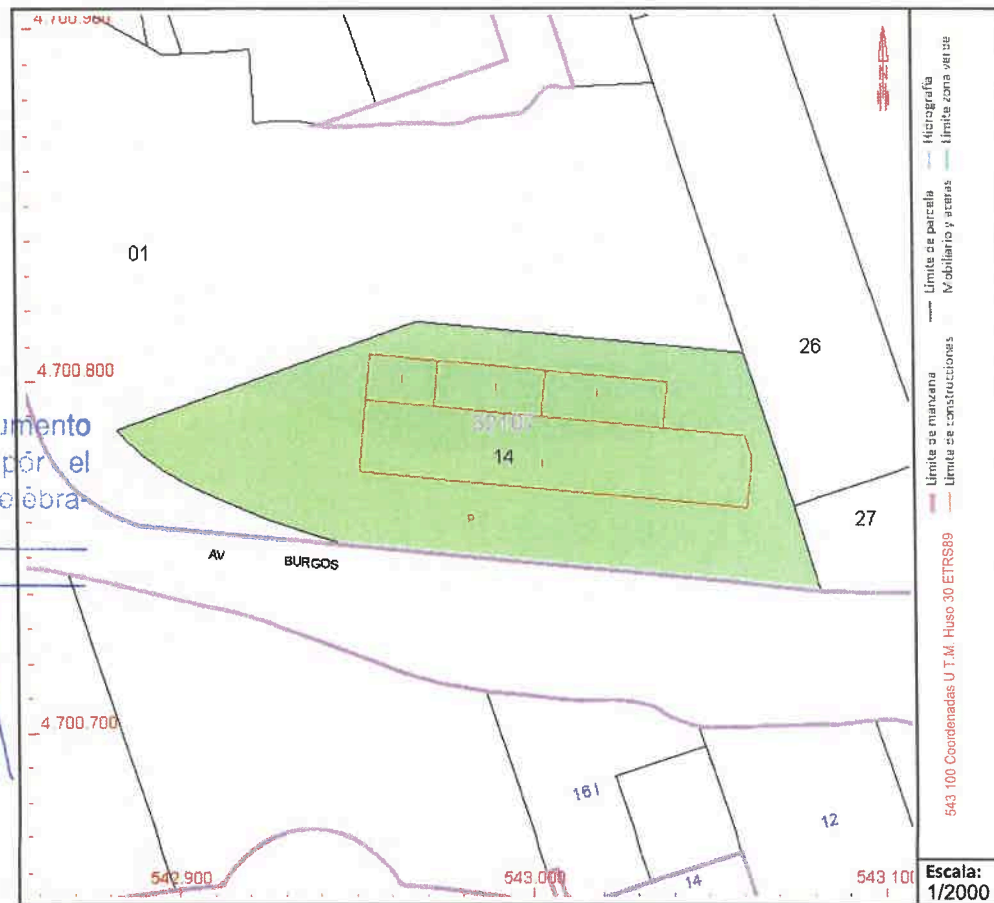
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/10	514

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 20,735000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** en Logroño,...

El Secretario General,

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023** en Logroño,...

El Secretario General,

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0001WL

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:01  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 209 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1978

### Construcción

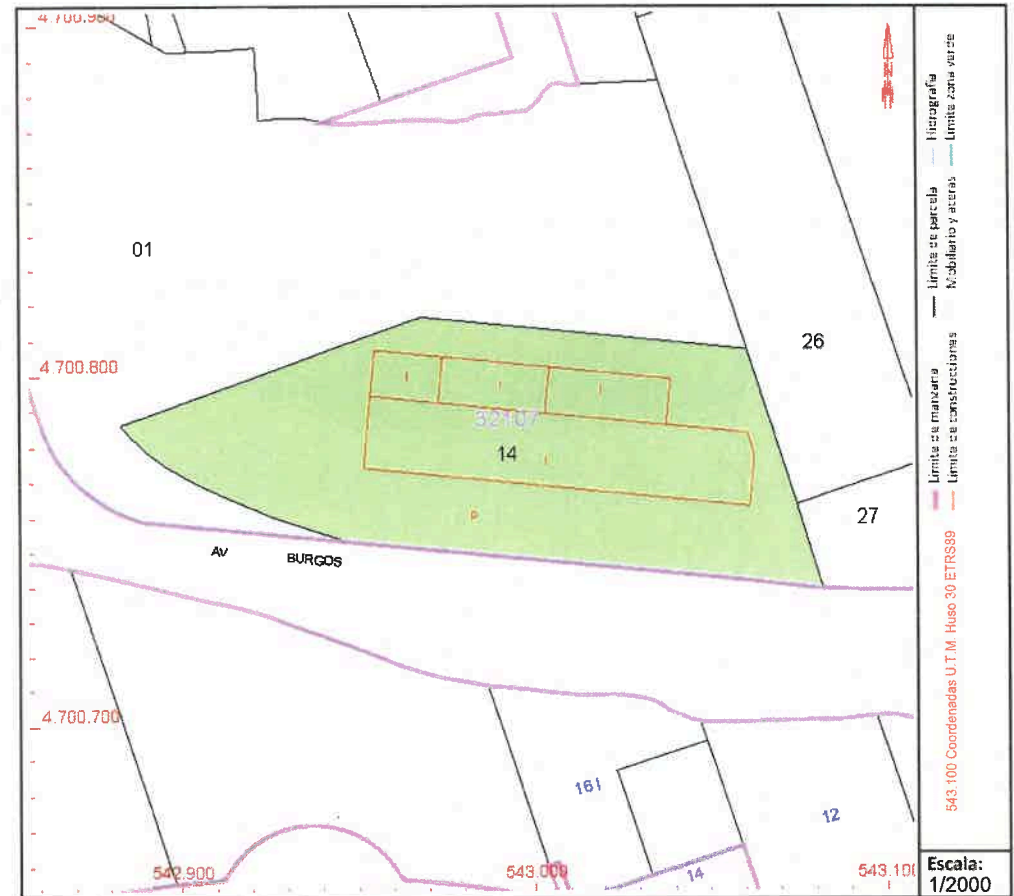
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/01	209

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 6,3800 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0002EB

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:02  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 169 m2

Año construcción: 1978

### Construcción

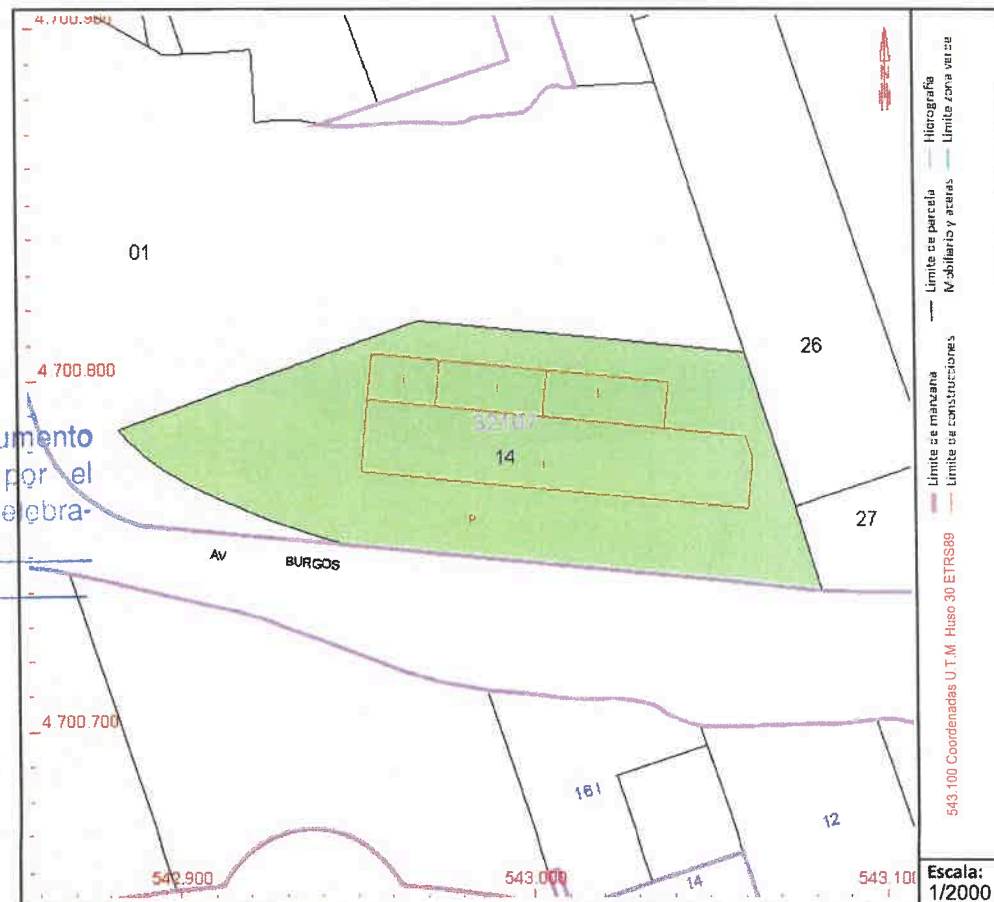
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/02	169

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 2,351000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** Logroño,...

El Secretario General,

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023**

Logroño,  
El Secretario General,

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0003RZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:03  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 169 m2

Año construcción: 1978

### Construcción

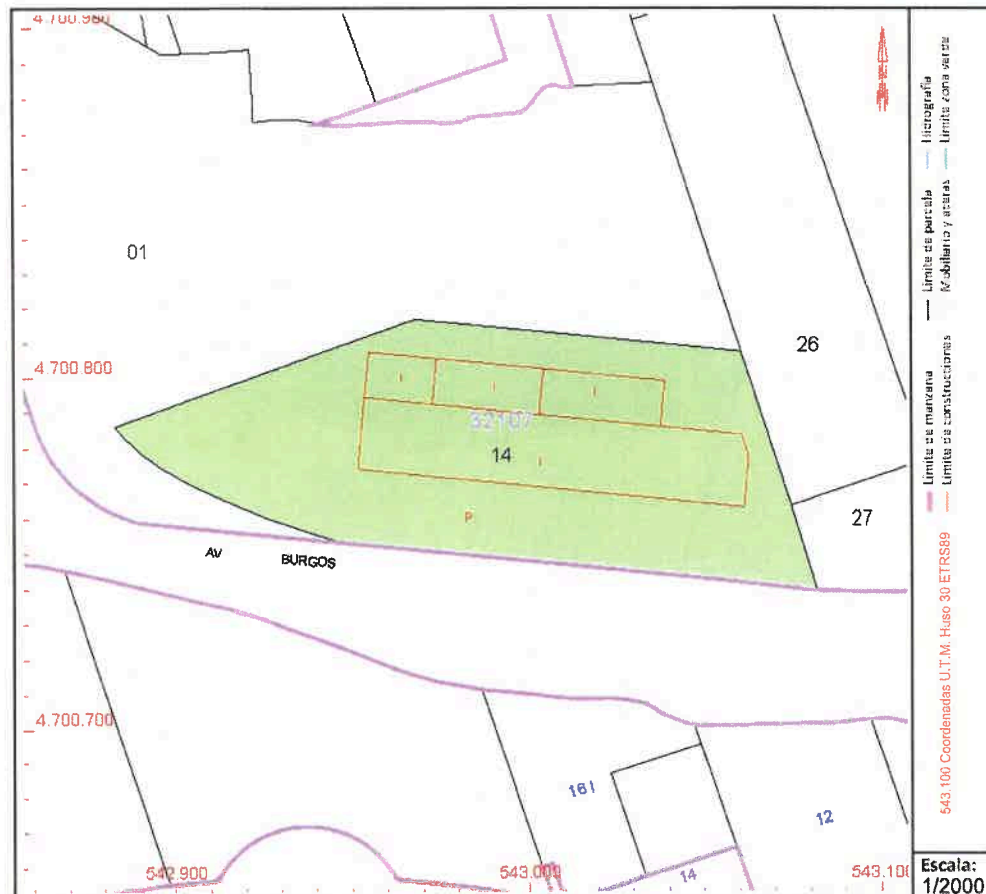
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/03	169

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m2

Participación del inmueble: 2,351000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210714WN4030N0004TX

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147 Es:1 Pl:00 Pt:04  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 360 m2

Año construcción: 1978

### Construcción

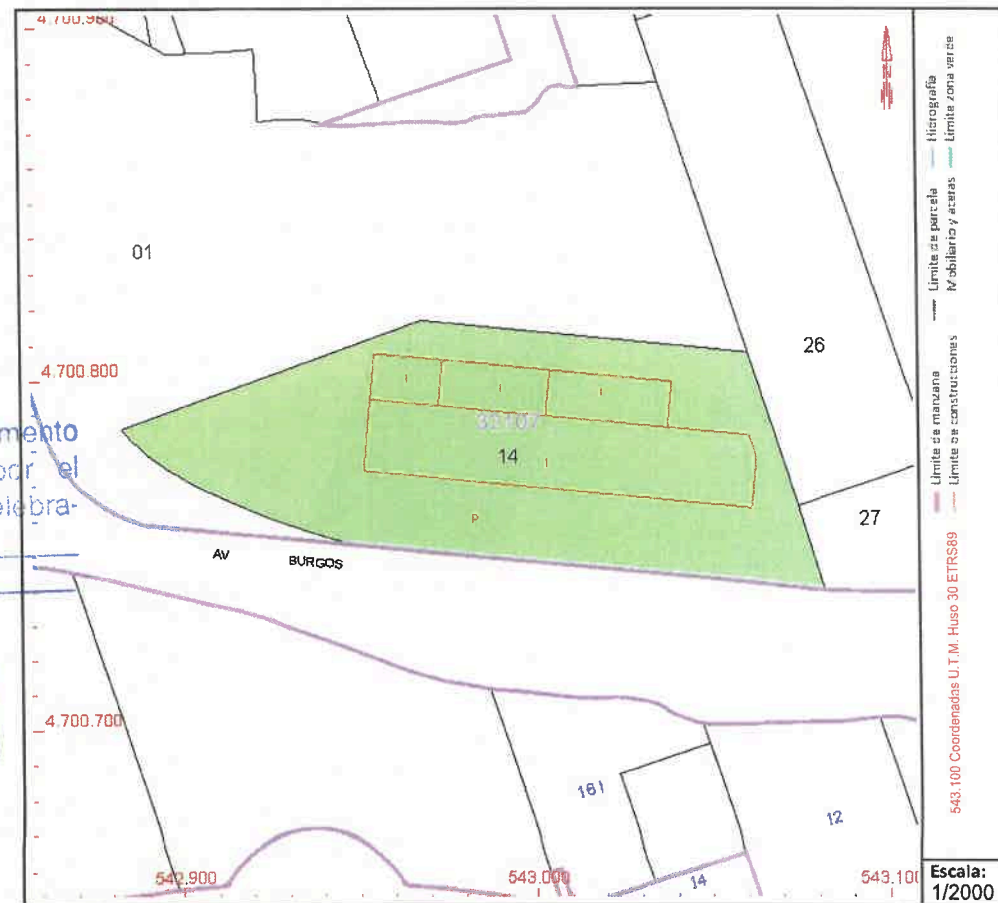
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/04	360

## PARCELA

Superficie gráfica: 10.010 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 11,018000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **1-8-ENE-2023** Logroño, .....

El Secretario General,

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023** Logroño, .....

El Secretario General,

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210726WN4031S0001FZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 101[B] Suelo  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

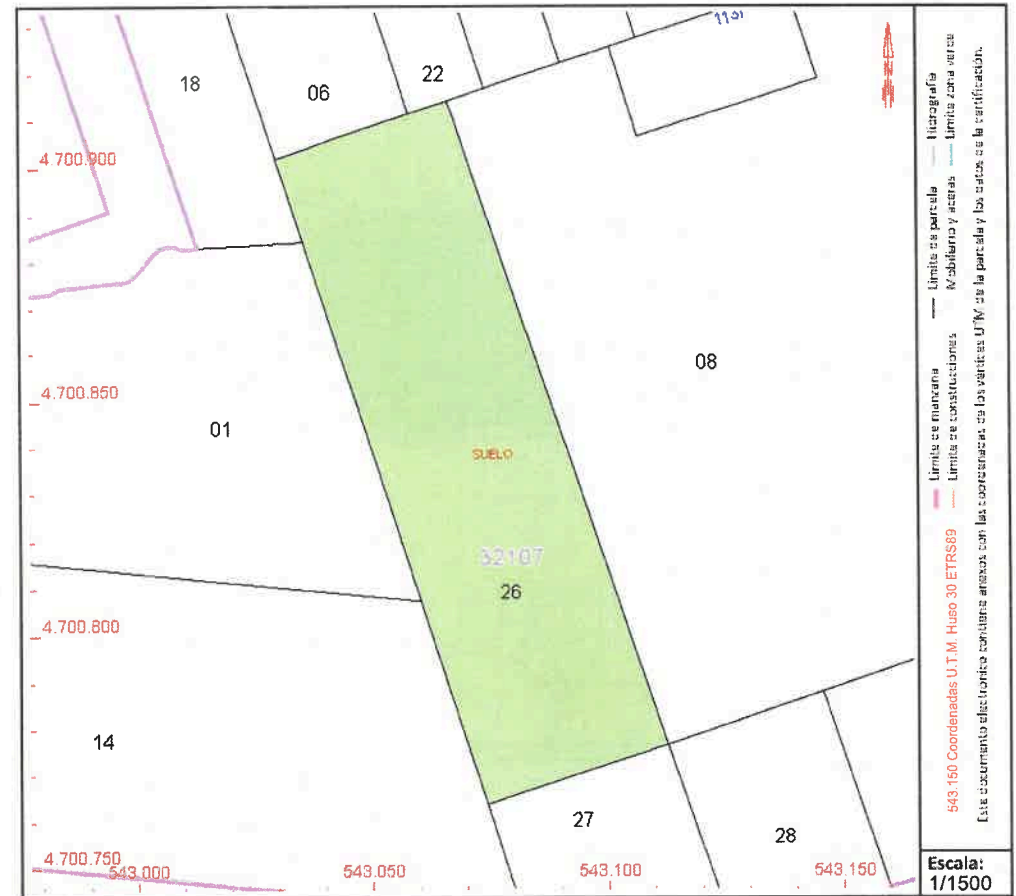
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 5.726 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 17 de Enero de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210727WN4031S0001MZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 101[C] Suelo  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

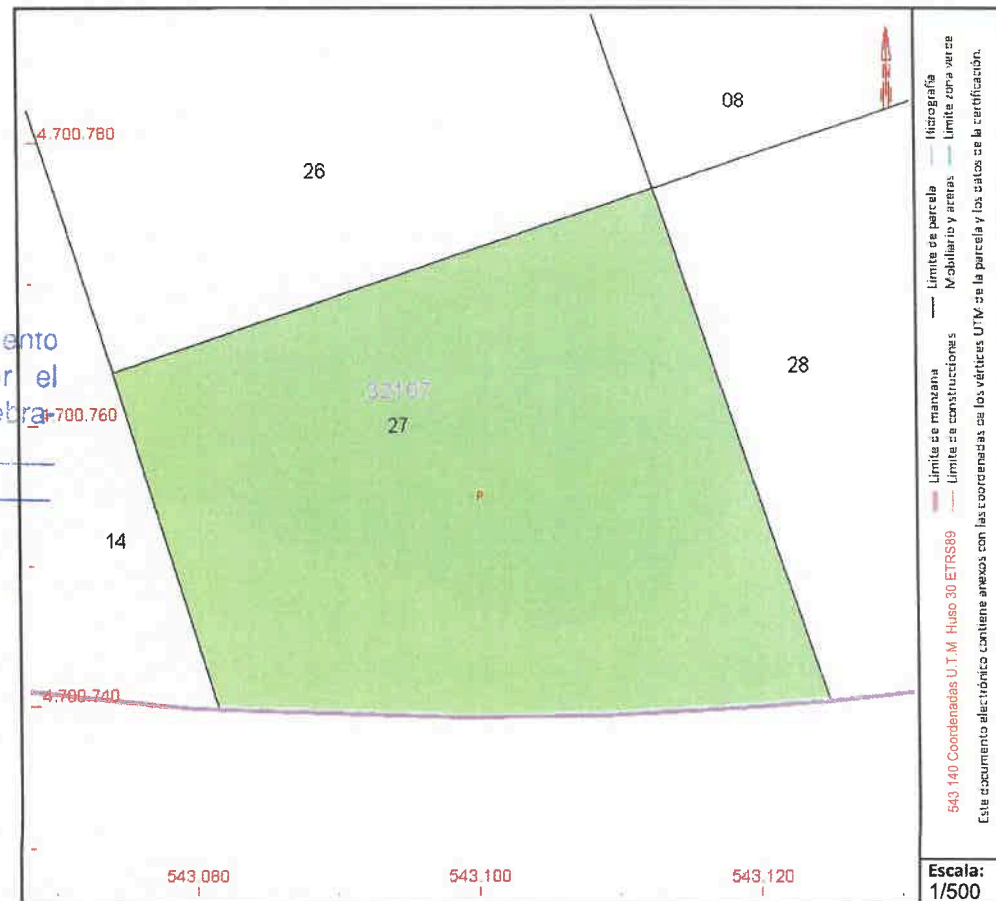
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.319 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 Logroño, .....

El Secretario General,

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 Logroño, .....

El Secretario General,

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210723WN4021S0001PJ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 147[A]  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 2.000 m2

Año construcción: 1998

### Construcción

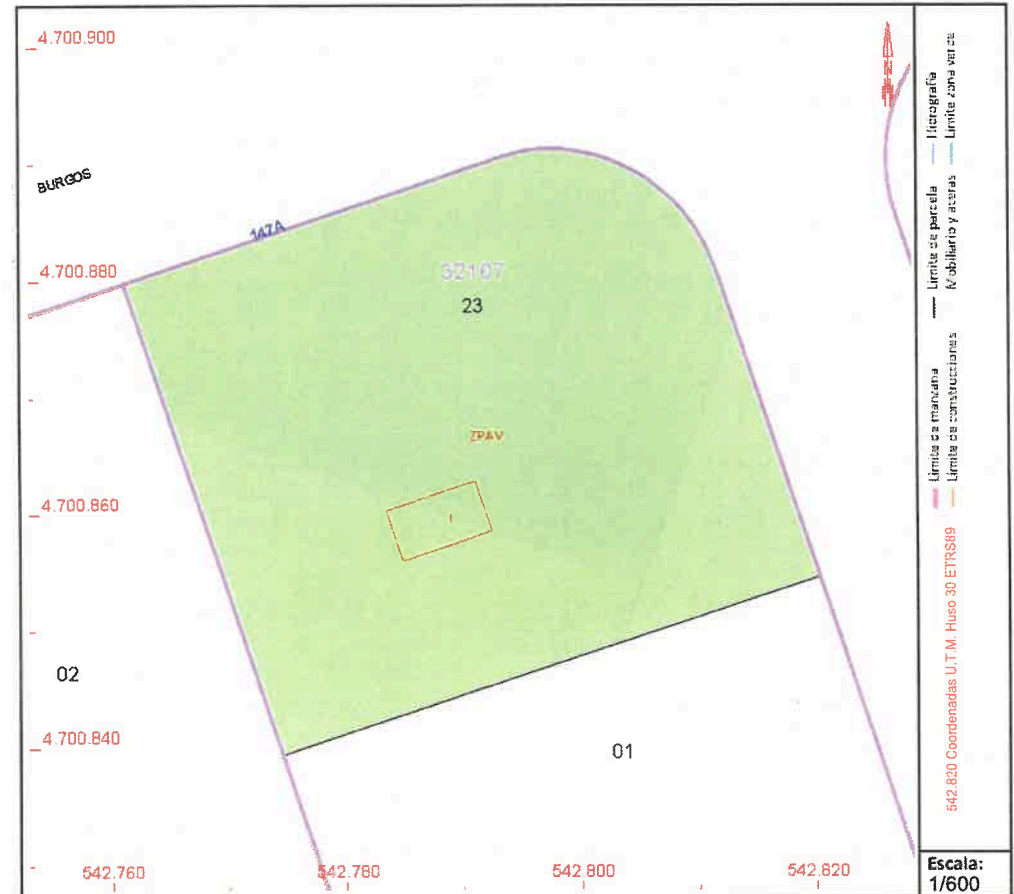
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	/00/01	35
OBR URB INT	/00/01	1.965

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.000 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210702WN4021S0001DJ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 143  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 169 m2

Año construcción: 1946

### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	110
ALMACEN	1/00/02	59

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** en Logroño,...

El Secretario General,

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023** en Logroño,...

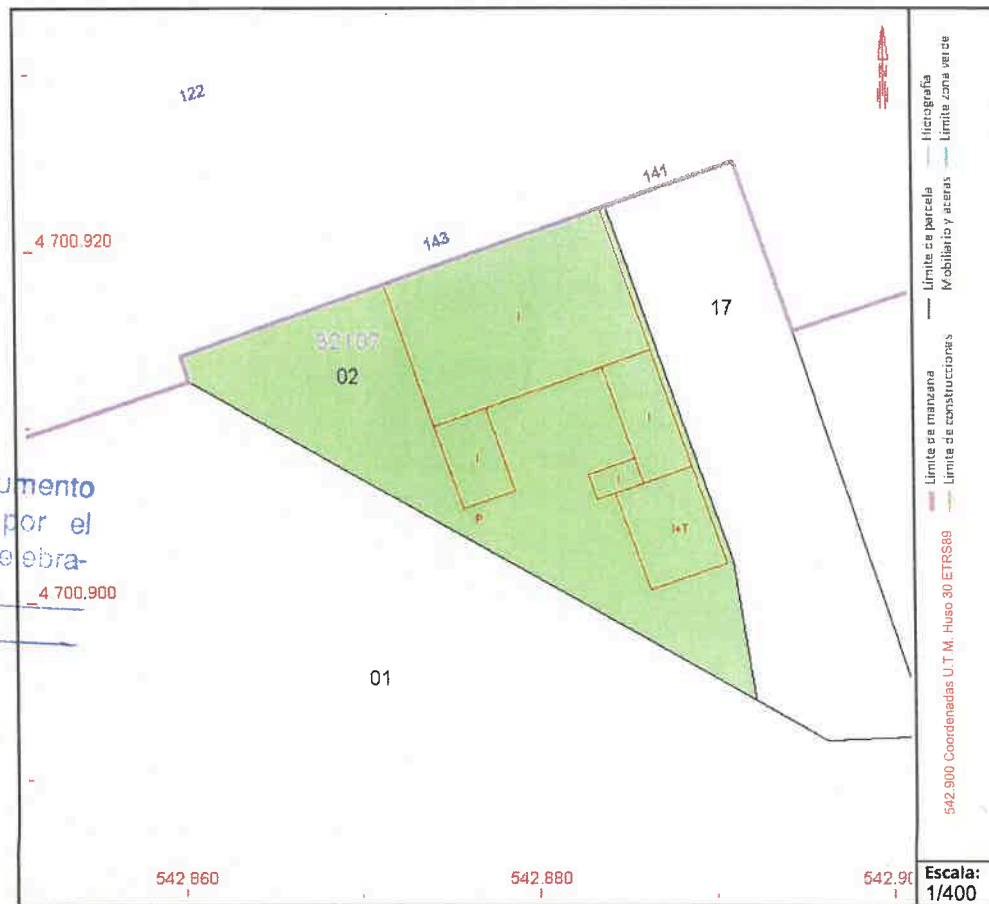
El Secretario General,

## PARCELA

Superficie gráfica: 409 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3210717WN4031S0001YZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV BURGOS 141 Suelo  
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

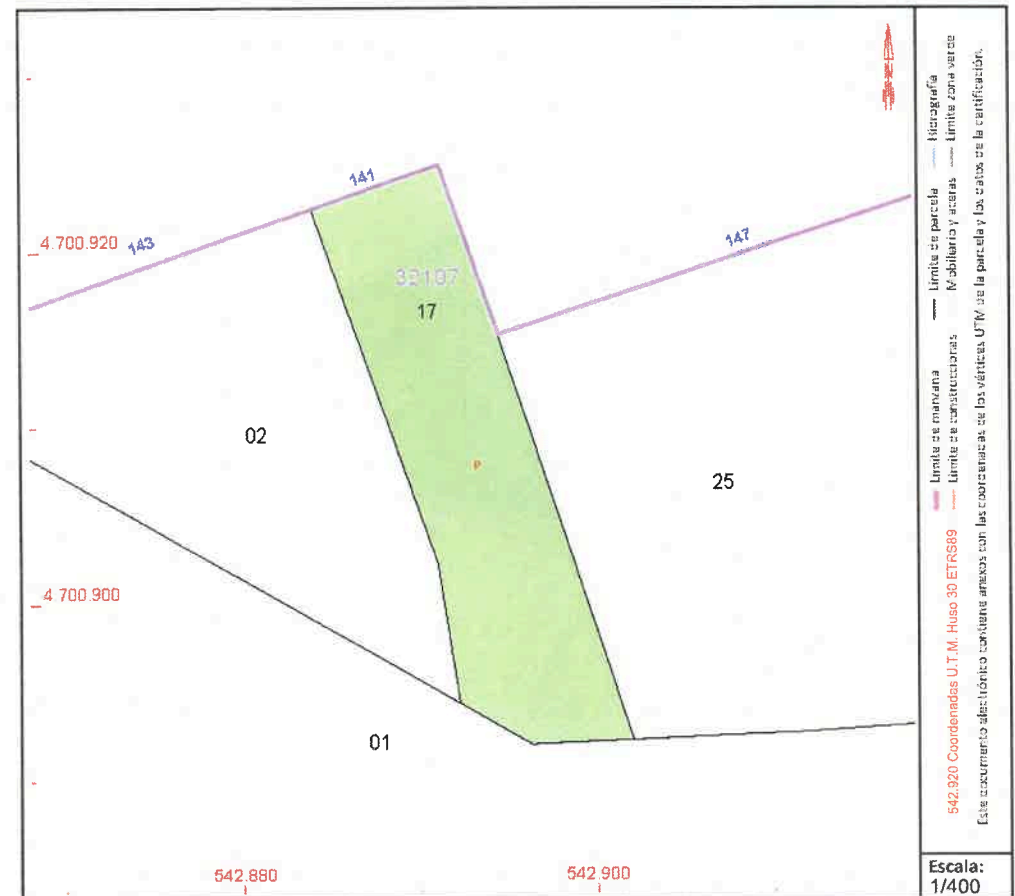
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 255 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 17 de Enero de 2022



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....  
*El Secretario General,*



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....  
Logroño,.....  
*El Secretario General,*



## ANEXO 2 | INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO**



**DILIGENCIA:**

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

**18 ENE. 2023**

ARASTUR  
El Secretario General,

**ÍNDICE**

**MEMORIA**

<b>1</b>	<b>OBJETO Y CONTENIDO .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>4</b>
2.1	PLANTEAMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS .....	4
2.2	DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS.....	7
2.2.1	ESTADO ACTUAL .....	7
2.2.2	VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO .....	7
2.2.3	COSTE DE PLANEAMIENTO, GESTION Y HONORARIOS TÉCNICOS .....	8
2.2.4	COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN .....	8
2.2.5	COSTES DE EDIFICACIÓN.....	10
2.2.6	IMPORTE TOTAL DE LA INVERSIÓN PRIVADA. TOTAL GASTOS .....	11
2.3	ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN .....	12
2.3.1	ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS.....	12
2.4	HORIZONTE TEMPORAL PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y LA FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN .....	13
2.5	EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA NECESARIA PARA ASEGURAR LA FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS .....	13
2.5.1	IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	13
2.5.2	MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.....	14
2.5.3	PRESTACIÓN DE SERVICIOS.....	16
2.5.4	RESUMEN DE GASTOS.....	16
2.5.5	INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	17
2.5.6	RESUMEN DE INGRESOS .....	19
2.5.7	BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN .....	19
<b>3</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>20</b>
3.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS .....	20
3.1.1	INGRESOS (I) PUNTUALES Y ANUALES .....	21
3.1.2	GASTOS - (G) PUNTUALES Y ANUALES .....	22
3.1.3	BALANCE - (I-G) PUNTUAL Y ANUAL .....	22
<b>4</b>	<b>SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSIÓN.....</b>	<b>23</b>

**DILIGENCIA:**

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

**30 MAR. 2023**

Logroño,  
El Secretario General,



## 1 OBJETO Y CONTENIDO

El presente documento, en base a las actuaciones de transformación urbanística que se contemplan en la MPPGM de Logroño al amparo del PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL", tiene por finalidad analizar el impacto de las mismas en las haciendas públicas, afectadas por el desarrollo, implantación y mantenimiento de las infraestructuras urbanas a ejecutar, y su puesta en marcha, así como la prestación de los servicios resultantes, la suficiencia de recursos y adecuación de espacios para su reconversión en uso residencial, y sobre todo: ponderar a nivel económico, un modelo de desarrollo de ocupación. eficiente y racional de manera que éste redunde en el beneficio de la ciudadanía, del municipio y del promotor, asegurando a nivel económico su sostenibilidad global a corto y largo plazo.

La obligatoriedad de este análisis, y su incorporación al conjunto de documentación de desarrollo que se presenta, queda establecida legislativamente desde 2007, al amparo del apartado 4 del artículo 15 de la derogada Ley de Suelo 8/2007, del 28 de mayo; y actualmente a través del Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU y RU), en sus artículos:

Artículo 22.4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Artículo 22.5.- La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Los cambios propuestos que se analizan en el apartado 8 de la memoria del documento tramitable para aprobación provisional suponen pequeñas variaciones en la evaluación económica de la presente modificación de PGM. Estas variaciones afectan a la garantía y a la memoria de sostenibilidad económica. Estos cambios introducidos no inciden, sin embargo, en la conclusión favorable de la viabilidad de la actuación ni en la sostenibilidad para las haciendas públicas.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**..... Logroño,.....

El Secretario General,

*[Firma]*

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**..... Logroño,.....

El Secretario General,

*[Firma]*

**2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA**

**2.1 PLANTEAMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS**

En base a las actuaciones de transformación urbanística que se contemplan en el ámbito del **PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL"**, para la MPPGM de Logroño que se presenta, se establecen las actuaciones a acometer para la reconversión de este espacio industrial en desuso y abandono, en un espacio residencial que integre espacios de calidad (públicos y privados), y genere una trama urbana en continuidad con sus colindantes.



imagen: Plano de emplazamiento de la propuesta

El ámbito del **PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL"**, con una superficie de 54.596,54 m<sup>2</sup> según planeamiento y adecuación a la realidad física existente, está situado al suroeste de la ciudad de Logroño, en el polígono de San Lázaro, apoyado sobre la arteria principal de la Avenida Burgos, y colindante al sector "El Arco". Su aprovechamiento asignado es de 53.011,00 m<sup>2</sup> u.c., y mantiene una clasificación según PGM de suelo urbano no consolidado. Su ejecución se desarrollará a través de la Unidad de Ejecución **N07.10 "RÍO SAN MIGUEL"**.

Para garantizar la continuidad de la ordenación propuesta para este ámbito con el espacio que lo circunda, en conjunto con la ordenación del PERI anterior, se plantea la reordenación de la Unidad de Ejecución **N07.5 "MERCADAL 2"**. Un espacio colindante situado al noreste del mismo, con una superficie de 837,84 m<sup>2</sup> según planeamiento, y un aprovechamiento de 1.306,45 m<sup>2</sup> u.c. El suelo está clasificado en el Plan General Municipal de Logroño como suelo urbano no consolidado.

Además, para la transformación efectiva del entorno, y continuidad de los espacios, se incluyen dos superficies de suelo urbano consolidado (sin urbanizar todavía), de 44,30m<sup>2</sup> y 417,89m<sup>2</sup> de los ámbitos **N07.4 "MERCADAL 1"** y **N07.6 "PIKOLÍN 2"**

respectivamente, para su transformación de viario a zona de recreo y expansión, en continuidad con la calificación colindante.

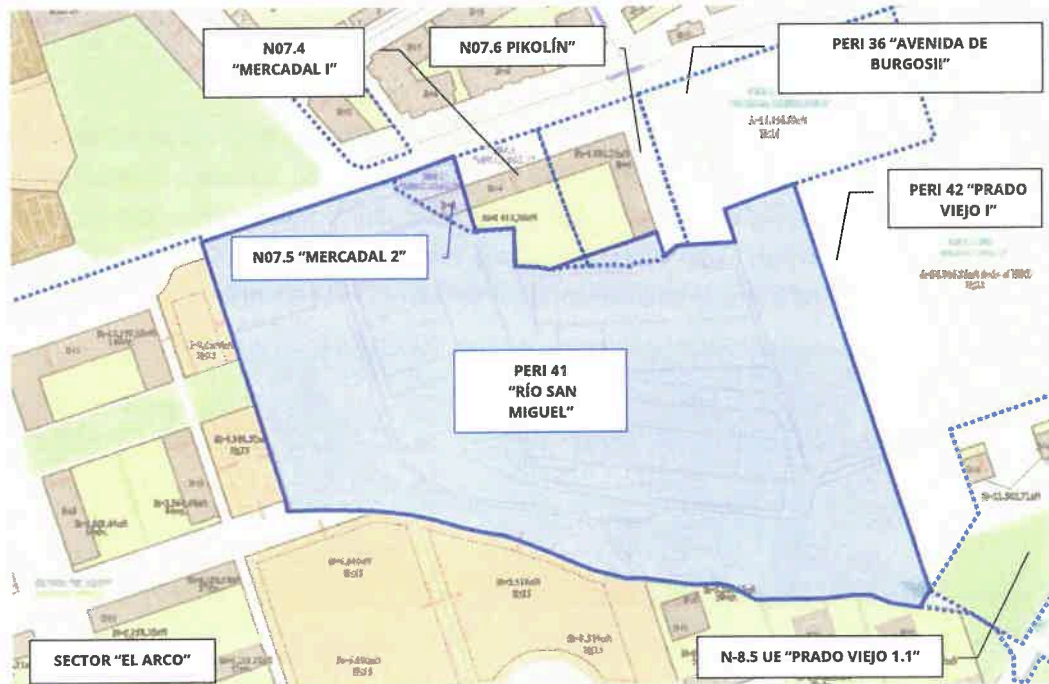


Imagen: Ordenación actual. Delimitación del ámbito y linderos. Sectores colindantes.

Una reordenación coordinada entre unidades de ejecución que no altere ni modifique los aprovechamientos establecidos para cada una de ellas, y mantenga a su vez la independencia de las mismas y sus futuras gestiones urbanísticas pendientes (proyecto de compensación, proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización).

En aras del ulterior desarrollo del ámbito, y la materialización coherente del aprovechamiento y reparto tanto lucrativo como de cesión, establecidos para cada una de las Unidades de Ejecución, dentro de la ordenación, se considera:

- 1.- Materializar el aprovechamiento de cesión municipal de ambas unidades, en una única manzana, que tenga suelo en ambas UE: Como el Ayuntamiento ya es propietario junto con la Comunidad Autónoma de La Rioja de los terrenos existentes en la UE N07.5 "MERCADAL 2", se prevé que parte de la cesión municipal del 10% del aprovechamiento sobre la UE N07.10 "Río San Miguel" se materialice en la manzana 3 del mismo, a través de usos residenciales y complementarios a vivienda (en planta baja).
- 2.- Completar el resto de aprovechamiento restante hasta el 10% de cesión, a través de la parcela de uso Dotacional Privado de la manzana 1; una manzana colindante con la manzana 3 de cesión municipal, y próxima a dotaciones



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en Logroño, El Secretario General,

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en Logroño, El Secretario General,

públicas municipales, que enriquezca y dé variedad a la cesión obtenida por el Ayto.

No se afectan las redes públicas existentes y, en caso de producirse la afección, se implementarán como obras complementarias de urbanización. Las cesiones se ajustan en superficie a las exigidas en el plan vigente, por lo que no se superan las mínimas actuaciones en usos públicos que impliquen deberes y gastos de conservación.

Los parámetros y condiciones urbanísticas a cumplir, para cada unidad de ejecución, son los establecidos en el PGM de Logroño y la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Logroño (LOTUR), y quedan recogidos en la siguiente tabla:

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> t u.c.)
<b>UE N07.5 "MERCADAL 2"</b>			
USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL VL		1.035,71	1.035,71
USO COMPLEMENTARIO VIVIENDA / USO RESIDENCIAL NO VIVIENDA	361,03	270,74	270,74
USOS NO LUCRATIVOS			
ESPACIO LIBRE PUBLICO O VIARIO	476,81	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>837,84</b>	<b>1.306,45</b>	<b>1.306,45</b>
<b>PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" - UE N07.10</b>			
USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL VL	8.133,43	43.402,74	43.402,74
RESIDENCIAL VPO	749,54	4.822,53	2.411,27
ZONA LIBRE PRIVADA	7.142,26	-	1.785,57
USO COMPLEMENTARIO VIVIENDA / USO RESIDENCIAL NO VIVIENDA (*)	855,40	2.065,75	2.065,75
DOTACIONAL PRIVADO	3.560,35	4.182,09	3.345,67
USOS NO LUCRATIVOS			
ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN Y PARQUE	18.603,79	-	-
ESPACIO LIBRE PUBLICO O VIARIO	14.195,91	-	-
DOTACIONAL PÚBLICO	1.355,86	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>54.596,54</b>	<b>54.473,11</b>	<b>53.011,00</b>
<b>UE N07.4 "MERCADAL 1"</b>			
USOS NO LUCRATIVOS			
ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN Y PARQUE	43,30	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>43,30</b>	-	-
<b>UE N07.6 "PIKOLIN"</b>			
USOS NO LUCRATIVOS			
ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN Y PARQUE	417,89	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>417,89</b>	-	-
<b>TOTALES ÁMBITO MPMG LOGROÑO</b>	<b>55.896,57</b>	<b>55.779,56</b>	<b>54.317,45</b>

(\*) Únicamente se ha considera la superficie de Uso Complementario de la vivienda

En conclusión, la ordenación propuesta se ajusta al aprovechamiento fijado por el PGM.

## 2.2 DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

### 2.2.1 ESTADO ACTUAL

En la actualidad, este ámbito, está ocupado por terrenos baldíos, y edificios aislados de tipo industrial en desuso desde hace años, cuyo estado de deterioro y abandono supone la imposibilidad de recuperación de los mismos para su reconversión, aprovechamiento, y/o el desarrollo de los mismos para cualquier actividad de motivación económica o social compatible con el planeamiento. Por lo que se deberá contemplar una previsión en la partida económica de gasto para la demolición de estas estructuras.

En la actualidad, la única construcción que genera actividad económica y que se encuentra todavía en uso y con licencia, aun presentando un estado de conservación moderado, es un pequeño lavadero de vehículos denominado "*La Ballena Azul*", situado en Avenida de Burgos nº129, con Finca Registral 25.076 (referencia catastral: 3210723WN402150001PJ), y con una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>, según catastro.

La presente MPPGM plantea la permanencia de la actividad del lavadero en la parcela de referencia hasta que no culmine la gestión, con la aprobación del proyecto de compensación y el abono de las indemnizaciones.

En cuanto a la financiación, se trata de una promoción inmobiliaria privada realizada a riesgo y ventura del promotor, sin ningún tipo de ayuda pública directa, a ejecutar íntegramente con fondos privados del promotor y propietario del suelo, financiados con la venta del producto resultante.

### 2.2.2 VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO

#### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

Se ha considerado una repercusión de suelo por m<sup>2t</sup> de uso característico, de 465,75€/m<sup>2t</sup> u.c., resultando un valor total de repercusión por el aprovechamiento lucrativo correspondiente a los propietarios (53.011 x 0,9 de lucrativo):

$$VS = 47.709,90 \text{ m}^2\text{t} \times 465,75 \text{ €/ m}^2\text{t} \text{ u.c.} = \mathbf{22.220.885,93 \text{ €}}$$

#### Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"

Considerando la misma repercusión de suelo por m<sup>2t</sup> de uso característico, de, 465,75€/m<sup>2t</sup> u.c., el valor total de repercusión para el aprovechamiento correspondiente al 90% (1.175,80 x 0,9) sería:





**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel":**

Resumen de capítulos		%	€
402.329,29	Movimiento de tierras	12,0%	402.329,29
670.548,82	Calzadas aparcamientos y aceras	20,0%	670.548,82
167.637,21	Zonas ajardinadas	5,0%	167.637,21
419.093,02	Red de saneamiento pluvial y residual	12,5%	419.093,02
268.219,53	Abastecimiento de agua	8,0%	268.219,53
100.582,32	Riego	3,0%	100.582,32
234.692,09	Mobiliario urbano	7,0%	234.692,09
268.219,53	Alumbrado público	8,0%	268.219,53
502.911,62	Red eléctrica	15,0%	502.911,62
100.582,32	Red de comunicaciones electrónicas	3,0%	100.582,32
67.054,88	Red de gas natural	2,0%	67.054,88
83.818,60	Seguridad y Salud	2,5%	83.818,60
50.291,17	Gestión de Residuos	1,5%	50.291,17
16.763,72	Control de Calidad	0,5%	16.763,72
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>			<b>3.352.744,12</b>
Gastos generales		13%	435.856,74
Beneficio industrial		6%	201.164,65
<b>Presupuesto contrata</b>			<b>3.989.765,50</b>
IVA		21%	837.850,76
<b>Total presupuesto general</b>			<b>4.827.616,26</b>

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

Resumen de capítulos		%	€
Cap 1	Movimiento de tierras	15%	8.987,14
Cap 2	Calzadas aparcamientos y aceras	27%	16.176,86
Cap 3	Zonas ajardinadas	2%	1.198,29
Cap 4	Red de saneamiento pluvial y residual	15%	8.987,14
Cap 5	Abastecimiento de agua	10%	5.991,43
Cap 6	Riego	1%	599,14
Cap 7	Mobiliario urbano	1,0%	599,14
Cap 8	Alumbrado público	8%	4.793,14
Cap 9	Red eléctrica	12%	7.189,71
Cap 10	Red de comunicaciones electrónicas	3%	1.797,43
Cap 11	Red de gas natural	2%	1.198,29
Cap 12	Seguridad y Salud	2%	1.198,29
Cap 13	Gestión de Residuos	1,5%	898,71
Cap 14	Control de Calidad	0,5%	299,57
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>			<b>59.914,28</b>
Gastos generales		13%	7.788,86
Beneficio industrial		6%	3.594,86
<b>Presupuesto contrata</b>			<b>71.298,00</b>
IVA		21%	14.972,58
<b>Total presupuesto general</b>			<b>86.270,58</b>

**DILIGENCIA:**

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

**18 ENE 2023**

El Secretario General,  
R.A.S.T.U.R.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

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

947/17

**30 MAR. 2023**

El Secretario General,

La estimación cuantitativa de los costes de urbanización aquí expresados, así como la ejecución de las partidas anteriormente descritas, queda recogida en el ANEXO 4 "Urbanización" incluido como documentación adjunta de la presente MPPGM.

La ejecución de las mismas garantiza la conversión efectiva del ámbito delimitado para ordenación.

**2.2.5 COSTES DE EDIFICACIÓN**

Se considera un coste de construcción de viviendas de 700 €/m², un coste de construcción de locales en PB (y uso complementario) de 250 €/m², un coste de construcción bajo rasante de 400€/m², y un coste de construcción para uso dotacional privado de 1.000€/m², y un coste de 50€/m² para ejecución de Zonas Libres Privadas.

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel":**

Como ya se ha comentado, se estima que la vivienda protegida quede incluida dentro de la cesión municipal del 10% del aprovechamiento.

Se ha considerado que la superficie construida bajo rasante supondrá el 80% de la superficie en planta de la parcela.

Según la anterior estimación, el coste de construcción de la edificación, o Precio de Ejecución Material, para este ámbito sería:

$$\begin{aligned}
 \text{PEM}_{\text{total}} &= (\text{Edif}_{\text{vivienda libre}} \times 700\text{€/m}^2) + (\text{Edif}_{\text{usos compl}} \times 250\text{€/m}^2) + (\text{Sup. constr}_{\text{bajo rasante}} \times 400\text{€/m}^2) + \\
 &\quad (\text{Edif}_{\text{dotacional privado}} \times 1.000\text{€/m}^2) + (\text{Sup}_{\text{ZLP}} \times 50\text{€/m}^2) \\
 \text{PEM}_{\text{total}} &= (43.119,20\text{m}^2 \times 700\text{€/m}^2) + (1.064,25\text{m}^2 \times 250\text{€/m}^2) + (15.310,50\text{m}^2 \times 400\text{€/m}^2) + \\
 &\quad + (2.275,00 \times 1000\text{€/m}^2) + (6.825,80 \times 50\text{€/m}^2) \\
 \text{PEM}_{\text{total}} &= 30.183.440\text{€} + 266.062,50\text{€} + 6.124.200\text{€} + 2.275.000\text{€} + 341.292\text{€} \\
 \text{PEM}_{\text{total}} &= \mathbf{39.189.994,50 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

Incluyendo los Gastos Generales (13%) + Beneficio Industrial (6%)

$$\begin{aligned}
 \text{GG} + \text{BI} &= 39.189.994,50 \times 0,19 = 7.446.098,96\text{€} \\
 \text{Presupuesto Total edificación (PEM+GG+BI)} &= \mathbf{46.636.093,46\text{€}}
 \end{aligned}$$

### Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2":

Al igual que en el ámbito de la UE N07.5 "Mercadal 2", se considera que la superficie construida bajo rasante supone un 80% de la superficie de parcela.

El coste de construcción de la edificación para este ámbito se contabiliza en:

$$PEM_{total} = (\text{Edif}_{\text{viv libre}} \times 700\text{€/m}^2) + (\text{Edif}_{\text{usos compl}} \times 250\text{€/m}^2) + (\text{Sup. constr}_{\text{Bajo rasante}} \times 400\text{€/m}^2)$$

$$PEM_{total} = (925,06\text{m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2) + (250,74 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2) + (288,82 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2)$$

$$PEM_{total} = 647.542\text{€} + 62.685\text{€} + 115.528\text{€}$$

$$PEM_{total} = 825.755 \text{ €}$$

Incluyendo los Gastos Generales (13%) + Beneficio Industrial (6%)

$$GG + BI = 825.755 \times 0,19 = 156.893,45\text{€}$$

$$\text{Total edificación: } 982.648,45\text{€}$$

### 2.2.6 IMPORTE TOTAL DE LA INVERSIÓN PRIVADA. TOTAL GASTOS

El importe total de la inversión será por cuenta de los propietarios del ámbito, no previéndose la aportación de ayudas públicas en la actuación.

#### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel":

Valor de repercusión del suelo	22.220.885,93 €
Costes de planeamiento y gestión	250.000,00 €
Costes demolición	65.000,00 €
Indemnización por traslado de actividad	30.000,00 €
Costes de urbanización	3.989.765,50 €
Costes de edificación	46.636.093,46 €
<b>Total Costes</b>	<b>73.191.744,89 €</b>

#### Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2":

Valor de repercusión del suelo	547.628,85 €
Costes de planeamiento y gestión	6.000,00 €
Costes demolición	8.000 €
Costes de urbanización	71.298,00 €
Costes de edificación	982.648,45 €
<b>Total Costes</b>	<b>1.615.575,30 €</b>



**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **18 ENE. 2023**

ARASTUR  
El Secretario General,

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

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

Logroño, **30 MAR. 2023**

El Secretario General,

**2.3 ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN**

**2.3.1 ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS**

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel":**

Se estiman unos ingresos de venta del producto inmobiliario de aproximado de 1.689€/m²t para residencial, 550€/m²t de usos complementarios y de 3.000.000€ por el edificio de uso dotacional privado de la manzana 8.

**TOTAL INGRESOS 76.413.666,30 €**

Tal como se expone en la memoria de la presente modificación puntual del PGM, y a efectos de analizar la viabilidad de la urbanización proyectada, tendremos en consideración el importe total de los gastos que devienen de la actuación.

**TOTAL COSTES 73.191.744,89 €**

La ordenación propuesta busca la promoción del producto inmobiliario más atractivo en base a la demanda de suelo para la implantación de viviendas de tamaño medio. De este análisis de la inversión se deduce la viabilidad económica de la misma y la consecución de una rentabilidad adecuada.

**BENEFICIOS ESTIMADOS 3.221.921,41 €**

A estos beneficios será necesario aplicarles los gastos derivados de la financiación de las obras, comercialización y tasas administrativas.

No se prevé la participación, integrándose en su gestión, ni la financiación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, abastecimiento de agua o comunicaciones electrónicas.

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

Se estiman unos ingresos de venta del producto inmobiliario de aproximadamente 1.689€/m²t para residencial y 550 €/m²t de usos complementarios.

**TOTAL INGRESOS 1.700.333,34€**

Tal como se expone en la memoria de la presente modificación puntual del PGM, y a efectos de analizar la viabilidad de la urbanización proyectada, tendremos en consideración el importe total de los gastos que devienen de la actuación.

**TOTAL GASTOS 1.615.575,30€**

La ordenación propuesta busca la promoción del producto inmobiliario más atractivo en base a la demanda de suelo para la implantación de viviendas de tamaño medio. De este análisis de la inversión se deduce la viabilidad económica de la misma y la consecución de una rentabilidad adecuada.

**BENEFICIOS ESTIMADOS****84.758,04€**

A estos beneficios será necesario aplicarles los gastos derivados de la financiación de las obras, comercialización y tasas administrativas.

No se prevé la participación, integrándose en su gestión, ni la financiación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, abastecimiento de agua o comunicaciones electrónicas.

## **2.4 HORIZONTE TEMPORAL PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y LA FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN**

A efectos de garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se considera un horizonte temporal para la operación de 10 años.

## **2.5 EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA NECESARIA PARA ASEGURAR LA FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración local la ejecución y el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios, y se comparan con los ingresos que se van a obtener para deducir si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sustento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y, en su caso, de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

### **2.5.1 IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito, no supone gasto para la administración, al costearse por los particulares.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE 2023 Logroño, El Secretario General,

18 ENE 2023

*[Signature]*

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 MAR 2023 Logroño, El Secretario General,

947/17

30 MAR 2023

*[Signature]*

**2.5.2 MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

**2.5.2.1 INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario y 1,5 €/m<sup>2</sup> de mantenimiento de espacios libres públicos.

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"**

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria (14.195,91m<sup>2</sup>) y espacios libres y zonas verdes (18.603,79m<sup>2</sup>) asciende a **42.101,60 €/año**.

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

Para este ámbito, el coste anual del mantenimiento del viario para la superficie de 475,32 m<sup>2</sup> ascendería a **475,32 €/año**.

**2.5.2.2 INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

Mediante la imposición de tasas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por lo que no supone carga para el Ayuntamiento.

**2.5.2.3 EDAR (ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES) E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de las tasas de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone carga alguna al Ayuntamiento.



#### 2.5.2.4 INFRAESTRUCTURAS SUMINISTRO ELÉCTRICO

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

#### 2.5.2.5 INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

#### 2.5.2.6 ALUMBRADO PÚBLICO

##### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

Coste Estimado de mantenim. alumbrado: (0,10 €/m2 viales y EL)= **3.279,97 €/año**.

Coste Estimado de consumo de alumbrado:

Descripción	P (W)	Horas	Consumo (kWh)
Consumo alumbrado (8-12h)	10.750	1.500	16.125,00
Consumo alumbrado (12-7h)	10.750	2.500x0,50	13.437,50
<b>Total consumo</b>			<b>29.562,50 kWh</b>

Dada la fluctuación de precios del consumo eléctrico, no podemos aportar un dato preciso y estimamos un coste de 0,25€/Kwh.

$$29.562,50 \times 0,25 = \mathbf{7.390,63 \text{ €/año}}$$

##### Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"

Coste Estimado de mantenim. alumbrado: (0,10 €/ m2 viales) = **47,53 €/año**.

Coste Estimado de consumo de alumbrado:

Descripción	P (W)	Horas	Consumo (kWh)
Consumo alumbrado (8-12h)	750	1.500	1.125,00
Consumo alumbrado (12-7h)	750	2.500x0,50	937,50
<b>Total consumo</b>			<b>2.062,50 kWh</b>

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en Logroño,...

El Secretario General,

*[Signature]*

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA: 947/17**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023

El Secretario General,

**515,63 €/año**

Dada la fluctuación de precios del consumo eléctrico, no podemos aportar un dato preciso y estimamos un coste de 0,25€/Kwh.

2.062,50 x 0,25 =

**2.5.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

**2.5.4 RESUMEN DE GASTOS**

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"**

**TOTAL = Mantenimiento infraestructuras 52.772,20 €/año.**

TABLA CUANTÍAS PARA EVALUACIÓN CAPACIDAD PÚBLICA PARA ASEGURAR FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE REDES: <b>UE N07.10 "RÍO SAN MIGUEL"</b>				
MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS:		€/m²	Superf.	
- MANT. VIARIO		1,00	14.195,91	14.195,91 €/AÑO
- MANT. ZONAS VERDES		1,50	18.603,79	27.905,69 €/AÑO
- MANT. ALUMBR PUB.		0,10	32.799,70	3.279,97 €/AÑO
CONSUMO ALUMBRADO:		P (W)	Horas	Consumo
- consumo 8-12h		10.750,00	1.500	16.125,00 kWh
- consumo 12-7h		10.750,00	1.250	13.437,50 kWh
precio kWh		0,25 €/KWh		29.562,50
<b>TOTAL MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS:</b>				<b>52.772,20 €/AÑO</b>

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

**TOTAL = Mantenimiento infraestructuras 1.038,48 €/año.**

TABLA CUANTÍAS PARA EVALUACIÓN CAPACIDAD PÚBLICA PARA ASEGURAR FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE REDES: <b>UE N07.5 "MERCADAL 2"</b>				
MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS:		€/m²	Superf.	
- MANT. VIARIO		1,00	475,32	<b>475,32 €/AÑO</b>
- MANT. ALUMBR PUB.		0,10	475,32	<b>47,53 €/AÑO</b>
CONSUMO ALUMBRADO:		P (W)	Horas	Consumo
- consumo 8-12h		750	1.500	1.125,00 kWh

- consumo 12-7h	750	1.250	937,50	kWh
precio kWh	0,25	€/KWh	2.062,50	<b>515,63 €/AÑO</b>
<b>TOTAL MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS:</b>				<b>1.038,48 €/AÑO</b>

## 2.5.5 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

### 2.5.5.1 IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

Se estima considerando unos valores de suelo y edificación, según valoración catastral estimada través del servicio de valoración del Gobierno de La Rioja, de 157.404,76€ por vivienda. Aplicando un tipo del 0,59 %, según la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para el ejercicio 2022, resulta:

#### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

Considerando los 43.119,19 m<sup>2</sup>t edificable lucrativo de uso residencial en el ámbito:

$$\text{IBI} = 64.063.737,32 \times 0,59 \% = \mathbf{377.976,05 \text{ €/año}}$$

#### Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"

En este ámbito se consideran los 925,06 m<sup>2</sup>t edificable lucrativo residencial

$$\text{IBI} = 1.416.642,84 \times 0,59 \% = \mathbf{8.358,19 \text{ €/año}}$$

### 2.5.5.2 IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

#### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

Se estima un ingreso en las arcas municipales por este impuesto de unos 5.000€/año.

#### Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"

Se estima un ingreso en las arcas municipales por este impuesto de unos 500€/año.

### 2.5.5.3 IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Este ingreso supone una cantidad importante al estar regulado en el 3,07% del PEM según las Ordenanzas Municipales y Precios Públicos de 2022.



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en Logroño,...

A.R.A.S.T.U.R.  
El Secretario General.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en Logroño,...

A.R.A.S.T.U.R.  
El Secretario General.

Presupuesto de Ejecución Material de las obras sometidas a licencia de construcción. Se estima que el beneficio industrial del constructor y sus gastos generales serán del 19% por lo que de la estimación del coste de construcción y demoliciones se deduce el coste de la ejecución material sobre la que se aplica el ICIO más las tasas de licencia.

### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

- PEM Edificación = 39.189.994,50 €

**ICIO** = 39.189.994,50 € x 3,07 % =

**1.203.132,83 €**

### Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"

- PEM Edificación = 825.755,00 €

**ICIO** = 825.755,00 € x 3,07 % =

**25.350,68 €**

### 2.5.5.4 IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

No se considera debido al desconocimiento, a priori, de la posible existencia de vehículos ligados a la actividad y al CIF en este domicilio.

### 2.5.5.5 IMPUESTO DE VADOS

Se considera la necesidad de al menos un vado para acceso de once a veinticinco vehículos a los aparcamientos de cada manzana.

Teniendo en cuenta la Ordenanza fiscal nº19, Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para el ejercicio 2022 sobre la cuota tributaria por entrada de vehículos en la acera y el índice fiscal de calle, se estiman los metros lineales a ocupar, planteando 4 metros por acceso, siendo el mínimo que establece la Ordenanza, y el índice que pueda serle asignado a las calles de nueva apertura.

#### **Cuotas anuales por metro**

Vial Grado 3

82,23 €/m

Vial Grado 4

63,27 €/m

### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

#### **Tipos de vial e índice fiscal de los mismos**

Avenida Burgos

(Grado 4)

4 metros de acceso.

Prolongación C/ Joaquín Turina

(Grado 3)

0 metros de acceso.

<u>Prolongación C/ Damian Forment</u>	(Grado 4)	12 metros de acceso.
<u>Nuevo Vial</u>	(Grado 3)	16 metros de acceso
<b><u>Total cuota anual Vados:</u></b> = 16 x 63,27 + 16 x 82,23 =		<b>2.328 €/año</b>

#### Unidad de Ejecución N7.5 "Mercadal 2"

##### Tipos de vial e índice fiscal de los mismos

<u>Avenida Burgos</u>	(Grado 4)	4 metros de acceso.
<b><u>Total cuota anual Vados:</u></b> = 4 x 63,27 =		<b>253,08 €/año</b>

## 2.5.6 RESUMEN DE INGRESOS

### Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"

- IBI suelo y edificación	377.976,05€/año
- IAE actividad	5.000,00 €/año
- ICIO	1.203.132,83 €
- Vados	2.328,00 €/año
<b><u>TOTAL ANUAL</u></b>	<b>385.304,05€/año</b>
<b><u>TOTAL PUNTUAL</u></b>	<b>1.203.132,83 €</b>

### Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"

- IBI suelo y edificación	8.358,19€/año
- IAE actividad	500,00 €/año
- ICIO	25.350,68 €
- Vados	253,08 €/año
<b><u>TOTAL ANUAL</u></b>	<b>9.111,27€/año</b>
<b><u>TOTAL PUNTUAL</u></b>	<b>25.350,68 €</b>

## 2.5.7 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en Logroño,...

El Secretario General,

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

947/17

**DILIGENCIA:**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en Logroño,...

El Secretario General,

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"**

GASTOS (anuales)	52.772,20 €/año
INGRESOS (anuales)	385.304,05 €/año
INGRESOS (extraordinarios)	1.203.132,83 €

El balance es de **332.531,86 €/año**, más un ingreso único extraordinario de **1.203.132,83€**, **POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.**

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

GASTOS (anuales)	1.038,48 €/año
INGRESOS (anuales)	9.111,27 €/año
INGRESOS (extraordinarios)	25.350,68 €

El balance es de **8.072,79€/año**, más un ingreso único extraordinario de **25.350,68 €**, **POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.**

**3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**3.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS**

Como se ha desarrollado en la Memoria de Viabilidad Económica, se trata de una actuación en el ámbito privado cuyo objetivo es la reordenación y cambio de uso asignado al ámbito, de industrial a residencial.

Todos los gastos de ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras son costeadas por los propietarios del suelo afectado, no suponiendo más gasto a las administraciones que el mantenimiento de las mismas.

En consecuencia, el análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas resulta de la comparación entre los ingresos que genera en impuestos directos y tasas, y los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y redes.

**INGRESOS POR IMPUESTOS DIRECTOS - HACIENDAS GENERALES**

IVA, Sociedades, IRPF (de la actividad constructiva y los agentes relacionados).  
AJDS (obra nueva y división horizontal).

**INGRESOS POR IMPUESTOS Y TASAS - HACIENDA LOCAL**

IBI - sobre bienes inmuebles resultantes.  
IAE - sobre la actividad económica si su volumen supera 1.000.000 € anuales  
ICIO - de la actividad constructiva (demolición y nueva construcción).



Vados – sobre vados de aparcamiento y carga y descarga.

#### GASTOS DE MANTENIMIENTO

Mantenimiento de infraestructuras viarias.

Mantenimiento de luminarias.

#### BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS

En la Memoria de Viabilidad Económica se analizan y estiman los ingresos y gastos que se producirán debido a la nueva actividad urbanizadora y de edificación.

Se incluye a continuación la estimación de todos estos ingresos y gastos, desglosando los que se generan en una sola operación, de los que se repiten con periodicidad, así como los correspondientes a la Hacienda General (Estado y Comunidad Autónoma) y la Hacienda Local (Ayuntamiento de Logroño).

### 3.1.1 INGRESOS (I) PUNTUALES Y ANUALES

#### **Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"**

Ingreso estimado para edificación 76.413.666,30 €

#### **Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

Ingreso estimado para edificación 1.700.333,34 €

#### 3.1.1.1 HACIENDA GENERAL

#### **Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"**

IVA 10% viv. libre s/ 76.413.666,30€ 7.641.366,63 €

AJDS obra nueva 1% s/ 76.413.666,30€ 764.136,66 €

AJDS división htal. 0,5% s/ 76.413.666,30€ 382.068,33 €

**TOTAL HACIENDA GENERAL** 8.787.571,62 €

#### **Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

IVA 10% viv. libre s/ 1.700.333,34 € 170.033,33 €

AJDS obra nueva 1% s/ 1.700.333,34 € 17.003,33 €

AJDS división htal. 0,5% s/ 1.700.333,34 € 8.501,67 €

**TOTAL HACIENDA GENERAL** 195.538,33 €

**DILIGENCIA:**

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

**18 ENE. 2023**

El Secretario General,

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO  
DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO**

**DILIGENCIA:**

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

947/17

dicembre 2022

**30 MAR. 2023**

El Secretario General,

**3.1.1.2 HACIENDA LOCAL**

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"**

IBI	377.976,05 €/año
IAE	5.000,00 €/año
ICIO	1.203.132,83 €
Vados	2.328,00 €/año
<b>TOTAL HACIENDA PUNTUAL</b>	<b>1.203.132,83 €</b>
<b>TOTAL HACIENDA ANUAL</b>	<b>385.304,05 €/año</b>

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

IBI	8.358,19 €/año
IAE	500,00 €/año
ICIO	25.350,68 €
Vados	253,08 €/año
<b>TOTAL HACIENDA PUNTUAL</b>	<b>25.350,68 €</b>
<b>TOTAL HACIENDA ANUAL</b>	<b>9.111,27 €/año</b>

**3.1.2 GASTOS - (G) PUNTUALES Y ANUALES**

**3.1.2.1 HACIENDA LOCAL**

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"**

Mantenimiento Infraestructuras	52.772,20 €/año
<b>TOTAL HACIENDA LOCAL</b>	<b>52.772,20 €/año</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>52.772,20 €/año</b>

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

Mantenimiento Infraestructuras	1.038,48 €/año
<b>TOTAL HACIENDA LOCAL</b>	<b>1.038,48 €/año</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.038,48 €/año</b>

**3.1.3 BALANCE - (I-G) PUNTUAL Y ANUAL**

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel"**

<b>Hacienda General (Puntual)</b>	<b>8.787.571,62 €</b>
<b>Hacienda Local (Puntual)</b>	<b>1.203.132,83 €</b>
<b>Hacienda Local (Anual)</b>	<b>332.531,86 €/año</b>

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

<b>Hacienda General (Puntual)</b>	<b>195.538,33 €</b>
<b>Hacienda Local (Puntual)</b>	<b>25.350,68 €</b>
<b>Hacienda Local (Anual)</b>	<b>8.072,79 €/año</b>

## **4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

En cumplimiento del artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, comentar que el artículo 3.8.5 de las Normas Urbanísticas del PGM ya prevé el desplazamiento de los usos productivos existentes en este ámbito a otros espacios de la ciudad más convenientes para este uso.

## **5 CONCLUSIÓN**

El Informe sobre sostenibilidad económica de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño, para la conversión del ámbito de uso industrial a uso residencial es FAVORABLE, tanto para las haciendas generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la hacienda local (Ayuntamiento de Logroño).

En el caso de las haciendas generales se estiman unos ingresos puntuales para ambos ámbitos a través de impuestos de 8.983.109,96 €.

En el caso de la hacienda local del Ayuntamiento de Logroño, para ambos ámbitos se estima un ingreso puntual extraordinario del impuesto ICIO de 1.228.483,51 €, y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener vía impuestos y tasas, y los gastos, de 340.604,65 €/año.

Por lo tanto, se estima que la actuación generará unos ingresos extraordinarios puntuales vía impuestos de 1.228.483,51 € para la hacienda local, y de 394.415,32€/año de ingresos netos anuales para la hacienda local, correspondientes a la diferencia entre los nuevos ingresos por impuestos y tasas y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización.

Este ahorro bruto podrá destinarse, en el caso de Logroño, a otros gastos de inversión real para la mejora del conjunto de la ciudad y bienestar de la ciudadanía.





Con todo ello, en las hipótesis y estimaciones económicas consideradas al amparo de lo recogido en esta memoria, la actuación urbana planteada se considera **económicamente sostenible, viable, y conveniente** para la ciudad sus arcas públicas y para los propietarios de suelo.

En Logroño, diciembre de 2022

Fdo: Juan Andrés Sáez Navarro  
Arquitecto, Col. nº3.334

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....**30 MAR. 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.....

Logroño, 18 FEB 2023

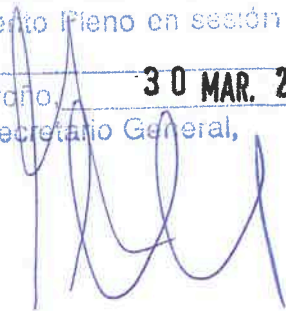
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

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

Logroño, 30 MAR. 2023  
El Secretario General,



**ANEXO 3 | ESTUDIO ACÚSTICO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



estudio de ingeniería

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**ESTUDIO ACUSTICO PARA LA  
MODIFICACION PUNTUAL DEL  
PLAN GENERAL MUNICIPAL,  
EN EL ÁMBITO DEL PERI 41  
"RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO  
LOGROÑO (LA RIOJA)**

**TITULAR: CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2**

**PROYECTISTA:**

**JIMENEZ  
TIRADO  
SERGIO -  
72792243A**

Firmado digitalmente por JIMENEZ  
TIRADO SERGIO - 72792243A  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-72792243A,  
givenName=SERGIO, sn=JIMENEZ  
TIRADO, cn=JIMENEZ TIRADO  
SERGIO - 72792243A  
Fecha: 2021.02.04 13:15:37 +01'00'

**SERGIO JIMENEZ TIRADO  
Ingeniero T. Industrial**

**Colegiado nº 1.652  
C.O.I.T.I.R**

**LOGROÑO, febrero de 2021**



**INDICE.**

1	ANTECEDENTES.....	3
2	NORMATIVA APLICABLE.....	3
3	OBJETO.....	4
3.1	ANÁLISIS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA ARTÍCULO 7.1 DE LA LEY 37/2003:	4
3.2	NIVELES DE RUIDO QUE SE DEBEN CUMPLIR SEGÚN EL TIPO DE ÁREA ACÚSTICA.....	4
3.2.1	Según el REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. ....	4
3.2.2	Según la Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones en la ciudad de Logroño.....	5
3.3	ISÓFONA DE LN = 50 DB O LD = 60 DB.....	5
4	METODOLOGÍA.....	5
4.1	MÉTODOS COMUNES PARA LA EVALUACIÓN DEL RUIDO. RUIDO DEL TRÁFICO VIARIO, DEL TRÁFICO FERROVIARIO Y RUIDO INDUSTRIAL.....	6
4.2	ASIGNACION DE NIVELES DE RUIDO Y POBLACION A LOS EDIFICIOS.....	6
4.2.1	Determinación del número de habitantes de un edificio.....	6
4.2.2	Asignación de puntos receptores en las fachadas de edificios.....	8
4.3	MARCO DE CALIDAD.....	10
4.3.1	Precisión de los valores de entrada.....	10
4.3.2	Uso de los valores por defecto.....	10
4.3.3	Calidad del software usado para los cálculos.....	10
4.4	MÉTODOS DE MEDICIÓN.....	10
4.5	MÉTODOS DE EVALUACIÓN PARA LOS ÍNDICES DE RUIDO.....	10
4.5.1	Leq.....	10
4.5.2	Lden.....	11
4.5.3	Lnight.....	12
5	CARACTERISTICAS SINGULARES.....	12
5.1	MODELO INFORMÁTICO DE PREDICCIÓN UTILIZADO.....	12
5.2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:.....	12
5.3	ANÁLISIS DE EMISORES ACÚSTICOS FIJOS EN EL SECTOR "UE N-7,10 RIO SAN MIGUEL".....	14
5.3.1	Infraestructuras viarias LO-20- Mapa de ruido de la red de carreteras del estado.....	15
5.3.2	Infraestructuras Ferroviarias, mapa de ruido estratégico de la ciudad de Logroño.....	16
5.3.3	Infraestructuras Industriales mapa de ruido estratégico de la ciudad de Logroño.....	17
5.3.4	Infraestructuras Aeroportuarias:.....	18
5.4	ZONAS DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA:.....	18
5.5	DATOS DE PARTIDA.....	18
5.5.1	Habitantes estimados en el nuevo área residencial.....	18
5.5.2	Aforo de vehículos para las nuevas calles.....	18
5.6	EVALUACIÓN ACÚSTICA:.....	19
6	CONCLUSION.....	20

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **1-8 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

1 **ANTECEDENTES.**

Las empresas CORAL HOMES SL, con CIF: B88178694, ubicada en Av. Burgos, 12, 28036, Madrid y la empresa HARRI HEGOALDE 2 SA, con CIF: A86005626, ubicada en, Av. Gran Capitán, 11-13, 3Dcha, 14008, Córdoba. Han decidido realizar una modificación puntual al Plan General Municipal, para urbanizar una Zona que actualmente esta afectado por un Plan de Especial de Reforma Interior.

Para desarrollar esta modificación puntual del Plan General Municipal es necesario, presentar un estudio acústico, para lo cual, la propiedad ha designado a D. SERGIO JIMENEZ TIRADO, colegiado nº 1652 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de La Rioja, para efectuar los correspondientes trabajos.

## 2 **NORMATIVA APLICABLE**

Para la realización del presente Estudio Acústico se han tenido presentes las siguientes Normativas:

- Legislación Comunitaria

- DIRECTIVA 2002/49/CE del parlamento europeo y del consejo de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

- Legislación Nacional

- Ley 37/2003, de 7 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

- Código Técnico de la Edificación

- Legislación Autonómica

- Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja
- Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

- Legislación local

- Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Logroño (La Rioja)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



### 3 OBJETO

El presente Estudio Acústico incorpora al expediente de Modificación Puntual del Plan general Municipal, el contenido necesario para la adaptación del documento a la normativa vigente en materia de ruido.

Según los Criterios de Calidad Ambiental, es necesario justificar los siguientes puntos:

#### 3.1 ANÁLISIS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA ARTÍCULO 7.1 DE LA LEY 37/2003:

*Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:*

*a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*

*b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*

*c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*

*d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.*

*e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.*

*f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.*

*g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.*

#### 3.2 NIVELES DE RUIDO QUE SE DEBEN CUMPLIR SEGÚN EL TIPO DE ÁREA ACÚSTICA

3.2.1 Según el REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Emisores acústicos. Valores límite de inmisión

Tabla A1. Valores límite de inmisión de ruidos aplicables a nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE 2023 de Logroño, .....

Para hacer constar que este documento es definitivo el Pleno en el día 30 MAR 2023

ESTUDIO ACUSTICO DE MODIFICACION ANUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, "UE N-7,10 RIO SAN MIGUEL"

Tipo de área acústica	Indices de ruido		
	$L_d$	$L_e$	$L_n$
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

### 3.2.2 Según la Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones en la ciudad de Logroño

#### Artículo 10. Objetivos de calidad acústica.

10.1.- Los objetivos de calidad acústica para ruido, aplicables a las áreas acústicas, serán los establecidos en el artículo 14 y en las tablas del anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

10.2.- Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica, aplicables a las áreas acústicas, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido,  $L_d$ ,  $L_e$  o  $L_n$ , los correspondientes valores evaluados, cumplen, en el periodo de un año, lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto indicado en el punto anterior..

### 3.3 ISÓFONA DE $L_n = 50$ DB O $L_d = 60$ DB.

En vista de lo expuesto, la evaluación de la exposición al ruido de la población pasará por determinar cada uno de los indicadores  $L_d$ ,  $L_e$  y  $L_n$  y compararlos con los niveles límite establecidos en los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área acústica.

Para delimitar las nuevas zonas residenciales, las edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, deben disponerse de tal forma que queden fuera del límite que marca la isófona de  $L_n = 50$  dB o  $L_d = 60$  dB.

## 4 METODOLOGÍA

Con la modificación del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, se sustituyeron los métodos de cálculo de los índices de ruido  $L_{den}$  y  $L_n$ , por una metodología común de cálculo desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto «Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)». La utilización de esta metodología es vinculante para los Estados miembros a partir del 31 de diciembre de 2018.



#### 4.1 MÉTODOS COMUNES PARA LA EVALUACIÓN DEL RUIDO. RUIDO DEL TRÁFICO VIARIO, DEL TRÁFICO FERROVIARIO Y RUIDO INDUSTRIAL

Los cálculos de ruido se definirán en la gama de frecuencias de las bandas de octava comprendidas entre 63 Hz y 8 kHz. Los resultados de la banda de frecuencias se facilitarán en el intervalo de frecuencias correspondiente.

Los cálculos se realizan por bandas de octava para el ruido del tráfico viario, del tráfico ferroviario e industrial, salvo para la potencia sonora de la fuente de ruido ferroviario, que usa bandas de tercio de octava. En el caso del ruido del tráfico viario, del tráfico ferroviario e industrial, conforme a estos resultados de banda de octava, el nivel sonoro medio a largo plazo con ponderación A para el día, la tarde y la noche, tal y como se establece en el anexo I y en el artículo 5 de la Directiva 2002/49/CE, se calcula mediante la suma de todas las frecuencias.

$$L_{Aeq,T} = 10 \times \lg \sum_{i=1} 10^{(L_{eq,T,i} + A_i)/10}$$

Donde:

A<sub>i</sub> indica la corrección con ponderación A según la norma CEI 61672-1  
i = índice de la banda de frecuencias  
y T es el período de tiempo correspondiente al día, la tarde o la noche.

Para cada tipo de ruido, como: el ruido del tráfico viario, del tráfico ferroviario, ruido industrial o el ruido de aeronaves, la Orden PCI-1319-2018 estipula los tipos de cálculo que se han de realizar y como realizarlos.

#### 4.2 ASIGNACION DE NIVELES DE RUIDO Y POBLACION A LOS EDIFICIOS

A efectos de evaluar la exposición de la población al ruido, solo se deben tener en cuenta los edificios residenciales. Por tanto, no se debe asignar ninguna persona a edificios que no sean para uso residencial, tales como colegios, hospitales, edificios para oficinas o fábricas. La asignación de la población a edificios residenciales debe basarse en los últimos datos oficiales.

##### 4.2.1 Determinación del número de habitantes de un edificio.

El número de habitantes de un edificio residencial es un parámetro intermedio importante para calcular la exposición al ruido.

Lamentablemente, estos datos no siempre se encuentran disponibles. A continuación, se especifica cómo puede hallarse este parámetro a partir de datos que se encuentran disponibles con mayor frecuencia.

Los símbolos utilizados a continuación son:

BA = superficie en planta del edificio  
DFS = superficie residencial útil  
DUFSS = superficie residencial útil de cada vivienda  
H = altura del edificio  
FSI = superficie de vivienda por habitante  
Inh = número de habitantes

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 MAR 2023 Logroño, 18 MAR 2023

El Secretario General = número de plantas del edificio  
V = volumen de edificios residenciales

*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 MAR 2023 Logroño, 30 MAR 2023

El Secretario General, *[Handwritten signature]*

Para calcular el número de habitantes, debe usarse el procedimiento del caso 1 siguiente o el del caso 2, en función de la disponibilidad de los datos.

CASO 1: se encuentran disponibles los datos sobre el número de habitantes.

1A: Se conoce el número de habitantes o se ha calculado en función del número de viviendas. En este caso, el número de habitantes de un edificio es la suma del número de habitantes de todas las viviendas del edificio:

$$Inh_{building} = \sum_{i=1}^n Inh_{dwelling_{unit_i}}$$

1B: El número de habitantes se conoce solo para entidades más grandes que un edificio; por ejemplo, lados de las manzanas, manzanas, secciones censales y distritos o incluso un municipio entero. En este caso, el número de habitantes de un edificio se calcula en función del volumen del edificio:

$$Inh_{building} = \frac{V_{building}}{V_{total}} \times Inh_{total}$$

El índice aquí hace referencia a la entidad correspondiente considerada. El volumen del edificio es el producto de su superficie construida y de su altura:

$$V_{building} = BA_{building} \times H_{building}$$

Si no se conoce la altura del edificio, debe calcularse en función del número de plantas NF building, suponiendo una altura media por planta de 3 m:

$$H_{building} = NF_{building} \times 3 \text{ m}$$

Si tampoco se conoce el número de plantas, debe usarse un valor por defecto para el número de plantas representativo del distrito o del municipio.

El volumen total de edificios residenciales de la entidad considerada V total se calcula como la suma de los volúmenes de todos los edificios residenciales de la entidad:

$$V_{total} = \sum_{i=1}^n V_{building_i}$$

CASO 2: no se encuentran disponibles los datos sobre el número de habitantes.

En este caso, el número de habitantes se calcula en función de la superficie de vivienda por habitante FSI. Si no se conoce este parámetro, debe usarse un valor predeterminado nacional.

2A: La superficie residencial útil se conoce en función del número de viviendas. En este caso, el número de habitantes por vivienda se calcula como sigue:



$$Inh_{dwelling,unit_i} = \frac{DUFS_i}{FSI}$$

El número de habitantes del edificio ahora puede calcularse como en el CASO 1A anterior.

2B: La superficie residencial útil se conoce para todo el edificio, es decir, se conoce la suma de las superficies de todas las viviendas del edificio. En este caso, el número de habitantes se calcula como sigue:

$$Inh_{building} = \frac{DFS_{building}}{FSI}$$

2C: La superficie residencial útil se conoce solo para las entidades más grandes que un edificio; por ejemplo, manzanas, secciones censales y distritos o incluso un municipio entero.

En este caso, el número de habitantes de un edificio se calcula en función del volumen del edificio, tal y como se ha descrito en el CASO 1B anterior, donde el número total de habitantes se calcula como sigue:

$$Inh_{total} = \frac{DFS_{total}}{FSI}$$

2D: Se desconoce la superficie residencial útil. En este caso, el número de habitantes de un edificio se calcula según se ha descrito en el CASO 2B anterior, donde la superficie residencial útil se calcula como sigue:

$$DFS_{building} = BA_{building} \times 0,8 \times NF_{building}$$

El factor 0,8 es el factor de conversión superficie construida -> superficie útil. Si se conoce un factor diferente como representativo de la superficie, deberá utilizarse y documentarse con claridad.

Si no se conoce el número de plantas del edificio, deberá calcularse en función de la altura del edificio,  $H_{building}$ , cuyo resultado suele ser un número no entero de plantas:

$$NF_{building} = \frac{H_{building}}{3\text{ m}}$$

Si no se conocen la altura del edificio ni el número de plantas, debe usarse un valor por defecto para el número de plantas representativo del distrito o del municipio.

#### 4.2.2 Asignación de puntos receptores en las fachadas de edificios.

La evaluación de la exposición de la población al ruido se basa en los niveles de ruido en los puntos receptores situados a 4 m por encima del nivel del terreno en las fachadas de los edificios residenciales.

Para calcular el número de habitantes, debe usarse el procedimiento del caso 1 siguiente o el del caso 2 para fuentes de ruido terrestres. En el caso de que el ruido de las

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 FEB 2023 a las 18:00 horas en Logroño,...

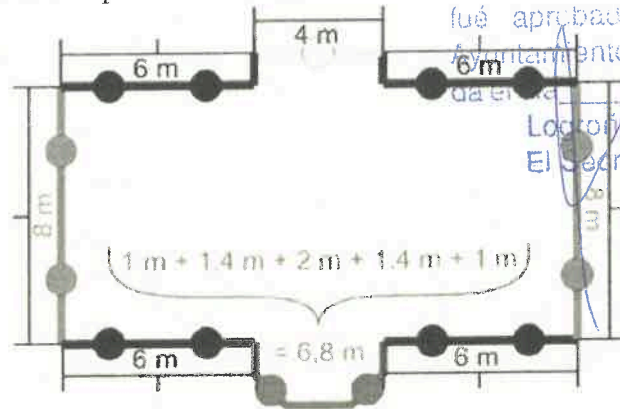


aeronaues se calcule según lo indicado en la sección 2.6, se asocia a toda la población de un edificio a punto de cálculo de ruido más próximo de la malla de cálculo.

*[Handwritten signature]*  
El Secretario General,

**CASO 1**

Ejemplo de ubicación de receptores en las fachadas de un edificio, según el procedimiento del



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 a las 18:00 horas en Logroño,...

*[Handwritten signature]*  
El Secretario General,

a) Los segmentos con una longitud de más de 5 m se dividen en intervalos regulares de la máxima longitud posible, pero inferior o igual a 5 m. Los puntos receptores se colocan en el medio de cada intervalo regular.

b) Los demás segmentos por encima de una longitud de 2,5 m se representan mediante un punto del receptor en el medio de cada segmento.

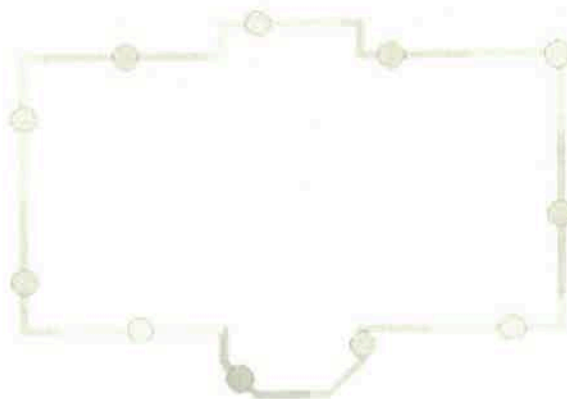
c) Los demás segmentos adyacentes con una longitud total de más de 5 m se tratan de manera similar a como se describe en los apartados a) y b).

d) El número de habitantes asignados a un punto receptor debe ponderarse en función de la longitud de la fachada representada, de tal manera que la suma de todos los puntos del receptor represente el número total de habitantes.

e) Solo para los edificios con superficies que indiquen una única vivienda por planta, el nivel de ruido de la fachada más expuesto se usa directamente a efectos estadísticos y está relacionado con el número de habitantes.

**CASO 2**

Ejemplo de ubicación de receptores en las fachadas de un edificio, según el procedimiento del



a) Las fachadas se consideran por separado y se dividen cada 5 m desde el punto de partida considerado, con una posición del receptor ubicada a la distancia media de la fachada o del segmento de 5 m.

b) En el último segmento restante, se colocará un punto receptor en su punto medio.

c) El número de habitantes asignados a un punto receptor debe ponderarse en función de la longitud de la fachada representada, de tal manera que la suma de todos los puntos del receptor represente el número total de habitantes.

d) En el caso de edificios con sólo una vivienda por planta, se asigna, a efectos estadísticos, el número de habitantes a la fachada más expuesta.

#### 4.3 MARCO DE CALIDAD.

##### 4.3.1 Precisión de los valores de entrada.

Todos los valores de entrada que afecten al nivel de emisiones de una fuente se determinarán al menos con una precisión correspondiente a una incertidumbre de  $\pm 2\text{dB(A)}$  en el nivel de emisiones de la fuente (dejando invariables todos los demás parámetros).

##### 4.3.2 Uso de los valores por defecto.

Al aplicar el método, los datos de entrada reflejarán el uso real. En general, no se utilizarán valores de entrada por defecto ni estimados. Los valores de entrada por defecto y los estimados se aceptan si la recopilación de datos reales supone costes muy altos.

##### 4.3.3 Calidad del software usado para los cálculos

El software utilizado para realizar los cálculos deberá acreditar la conformidad con los métodos aquí descritos mediante una certificación de resultados derivados de los ensayos realizados.

El software utilizado para el cálculo de los niveles de ruido en el ambiente exterior deberá cumplir con los requerimientos establecidos en la norma ISO 17534 en lo referente a calidad y garantía de calidad acústica y a las recomendaciones generales para los ensayos (test) e interface de control de calidad, así como las recomendaciones para la aplicación del control de calidad en la ejecución de los métodos descritos en este anexo por el software de acuerdo con la norma ISO 17534-1.

#### 4.4 MÉTODOS DE MEDICIÓN.

En los casos en que, por algún motivo, se realicen mediciones, estas deberán llevarse a cabo de acuerdo con los principios que rigen las mediciones promedio a largo plazo estipuladas en las normas ISO 1996-1:2003 e ISO 1996-2:2007 o, en el caso del ruido de aeronaves, la ISO 20906:2009.

#### 4.5 MÉTODOS DE EVALUACIÓN PARA LOS ÍNDICES DE RUIDO

##### 4.5.1 Leq

Uno de los parámetros más empleados a la hora de medir el ruido ambiental es el denominado Nivel Sonoro Continuo Equivalente (Leq), que se define como el nivel de un ruido



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 1-8-ENE-2023 a las 10:00 horas en Logroño, a las 10:00 horas.



El Secretario General, [Signature] constante que tiene la misma cantidad de energía acústica que el ruido real considerado, en un punto determinado y durante un periodo de tiempo T.

Matemáticamente viene dado por la expresión:

$$L_{eq} = 10 \cdot \log \left[ \frac{1}{T} \int_{t_1}^{t_2} \left( \frac{p(t)}{p_0} \right)^2 dt \right]$$

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 a las 10:00 horas en Logroño, a las 10:00 horas.

[Signature]  
El Secretario General.

Donde:

- p(t) es la presión sonora instantánea
- t1 y t2 son el inicio y el fin del intervalo de tiempo T
- p0 es la presión de referencia (20 µPa).

Así, en función del periodo de tiempo seleccionado, se podrá medir el ruido diurno (en el intervalo especificado como día), el ruido nocturno (en el intervalo especificado como noche), durante 24 horas (penalizando o no determinados intervalos de tiempo), etc.

El Leq está indicado para la medición de sucesos sonoros variables, como el ruido del tráfico rodado, o que, debido a su larga duración, deben medir un rango importante de niveles de presión sonora, como pueden ser las mediciones medioambientales.

4.5.2 Lden

Con la entrada en vigor de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, y su correspondiente transposición en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, se establece un nuevo parámetro de medida, el LDEN que no es más que un Leq ponderado según el periodo del día de que se trate, y que se define como:

$$L_{DEN} = 10 \cdot \log \frac{1}{24} \left( 12 \cdot 10^{\frac{L_{dia}}{10}} + 4 \cdot 10^{\frac{L_{tarde}}{10}} + 8 \cdot 10^{\frac{L_{noche}}{10}} \right)$$

donde:

- Ldia es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos diurnos de un año,
- Ltarde es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos vespertinos de un año,
- Lnoche es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos nocturnos de un año,

donde:

- al día le corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas. Los Estados miembros pueden optar por reducir el período vespertino en una o dos horas y alargar los períodos diurno y/o nocturno en consecuencia, siempre que dicha decisión se aplique a todas las fuentes, y que faciliten a la Comisión información sobre la diferencia sistemática con respecto a la opción por defecto, el Estado miembro decidirá cuándo empieza el día (y, por consiguiente, cuándo empiezan la tarde y la noche) y esa decisión deberá aplicarse a todas las fuentes de ruido

- los valores por defecto son 7.00-19.00, 19.00-23.00 y 23.00-7.00 (hora local),
- un año corresponde al año considerado para la emisión de sonido y a un año medio por lo que se refiere a las circunstancias meteorológicas.

#### 4.5.3 L<sub>night</sub>

El indicador de ruido en período nocturno  $L_{night}$  es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos nocturnos de un año. Donde:

- la noche dura 8 horas.
- un año corresponde al año considerado para la emisión de sonido y a un año medio por lo que se refiere a las circunstancias meteorológicas,
- el sonido que se tiene en cuenta es el sonido incidente,
- el punto de evaluación es el mismo que en el caso de  $L_{den}$ .

## 5 CARACTERISTICAS SINGULARES

### 5.1 MODELO INFORMÁTICO DE PREDICCIÓN UTILIZADO

El software utilizado para la realización de los cálculos matemáticos de propagación de ruido en ambiente exterior para la ejecución de los mapas de ruidos, incluidos en el presente estudio, es CADNA A Versión 2021 MR1 (DATAKUSTIK GMBH). CadnaA es un software de predicción y evaluación de ruido ambiental, potente y sencillo de utilizar, permite la gestión de la inmisión de ruido de acuerdo con las normativas nacionales e internacionales, incluyendo los países que emplean los métodos recomendados por la Directiva 2002/49/CE (En España transpuesta en la Ley de Ruido 37/2003).

El procedimiento de trabajo comienza con la elaboración del modelo 3D del área a estudiar y su incorporación al software de simulación, definiendo las fuentes acústicas presentes y caracterizándolas conforme a los datos necesarios para la aplicación de los distintos modelos de cálculo.

### 5.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

La clasificación acústica del suelo, en la ciudad de Logroño está realizada durante la elaboración del mapa de ruidos y el plan municipal de acción contra el ruido en Logroño y su término municipal. Adjuntamos plano de la zona en evaluación.

El proyecto a implantar será una nueva área residencial, en proceso de proyecto de urbanización.



ESTUDIO ACUSTICO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, "UE N-7, 10 RIO SAN MIGUEL"

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 Logroño, El Secretario General,

[Signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 Logroño, El Secretario General,

[Signature]





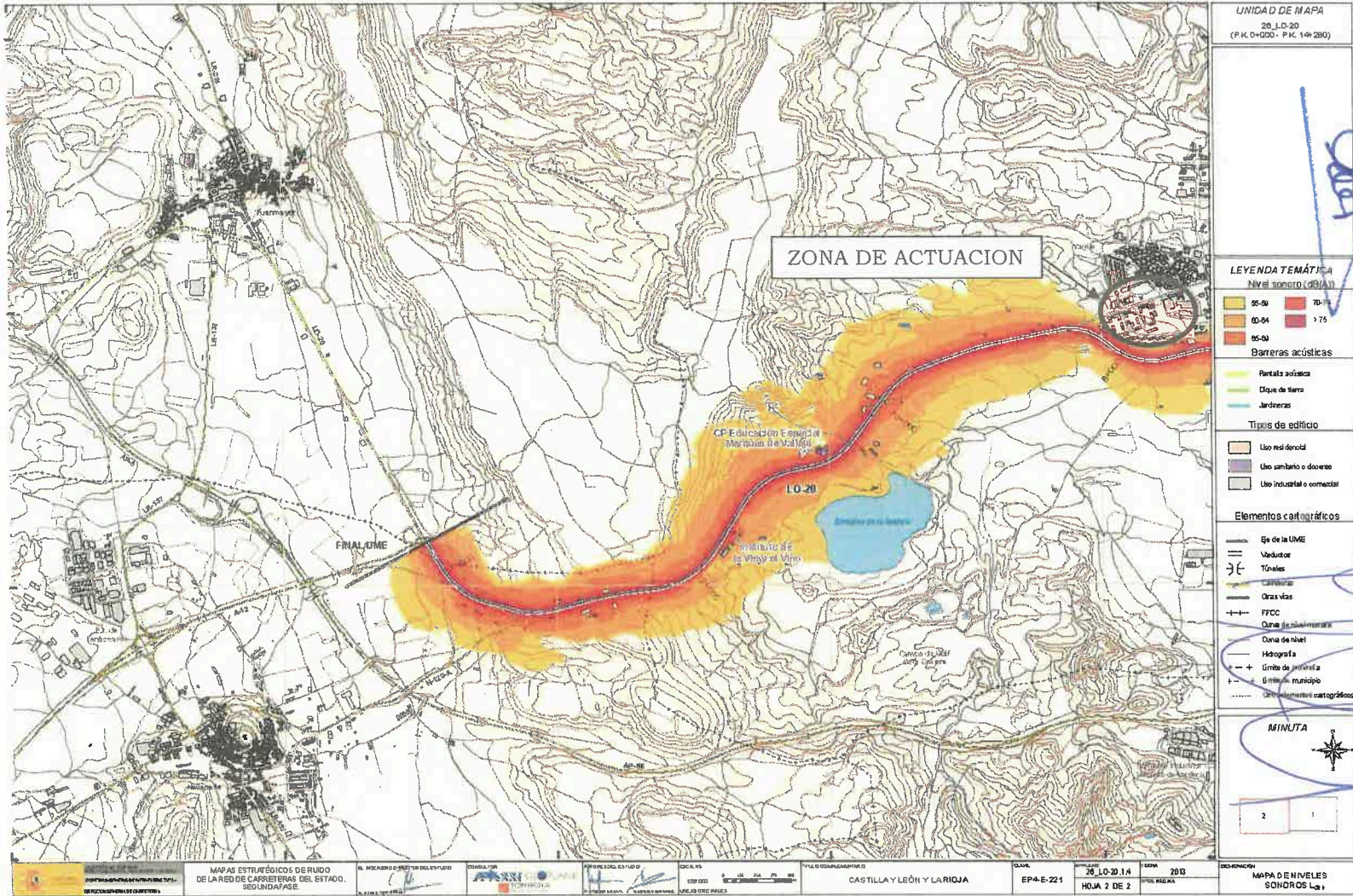
Por lo tanto el sector de planeamiento en cuestión se puede clasificar, como: sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial

### 5.3 ANÁLISIS DE EMISORES ACÚSTICOS FIJOS EN EL SECTOR "UE N-7,10 RIO SAN MIGUEL"

Para el análisis de los emisores acústico fijos partiremos de los datos existentes en los mapas estratégicos de ruido LO-20 de la red de carreteras del estado, el Mapa estratégico de ruido de la ciudad de Logroño.



5.3.1 Infraestructuras viarias LO-20- Mapa de ruido de la red de carreteras del estado



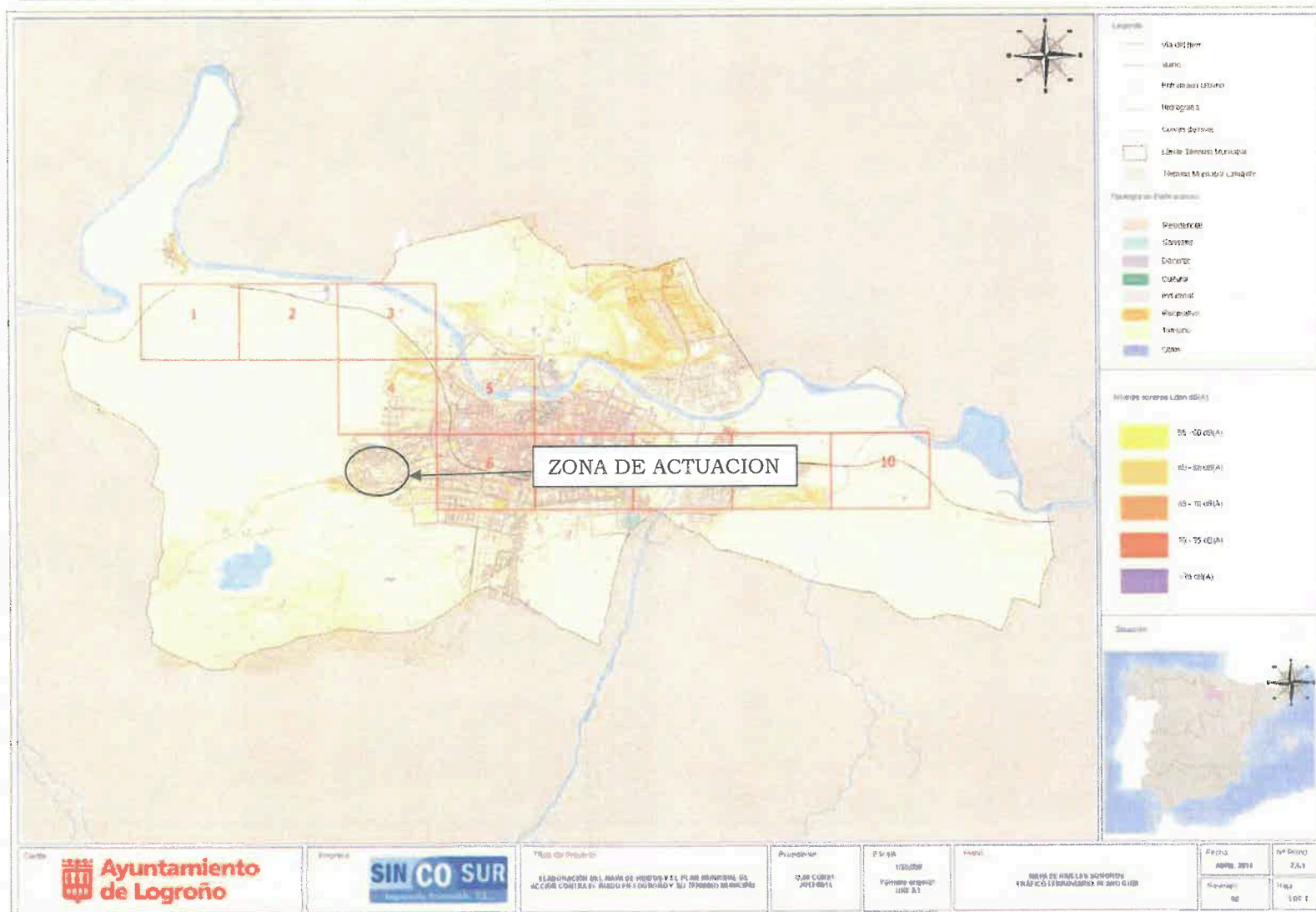
**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 18 MAR 2023 .....  
 Logroño,.....  
 El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... 30 MAR 2023 .....  
 Logroño.....  
 El Secretario General,



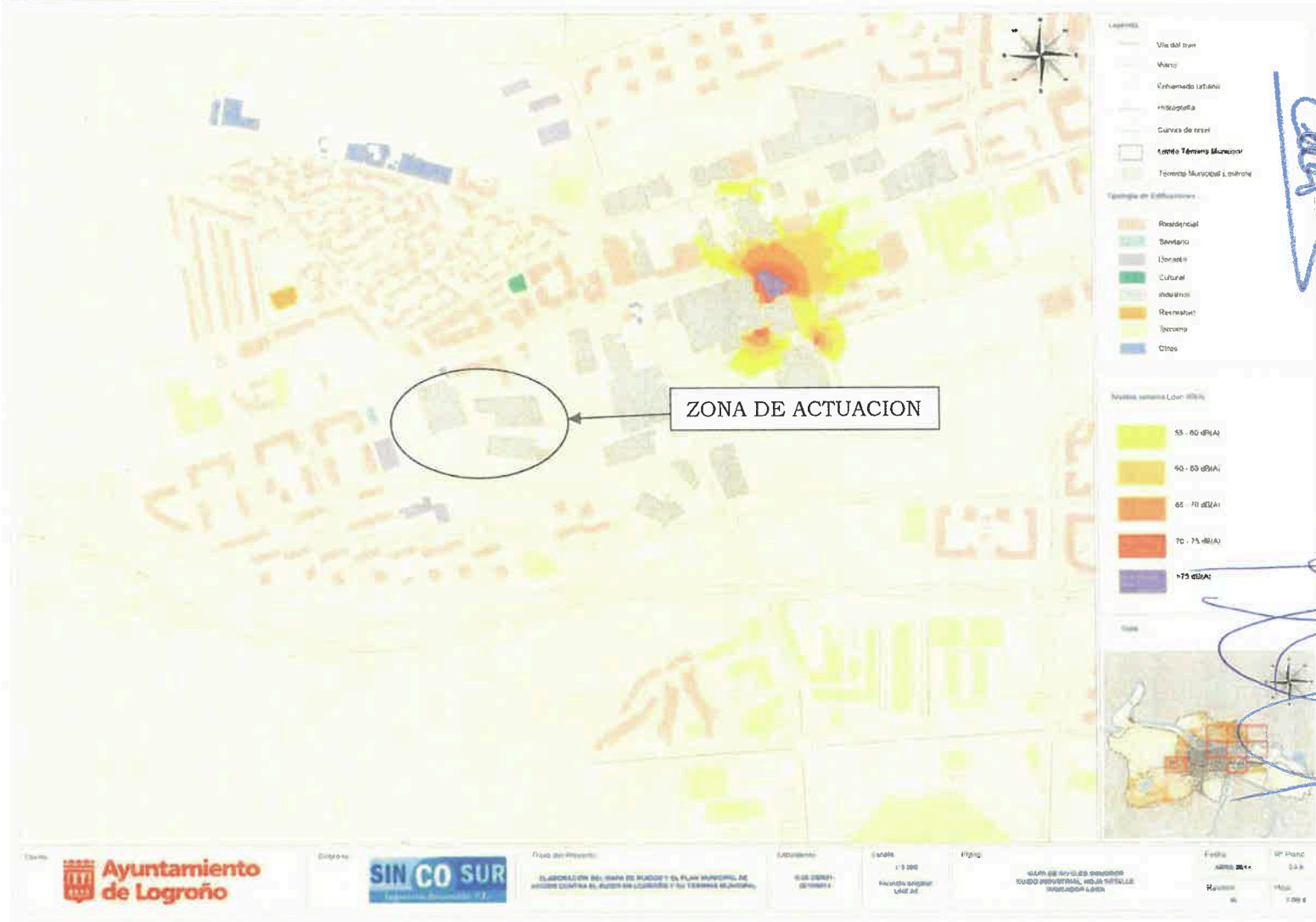


5.3.2 Infraestructuras Ferroviarias, mapa de ruido estratégico de la ciudad de Logroño





5.3.3 Infraestructuras Industriales mapa de ruido estratégico de la ciudad de Logroño



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE 2023**.....  
 Logroño,.....  
 El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR 2023**.....  
 Logroño.....  
 El Secretario General,

#### 5.3.4 Infraestructuras Aeroportuarias:

No existe aeropuerto en la ciudad de Logroño, este está ubicado en Recajo a 10km de Logroño. Por lo que no hay afección.

#### 5.4 ZONAS DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA:

*Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.*

*Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno.*

En el sector de planeamiento en cuestión, no existen zonas de servidumbre acústica, ni planes de acción para mejoras de las condiciones acústicas.

#### 5.5 DATOS DE PARTIDA.

##### 5.5.1 Habitantes estimados en el nuevo área residencial

Según el INE, cada hogar en España cuenta de media con 42,75 metros cuadrados para cada habitante, con 2,51 personas en cada domicilio.

Para el cálculo de los habitantes del área residencial no encontramos en el caso 2, no se encuentran disponibles los datos sobre el número de habitantes, y más concretamente en el caso 2B, en el que se conoce la suma de las superficies de todas las viviendas del edificio.

La superficie útil es: 34.428,8 m<sup>2</sup>

El número de habitantes son: 805

##### 5.5.2 Aforo de vehículos para las nuevas calles

La tomas de datos de aforos de vehículos no se han podido realizar puesto que el nuevo área residencial no está todavía construida, y además tampoco se pueden tomar datos representativos para realizar una extrapolación, en calles aledañas equiparables, por la situación de pandemia durante la realización de este estudio. Por lo cual debemos estimar la intensidad de tráfico diaria. Para estimar este dato partiremos de las directrices de toma de datos del procedimiento simplificado en municipios sin contaminación acústica, referenciado en el "Documento de recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo de la rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia, para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico"



IMD*	Velocidad	Distancia mínima para área residencial
2000-3000	90 Km./h	45 m
	50 Km./h	20 m
1000-2000	90 Km./h	30 m
	50 Km./h	15 m
≤1000	90 Km./h	15 m
	50 Km./h	7 m

\* IMD: Índice Medio Diario de Tráfico en un eje viario, medido en vehículos/día

Tomaremos como valor de IMD el valor de 1000 vehículos diarios a una velocidad de 50km/h, para las nuevas calles, dato conservador al ser la población estimada para todo el nuevo área residencial de 800 personas.

#### 5.6 EVALUACIÓN ACÚSTICA:

No se puede realizar una evaluación acústica, para comprobar el modelo, puesto que el área residencial se encuentra en todavía en fase de proyecto.

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENF 2023**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



## 6 CONCLUSION

A continuación se muestran los datos de población total expuesta a distintos rangos de niveles sonoros considerando el total de las fuentes de ruido que han sido objeto de estudio, expresado en unidades.

La evaluación se realizará atendiendo a los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes del RD 1367/2007, tomando los valores límite establecido para los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. Estos valores límite se establecen como  $L_{dia} = 60 \text{ dB(A)}$ ,  $L_{tarde} = 60 \text{ dB(A)}$  y  $L_{noche} = 50 \text{ dB(A)}$ .

Rango	POBLACION AFECTADA			
	Ldia	Lnoche	Ltarde	Lden
< 50 dBA	498	730	633	478
50-55 dBA	195	24	88	199
55-60 dBA	44	52	30	51
60-65 dBA	63	0	55	25
65-70 dBA	6	0	0	52
70-75 dBA	0	0	0	0
> 75 dBA	0	0	0	0
TOTAL	805	805	805	805
%	8,6%	9,4%	6,8%	9,6%

Como podemos observar existe un porcentaje de personas que vivirán con una exposición al ruido mayor a los objetivos de calidad acústica.

Esto es debido a la alineación de los bloques de viviendas existentes paralelos a Avd de Burgos. Esta calle es muy ruidosa, tal como se puede observar en los mapas de ruidos existentes, de la Ciudad de Logroño. Por lo que si se ha de respetar dicha alineación no se puede evitar esta exposición al ruido.

En las fachadas afectadas se ha de tener especial cuidado durante la construcción de dichas viviendas en los aislamientos de fachada que den a dicha Avenida.

Con todo lo anteriormente expuesto creemos haber descrito suficientemente tanto los trabajos realizados para elaboración del estudio acústico y los resultados obtenidos tras el proceso de cálculo de la evaluación de la población al ruido existente.

No obstante, si quedamos a entera disposición de las autoridades por si fuera necesaria cualquier tipo de aclaración o consulta.

Logroño, 04 de febrero de 2021

**JIMENEZ  
TIRADO SERGIO  
- 72792243A**

Firmado digitalmente por JIMENEZ  
TIRADO SERGIO - 72792243A  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-72792243A,  
givenName=SERGIO, sn=JIMENEZ  
TIRADO, cn=JIMENEZ TIRADO  
SERGIO - 72792243A  
Fecha: 2021.02.04 13:15:51 +01'00'

El Ingeniero Técnico Industrial  
SERGIO JIMENEZ TIRADO  
Colegiado nº 1652

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



## DOCUMENTACIÓN

---

- MAPAS DE RUIDO, L DEN, L NOCHE, L TARDE Y L DIA



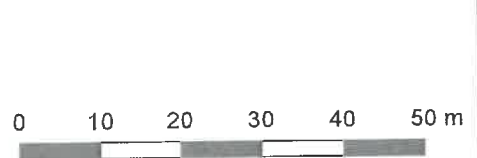


DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023**  
 Logroño, ...  
 El Secretario General,

*[Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023**  
 Logroño, ...  
 El Secretario General,

*[Signature]*



...	55
55 ...	60
60 ...	65
65 ...	70
70 ...	75
75 ...	

SERGIO JIMÉNEZ TIRADO  
*[Signature]*  
 INGENIERO T. INDUSTRIAL

TÍTULO: ESTUDIO ACUSTICO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, "UE N-7, 10 RIO SAN MIGUEL". LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR: CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2

SITUACION: "UE N-7, 10 RIO SAN MIGUEL"

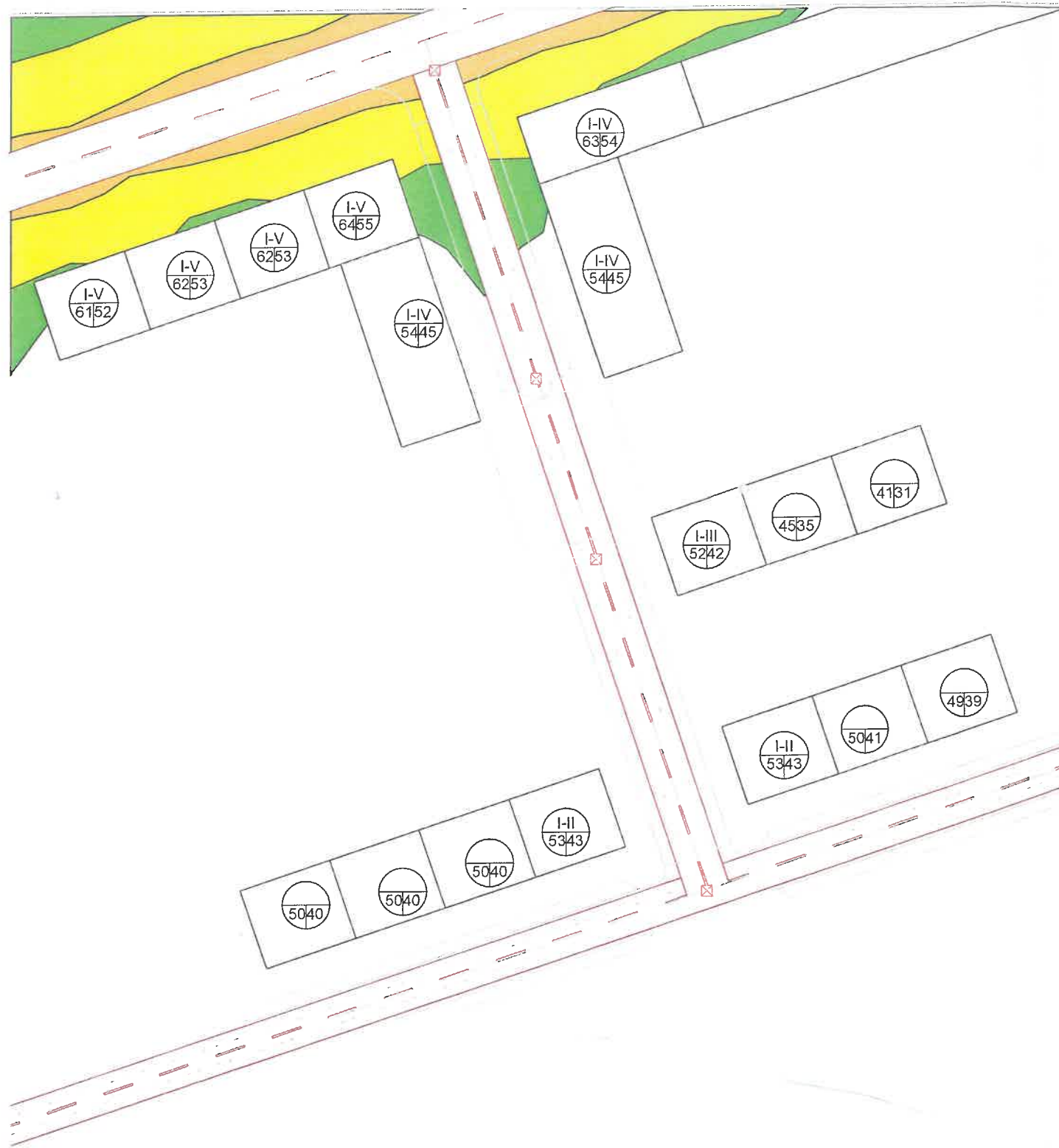
DESIGNACION DEL PLANO:  
 MAPA DE RUIDOS, VALORES L den

PLANO  
**01**

ESCALAS:  
 A3: 1/900

FECHA:  
 FEBRERO 2021



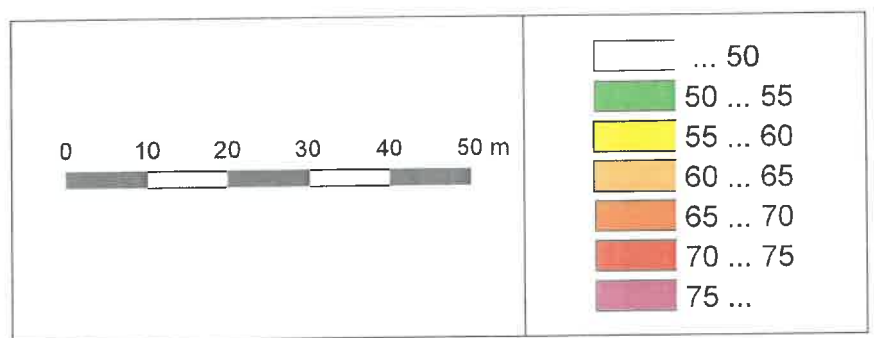


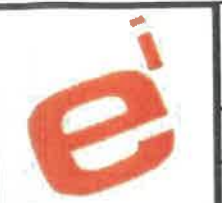

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023  
 Logroño, .....  
 El Secretario General,

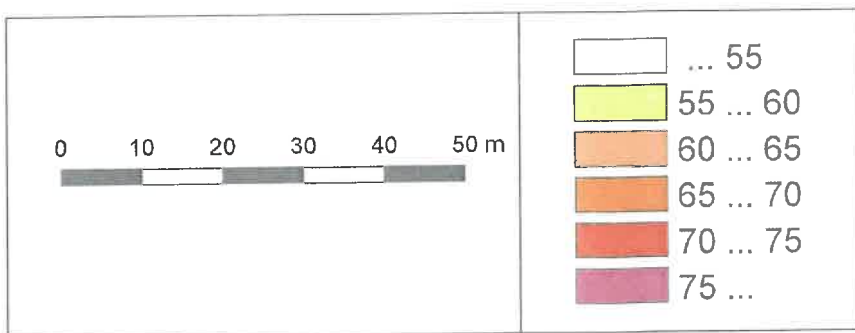
*[Signature]*



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023  
 Logroño, .....  
 El Secretario General,

*[Signature]*



 SERGIO JIMENEZ TIRADO  INGENIERO T. INDUSTRIAL	<b>TITULO:</b> ESTUDIO ACUSTICO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, "UE N-7,10 RIO SAN MIGUEL". LOGROÑO (LA RIOJA)	<b>PLANO</b> <b>02</b>
	<b>PROMOTOR:</b> CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2	
<b>SITUACION:</b> "UE N-7,10 RIO SAN MIGUEL"	<b>DESIGNACION DEL PLANO:</b> MAPA DE RUIDOS, VALORES L noche	<b>FECHA:</b> FEBRERO 2021



 SERGIO JIMENEZ TIRADO  INGENIERO T. INDUSTRIAL	<b>TITULO:</b> ESTUDIO ACUSTICO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, "UE N-7,10 RIO SAN MIGUEL". LOGROÑO (LA RIOJA)		<b>PLANO</b> <b>03</b>
	<b>PROMOTOR:</b> CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2		<b>ESCALAS:</b> A3: 1/900
	<b>SITUACION:</b> "UE N-7,10 RIO SAN MIGUEL"		<b>FECHA:</b> FEBRERO 2021
	<b>DESIGNACION DEL PLANO:</b> MAPA DE RUIDOS, VALORES L tarde		

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE, 2023 en Logroño,  
 El Secretario General,

*[Signature]*

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR, 2023 en Logroño,  
 El Secretario General,

*[Signature]*





	... 55
	55 ... 60
	60 ... 65
	65 ... 70
	70 ... 75
	75 ...

<b>TITULO:</b> ESTUDIO ACUSTICO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, "UE N-7, 10 RIO SAN MIGUEL". LOGROÑO (LA RIOJA)		<b>PLANO</b> <h1 style="font-size: 2em;">04</h1>
<b>PROMOTOR:</b> CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2		
<b>SITUACION:</b> "UE N-7, 10 RIO SAN MIGUEL"		<b>ESCALAS:</b> A3; 1/900 <b>FECHA:</b> FEBRERO 2021
<b>DESIGNACION DEL PLANO:</b> <h2 style="text-align: center;">MAPA DE RUIDOS, VALORES L día</h2>		

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



estudio de ingeniería

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....

Logroño,.....  
El Secretario General,



**Anexo A:**

**ESTUDIO ACUSTICO DE  
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN  
GENERAL MUNICIPAL, "UE N-7,10  
RIO SAN MIGUEL"  
LOGROÑO (LA RIOJA)**

**TITULAR: CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2**

**EXP: EAE N° 37/2022**

**PROYECTISTA:**

**SERGIO JIMENEZ TIRADO**

**Ingeniero T. Industrial**

**Colegiado n° 1.652**

**C.O.I.T.I.R**

**LOGROÑO, septiembre de 2022**

Sirva la presente a fin de subsanar las deficiencias encontradas por el departamento de SOSTENIBILIDAD, TRANSICION ECOLOGICA Y PORTAVOCIA DEL GOBIERNO DE LA RIOJA, sobre el:

ASUNTO: INFORME SECTORIAL SOBRE LA FASE DE CONSULTAS DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN EL ÁMBITO DEL PERI N° 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

## 1 Oficio de Reparos.

Deficiencias observadas:

*"En lo referente al cumplimiento de la normativa vigente en materia de ruido, y aunque la actuación prevista no varía de una manera sustancial con respecto a la que podría esperarse del Plan General Municipal vigente, según el estudio acústico presentado la alineación de los bloques de viviendas proyectados frente a la Avenida de Burgos se situarían en un espacio por encima de los objetivos de calidad acústica aplicables a áreas urbanizadas nuevas.*

*Este hecho conlleva que las concesiones de nuevas licencias de construcción de las edificaciones frente a la Avenida de Burgos queden comprometidas por lo establecido en el artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, salvo que los niveles de ruido de esta avenida disminuyan o bien el Ayuntamiento de Logroño recurra a lo previsto en el apartado segundo del citado artículo: "Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior".*

En cuanto a la satisfacción en el espacio interior, de los niveles marcados por la Ley 37/2003. Se hace saber, que existe legislación de obligado cumplimiento en la elaboración de los proyectos de construcción en las cuales se define el aislamiento de fachada y sus ventanas. Mas concretamente en el Código Técnico de la edificación en su documento básico, de protección contra el ruido, en su artículo 2.1.1 Aislamiento acústico a ruido aéreo.

Tabla 2.1 Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo,  $D_{2m,nT,Air}$ , en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día,  $L_d$ .

$L_d$ dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

<sup>(1)</sup> En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.



Por lo que, se debe adaptar el aislamiento de las ventanas y fachadas a los ruidos existentes en el exterior. De tal manera que se cumplan los limites interiores de ruido, gracias al aislamiento de fachada.

En este caso al estar la curva de ruido de ruido ( $65 < L_d < 70$ ), frente a la fachada, el aislamiento  $D_{2m,nt,Atr}$ , debe ser superior a 37dB, para dormitorios y 32dB para Estancias. Si su uso es residencial.

Por lo que es técnicamente posible mantener los niveles de ruido interiores, dentro de la legalidad, en las futuras viviendas.

Por lo que se hace necesario que el ayuntamiento, por razón excepcional por el interés público, debido a que la alineación de fachada está marcada en el plan general municipal y el ruido de la vía es el marcado en los mapas de ruido. De licencia de construcción a los edificios planteados.

Con todo lo anteriormente expuesto creemos haber descrito suficientemente la subsanación del presente reparo, no obstante, quedamos a entera disposición de las autoridades por si fuera necesaria cualquier tipo de aclaración o consulta.

Logroño, 21 de septiembre de 2022

El Ingeniero Técnico Industrial  
SERGIO JIMENEZ TIRADO  
Colegiado nº 1652

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 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.....**18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

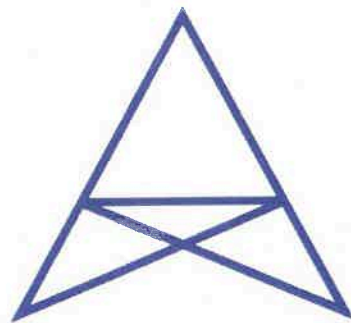
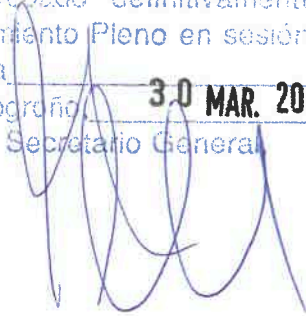


**DILIGENCIA:**

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

Logroño,.....**30 MAR. 2023**.....

El Secretario General,



**ARASTUR**

**ANEXO 4 | URBANIZACIÓN**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO**



## ÍNDICE

1	INTEGRACIÓN URBANA.....	3
2	MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS. ....	4
3	TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ....	4
4	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. SERVICIOS .....	5
4.1	RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES Y RESIDUALES .....	6
4.2	RED DE ABASTECIMIENTO.....	7
4.3	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD .....	7
4.4	COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS .....	9
4.5	GAS .....	9
5	VALORACIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN .....	10

## PLANOS DE URBANIZACIÓN

- U.01 PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES. ESQUEMA ABASTECIMIENTO
- U.02 PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES. ESQUEMA RED SANEAMIENTO
- U.03 PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES. INSTALACIÓN ELÉCTRICA
- U.04 PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES. ALUMBRADO
- U.05 PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES. COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS Y GAS

## DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **18 ENE. 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

## DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **30 MAR. 2023**.....

Logroño,.....  
El Secretario General,



## 1 INTEGRACIÓN URBANA

En cumplimiento del artículo 1.1.16 de las NNUU del PGM, los proyectos de urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Artº 79 de la LOTUR 98 (122 de la LOTUR 06), y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento (o normativa que los sustituya), así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

En vista al desarrollo urbano previsto en el ámbito del PERI 41 "Rio San Miguel" y su entorno, y la correcta integración urbana del mismo, se establece la necesidad de incorporar la **adecuada previsión de elementos urbanos**, dotando al ámbito del pertinente mobiliario urbano, zonas de esparcimiento, juegos, elementos de jardinería, arbolado etc. La ubicación y características y diseño, se detallarán en el proyecto de urbanización, en el que se tendrá en cuenta (además de los detalles técnicos de las obras y servicios) el adecuado estudio de circulaciones, y espacios de encuentro y relación de los espacios libres públicos.

Debemos hacer mención también a la adecuada conexión de nuestro ámbito y los sectores anexos ya urbanizados, procurando los mismos tratamientos en pavimentos y elementos urbanos. Así pues, para la correcta fluidez peatonal entre sectores, será también de exigir, el oportuno **tratamiento del talud** que encontramos en la zona suroeste de nuestro ámbito, proporcionando la adecuada permeabilidad con el Sector "El Arco", dotando a este elemento intersticial de la conveniente integración urbana y paisajística.

Además, el proyecto de urbanización deberá detallar, estipular y considerar:

- Correcto dimensionado y ejecución de instalaciones, ajustándose al Pliego de Prescripciones Técnicas Generales, y a las Normas Técnicas del Ayuntamiento de Logroño.
- Adecuada integración del arbolado propuesto, siguiendo las directrices planteadas por el Plan Director de Gestión de Arbolado y Zonas Verdes de Logroño, vigente.
- Cumplimiento con la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Conveniente adecuación de la ejecución de las instalaciones, adjuntando al proyecto de urbanización las cartas o comunicaciones mantenidas con las operadoras de redes de comunicaciones electrónicas, o un plano firmado por las operadoras adscritas al Plan de Despliegue de la Red de Telecomunicaciones de la ciudad de Logroño.
- Adecuación a la demanda eléctrica estimada, aportando adjuntamente la carta de condiciones de suministro de Iberdrola actualizada.
- Correcta instalación de alumbrado, según lo estipulado en el "Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, Reglamento de eficiencia energética en

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE 2023 en Logroño,

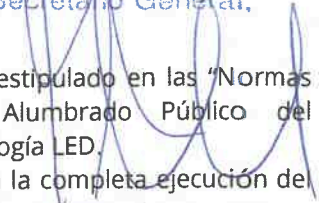
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR 2023 en Logroño,

El Secretario General,



ANEXO URBANIZACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

instalaciones de alumbrado exterior", así como lo estipulado en las "Normas Técnicas Municipales para Instalaciones de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Logroño", desarrolladas con tecnología LED.

- Mención a la totalidad de las obras necesarias para la completa ejecución del ámbito incluyendo las zonas de las aceras perimetrales, teniendo en cuenta y especificando, que las obras de urbanización se deberán ejecutar manteniendo en servicio las vías existentes.
- Adecuación del diseño de los espacios libres de recreo y expansión, para un óptimo acceso a las mismas en caso de emergencia (teniendo en cuenta que debería llevar instalación de alumbrado y mobiliario urbano, quedando libre un ancho de 5m).
- Y el conveniente diseño de vías, manteniendo las necesarias reuniones con la sección de Vías Urbanas y Proyectos de la Dirección General de Espacio Público y Actividades para la coordinación de las necesidades de los diferentes servicios municipales.

## **2 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.**

La urbanización se realizará mediante una contrata a partir del presupuesto y las mediciones elaboradas para el proyecto de urbanización y bajo las instrucciones de la Dirección Facultativa.

Una vez recibidas las obras, la conservación de estas será a cargo del Ayuntamiento de Logroño, así como la prestación de los servicios necesarios, algunos de los cuales se realizarán por parte de empresas suministradoras.

Hasta ese momento, la obligatoriedad de conservación correrá a cargo de la iniciativa privada.

## **3 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

Los espacios libres públicos, se tratarán de forma homogénea en todo el ámbito, de acuerdo con lo previsto en el ulterior proyecto de urbanización. Aunque a grandes rasgos, dentro de estos espacios, podemos distinguir tres zonas:

- El **bulevar peatonal**, continuación C/ Enrique Granados.
- **Zona verde** al suroeste del ámbito.
- El **resto de espacios libres públicos**, aceras y viales.

En cuanto al **bulevar**, se tendrá en cuenta su fuerte carácter urbano, prestando especial atención a la pavimentación y jardinería del mismo. Además, de cara a aumentar la privacidad de las viviendas que se prevén en las plantas bajas y que vuelcan a este espacio, se plantea una zona ajardinada de amortiguación mediante plantas arbustivas de tipo aromático en la zona más próxima a las fachadas, cuya plantación se concretará en el proyecto de urbanización. Se propone que el corredor verde cuente con una zona de juego de niños, y bancos.

Al mismo tiempo, el ámbito cuenta con una importante **zona verde** (grafada como tal en los planos) en la zona suroeste del ámbito. A pesar de esta simplificación en su representación, esta zona verde deberá contener e integrar una importante superficie "dura" en su diseño, incorporando caminos, zonas de estar y encuentro y zonas de juegos, para los cuales se deberá contemplar en el proyecto de urbanización la ejecución de estos espacios y la incorporación de sus respectivos elementos de mobiliario.

Como propuesta, se plantea la incorporación de zonas de juegos infantiles, espacio de skatepark o parkour, o aparatos biosaludables (teniendo en cuenta los diferentes rangos de edad de los usuarios: niños, adolescentes y mayores), o incluso espacios y zonas pensadas para personas con discapacidades motoras, cognitivas o sensitivas; pretendiendo un diseño integrativo. No obstante, en el momento de redacción del proyecto de urbanización se concretará con los servicios municipales el equipamiento a instalar.

#### **4 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. SERVICIOS**

A continuación, se presenta la propuesta de infraestructuras para el ámbito delimitado, tomando como ejemplo el proyecto de urbanización de Avenida de Burgos, sirviendo de punto de partida a los diseños proyectados en la Modificación Puntual de Plan General Municipal.

Cabe destacar que la descripción que se hace de estos servicios se realiza de forma orientativa (no vinculante) y de modo esquemático, indicando que, será posteriormente en el correspondiente proyecto de urbanización dónde se desarrollará la ejecución de estos servicios e infraestructuras previstos, con la precisión necesaria.



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 Logroño,...

El Secretario General,

*[Signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en 04/17 celebrada el día 30 MAR. 2023 Logroño,...

El Secretario General,

*[Signature]*

ANEXO URBANIZACIÓN DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

**4.1 RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES Y RESIDUALES**

Se considera necesaria la demolición de los dos colectores que atraviesan el ámbito, ambos de hormigón y de diámetros 800 y 400 mm, que recogen las aguas residuales provenientes del Sector "El Arco", y que circulan por la calle Arco hacia la calle Prado Viejo.

Tal consideración se determina como consecuencia de que estos colectores, según el trazado propuesto para los viales, quedan ocultos en tramos de vía pública, tramos de acera y zonas muy próximas a la fachada de los edificios, y zonas verdes, llegando incluso a encontrarse en algún momento dentro de la superficie proyectada como parcela.

Así pues, se prevé su demolición y futura reposición bajo la parte central de la calzada, en los mismos materiales y secciones que los existentes. La rectificación del trazado afectará al tramo comprendido entre Avenida Burgos y el límite de la urbanización en la calle Arco.

Ambos colectores recogerán el agua del sector que ocupa al presente ámbito hasta desembocar en el colector municipal existente en la calle Prado Viejo. Únicamente el tramo de vial definido en prolongación de la calle Damián Forment evacuará sus aguas hacia Avenida de Burgos mediante el colector que se encuentra en la calle mencionada.



Imagen: Propuesta trazado instalaciones. Esquema red de saneamiento.

## 4.2 RED DE ABASTECIMIENTO

El suministro de agua se propone desde la instalación proyectada en Avenida de Burgos, cuyo diámetro es 200mm. En caso de que, llegado el momento, no estuviese ejecutada, se propone su conexión con la red existente. La distribución de tuberías en la urbanización estará conectada a las redes municipales existentes en la calle Joaquín Turina y Damián Forment.



Imagen: Propuesta trazado instalaciones. Esquema red de abastecimiento.

## 4.3 INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Para la instalación de electricidad se solicitaron condiciones de suministro eléctrico a la compañía suministradora Iberdrola. Estaría pendiente la actualización de las mismas (que deberá solicitarse cuando vaya a redactarse el proyecto de urbanización) por haber transcurrido varios años desde su emisión, pero se adopta la solución definida en las mismas por considerarla la más adecuada.

La propuesta consta de dos trabajos diferenciados, por un lado, Trabajos de refuerzo y adaptación o reforma de las instalaciones de la red de distribución existente en servicio, a realizar por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.; y Trabajos para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante, a realizar bien por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. o por el

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE. 2023 en Logroño,...

El Secretario General,

**ANEXO URBANIZACIÓN****DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR. 2023 en Logroño,...

El Secretario General,

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO**

promotor. Se aporta el documento remitido por la compañía suministradora donde quedan recogidas las condiciones y la potencia solicitada en aquel momento.

Se prevé que desde la CM Colegio Arco salga una línea en MT hasta los nuevos CT del ámbito, desde donde se distribuirá en BT a las edificaciones.

A continuación, se recoge una estimación de cargas para ambos ámbitos:

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - UE - N07.10 "Río San Miguel"**

<u>Potencia viviendas (grado electrificación elevada: 9.200W/m²):</u> 394 viv. → coeficiente simultaneidad: 200,3 $200,3 \times 9.200W = 1.856,56 \text{ kW}$	<u>Potencia vehículos eléctricos:</u> 1 plaza aparcamiento/100m²t const. 10% plazas aparcamientos para electric. $54.473,12m²t/100 \times 10\% \times 3.680W = 200,46kW$
<u>Potencia uso complementario a vivienda (correspondiente a locales comerciales):</u> $2.065,75 \text{ m}^2 \times 100W/m^2 = 206,57 \text{ kW}$	<u>Potencia ascensores (tipo ITA-1):</u> (1ascensor por cada 20m de fachada) $30\text{ascensores} \times 4,5kW/\text{ascensor} = 135 \text{ kW}$
<u>Potencia para Zonas Libres Privadas:</u> $7.142,26m^2 \times 1\text{farola}/225m^2 = 31 \text{ farolas}$ $31 \text{ farolas} \times 70W/\text{farola} = 2,17 \text{ kW}$	<u>Potencia iluminación escaleras:</u> $30 \text{ escaleras} \times 7kW/\text{escalera} = 210 \text{ kW}$
<u>Potencia garajes:</u> $391\text{viv.} \times 1,2 \text{ pza. garaje}/\text{viv.} = 470 \text{ plazas}$ $470\text{plazas} \times 25m^2/\text{plaza} = 11.750m^2\text{sup.garaje}$ $11.750m^2 \text{ garaje} \times 20W/m^2 = 236,5 \text{ kW}$	<u>Potencia equipamientos:</u> <b>50 kW</b> <u>Potencia alumbrado público:</u> <b>25 kW</b>
<b>Total potencia a solicitar: 2.922,27 kW</b>	

**UE - N07.5 "Mercadal 2"**

<u>Potencia viviendas (grado electrificación elevada: 9.200W/m²):</u> 9 viv. → coeficiente simultaneidad: 7,8 $7,8 \times 9.200W = 71,76 \text{ kW}$	<u>Potencia vehículos eléctricos:</u> 1 plaza aparcamiento/100m²t const. 10% plazas aparcamientos para electric. $1.306,45m²t/100 \times 10\% \times 3.680W = 4,81kW$
<u>Potencia uso complementario a vivienda: (correspondiente a locales comerciales):</u> $270,32 \text{ m}^2 \times 100W/m^2 = 27,03 \text{ kW}$	<u>Potencia ascensores (tipo ITA-1):</u> (1ascensor por cada 20m de fachada) $1\text{ascensor} \times 4500kW/\text{ascensor} = 4,5 \text{ kW}$
<u>Potencia garajes:</u> $9\text{viv.} \times 1,2 \text{ pza. garaje}/\text{viv.} = 11 \text{ plazas}$ $11\text{plazas} \times 25m^2/\text{plaza} = 275 \text{ m}^2\text{sup.garaje}$ $275m^2 \text{ garaje} \times 20W/m^2 = 5,5 \text{ kW}$	<u>Potencia iluminación escaleras:</u> $1 \text{ escalera} \times 7kW/\text{escalera} = 7 \text{ kW}$ <u>Potencia alumbrado público:</u> <b>0,5 kW</b>
<b>Total potencia a solicitar: 121,10 kW</b>	





Imagen: Propuesta trazado instalaciones. Esquema instalación eléctrica.

#### 4.4 COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Se prevén dos puntos de suministro en Avenida de Burgos y la calle Joaquín Turina. Desde ahí se establece un sistema mallado por todas las calles de la urbanización, formado por arquetas y canalizaciones. Éstas quedarán temporalmente cortadas en los límites del Sector a la espera de que se desarrollen los PERIs limítrofes para darles continuidad.

#### 4.5 GAS

El Sector se alimentará de una línea de gas en PE 160 que proviene de Avenida de Burgos y se dirige por las calles Arco y Joaquín Turina para dar suministro a las instalaciones.

Superponiendo el trazado actual y el diseño del ámbito se observa que el trazado de la instalación existente circula a través de parcelas privadas. Por ello, al igual que ocurre con la red de saneamiento, se prevé la retirada de los 150 metros de red actual y la instalación del nuevo trazado que abastezca al ámbito.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 ENE 2023 en Logroño, ARASTUR El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 MAR 2023 en Logroño, ARASTUR El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

ANEXO URBANIZACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO



Imagen: Propuesta trazado instalaciones. Esquema instalación comunicaciones electrónicas y gas.

## 5 VALORACIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN

Se presenta un presupuesto aproximado, dejando constancia de que se trata de un presupuesto de carácter orientativo, con arreglo a las previsiones de ejecución de las distintas redes, servicios y acondicionamiento de espacios públicos reflejados en la presente memoria y en los planos que se adjuntan a la misma.

Será en los proyectos de urbanización donde se elabore un presupuesto detallado y definitivo de la implantación de servicios y urbanización del ámbito completo.

Teniendo en cuenta los precios globales unitarios que podemos aplicar a los dos grandes conceptos que agrupa la obra urbanizadora: el viario de dominio público y las zonas verdes y espacios libres, podemos deducir el importe que supondrá, de forma aproximada, el coste de ejecución de contrata de la urbanización tanto de la Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel" como de la Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2":

Precio global de ejecución de zona verde y espacio libre = 100 €/ m<sup>2</sup> (PEC)

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" – UE N07.10 "Río San Miguel":**  
(100€/m<sup>2</sup> x 18.603,79m<sup>2</sup>) = 1.860.379€

Precio global de ejecución de viario y dominio público = 150 €/m<sup>2</sup> (PEC)

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - UE N07.10 "Río San Miguel":**

 (150€/m<sup>2</sup> x 14.195,91m<sup>2</sup> = 2.129.386,50€

**UE N07.5 "Mercadal 2":**

 (150€/m<sup>2</sup> x 475,32m<sup>2</sup>) = 71.298€

Planteamos a continuación una aproximación del desglose de los costes por capítulos:

**Ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" - Unidad de Ejecución N07.10 "Río San Miguel":**

Resumen de capítulos		%	€
402.329,29	Movimiento de tierras	12,0%	402.329,29
670.548,82	Calzadas aparcamientos y aceras	20,0%	670.548,82
167.637,21	Zonas ajardinadas	5,0%	167.637,21
419.093,02	Red de saneamiento pluvial y residual	12,5%	419.093,02
268.219,53	Abastecimiento de agua	8,0%	268.219,53
100.582,32	Riego	3,0%	100.582,32
234.692,09	Mobiliario urbano	7,0%	234.692,09
268.219,53	Alumbrado público	8,0%	268.219,53
502.911,62	Red eléctrica	15,0%	502.911,62
100.582,32	Red de comunicaciones electrónicas	3,0%	100.582,32
67.054,88	Red de gas natural	2,0%	67.054,88
83.818,60	Seguridad y Salud	2,5%	83.818,60
50.291,17	Gestión de Residuos	1,5%	50.291,17
16.763,72	Control de Calidad	0,5%	16.763,72
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>			<b>3.352.744,12</b>
Gastos generales		13%	435.856,74
Beneficio industrial		6%	201.164,65
<b>Presupuesto contrata</b>			<b>3.989.765,50</b>
IVA		21%	837.850,76
<b>Total presupuesto general</b>			<b>4.827.616,26</b>



**DILIGENCIA:**

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

**18.ENE. 2023**  
 El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

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

ANEXO URBANIZACIÓN

947/17

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RIO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO

diciembre 2022

**30 MAR. 2023**  
 El Secretario General,

**Unidad de Ejecución N07.5 "Mercadal 2"**

Resumen de capítulos		%	€
Cap 1	Movimiento de tierras	15%	8.987,14
Cap 2	Calzadas aparcamientos y aceras	27%	16.176,86
Cap 3	Zonas ajardinadas	2%	1.198,29
Cap 4	Red de saneamiento pluvial y residual	15%	8.987,14
Cap 5	Abastecimiento de agua	10%	5.991,43
Cap 6	Riego	1%	599,14
Cap 7	Mobiliario urbano	1,0%	599,14
Cap 8	Alumbrado público	8%	4.793,14
Cap 9	Red eléctrica	12%	7.189,71
Cap 10	Red de comunicaciones electrónicas	3%	1.797,43
Cap 11	Red de gas natural	2%	1.198,29
Cap 12	Seguridad y Salud	2%	1.198,29
Cap 13	Gestión de Residuos	1,5%	898,71
Cap 14	Control de Calidad	0,5%	299,57
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>			<b>59.914,28</b>
Gastos generales		13%	7.788,86
Beneficio industrial		6%	3.594,86
<b>Presupuesto contrata</b>			<b>71.298,00</b>
IVA		21%	14.972,58
<b>Total presupuesto general</b>			<b>86.270,58</b>

Ambos presupuestos incluyen el traslado de redes generales que en la actualidad discurren por espacios que en el futuro serán parcelas privadas.

La ejecución de las partidas anteriormente descritas garantiza la conversión efectiva del ámbito ordenado en suelo urbano.

En Logroño, diciembre 2022

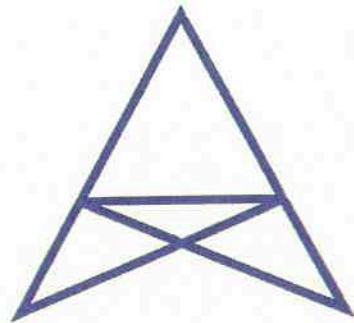


Fdo: Juan Andrés Sáez Navarro  
 Arquitecto, Col. nº3.334



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....  
Logroño, ... **18. ENE. 2023** .....  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....  
Logroño, ... **30 MAR. 2023** .....  
El Secretario General,



**ARASTUR**

**PLANOS ANEXO URBANIZACIÓN**





DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....  
 Logroño, **18 ENE. 2023**  
 El Secretario General,

*[Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....  
 Logroño, **30 MAR. 2023**  
 El Secretario General,

*[Signature]*

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial adosado	Residencial aislado	Polivalente	Servicios públicos y administración pública
Residencial adosado - Asociados a Vivienda	Residencial residencial	Cultural	Dotación poligona industrial
Zona libre privado	Comercial	Escuela	Escuela
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	Sanitario	Cementerio
Industria y Otros	Industria	Deportivo	Escuela infantil
Almacén exposición	Industria - parque	Deportivo	Escuela infantil
	Industrial externo	Deportivo	Escuela infantil

ALINEACIONES Límites		LEYENDA INSTALACIONES Abastecimiento	
Alineación	División de altura	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE	
División de parcela o efectos de adyacencias	Suelo urbano	RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA	
Sector	Unidad de ejecución	RED DE ABASTECIMIENTO AVENIDA DE BURGOS	
Acciones Específicas	Plán especial de reforma interior		
Actividades intensivas			

947-18  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)**

LOGROÑO	LA RIOJA
CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2	
PROPIETARIO O PROMOTOR	

DICIEMBRE 2022	1/1000
URBANIZACIÓN, ESTADO MODIFICADO. PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES: ESQUEMA ABASTECIMIENTO	
<b>U.01</b>	

JUAN SAEI NAVARRO  
 Colaborador 2384 COAA





DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** P.E.R. Logroño, "PRADO"  
 El Secretario General,

*[Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023**  
 El Secretario General,

*[Signature]*

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Residencial aislado	Polivalente	Escuela infantil
Residencial abierto	Dotacional residencial	Cultural	Religioso
Asociados a Vivienda	Comercio	Escuela	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Comercio (zonas específicas)	Salud pública	Comunidad religiosa
Complementaria de la vivienda	Industria y Otros	Deportivo	Estación transformadora
Industrial	Bodegas	Servicios	Parque
Almacén	Industria-parque	Dotación polivalente industrial	Zonas de recreo y esparcimiento
Industria extensiva			Verde o espacio que pública

LEYENDA INSTALACIONES Saneamiento	
— RED DE FECALES EXISTENTE	● REGISTRO DE FECALES EXISTENTE
— RED DE PLUVIALES EXISTENTE	● REGISTRO DE PLUVIALES EXISTENTE
— RED DE FECALES PROYECTADA	● REGISTRO DE FECALES PROYECTADA
— RED DE PLUVIALES PROYECTADA	● REGISTRO DE PLUVIALES PROYECTADA
--- RED EXISTENTE A SUPRIMIR	

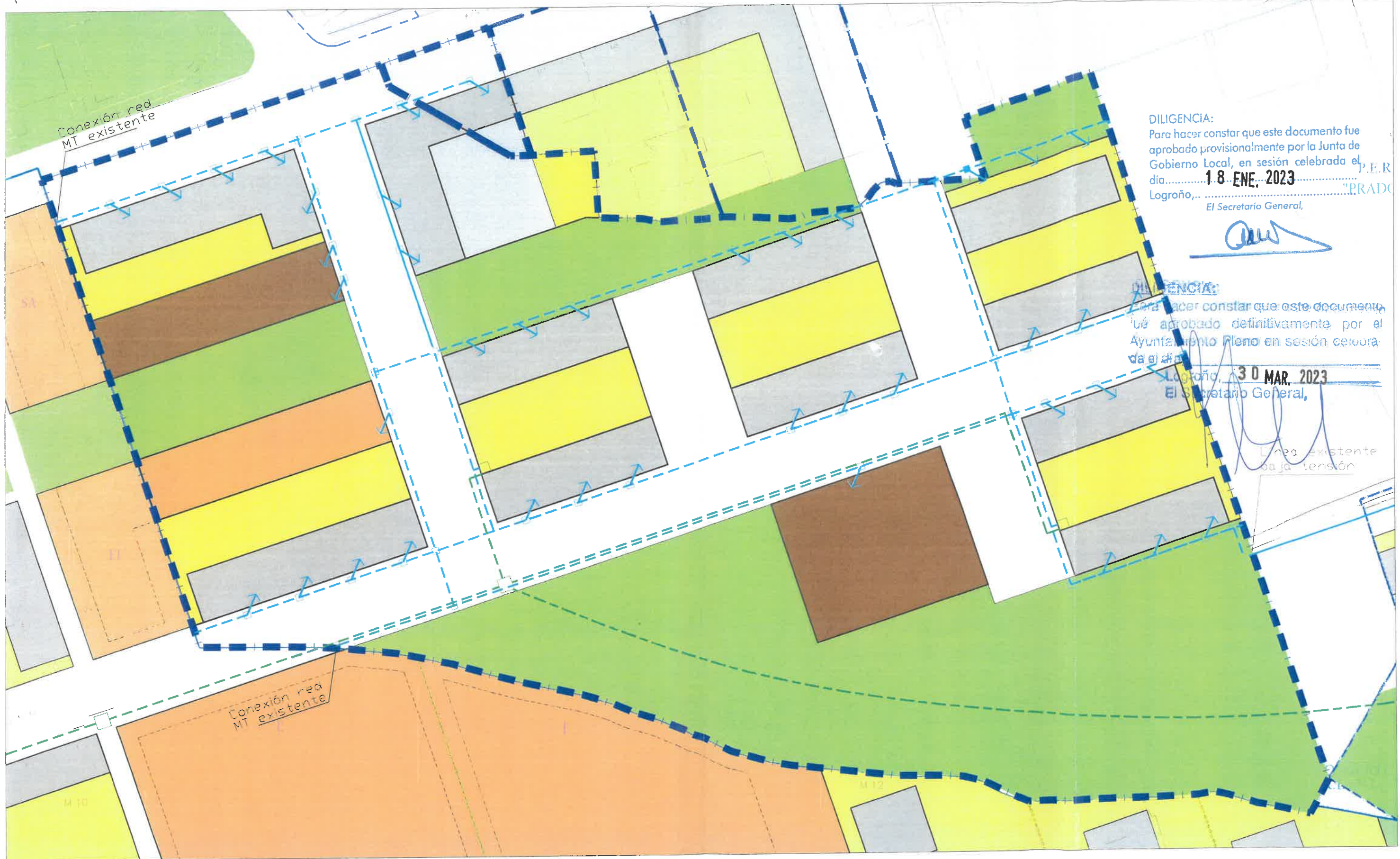
947-18  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)**

LOGROÑO LA RIOJA  
 CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2  
 PROPIETARIO O PROMOTOR

DICIEMBRE 2022	1/1000
ESTADO MODIFICADO. PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES: ESQUEMA RED SANEAMIENTO.	
<b>U.02</b>	

JUAN SÁEZ NAVARRO  
 Colegiado nº 3334 CCOA





DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **18 ENE, 2023** ... P.E.R.  
 Logroño, ... "PRADO"  
 El Secretario General,  
*[Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día... **30 MAR, 2023** ...  
 Logroño, ...  
 El Secretario General,  
*[Signature]*

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial abierto	Residencial asociado	Escuela infantil	Polivalente
Asociados a Vivienda	Cultural	Escuela primaria	Polivalente y administración pública
Zona libre privada	Religioso	Escuela secundaria	Cultural
Complementario de la vivienda	Comunidad religiosa	Escuela universitaria	Dotación polivalente industrial
Industria y Otros	Sanitario	Escuela superior	Escuela
	Sanitario asistenciales	Escuela técnica	Cementerio
	Deportivo	Escuela de arte	Escuela infantil
	Servicios	Escuela de idiomas	Escuela de artes
	Dotación polivalente industrial	Escuela de música	Escuela de teatro
		Escuela de danza	Escuela de idiomas

LEYENDA INSTALACIONES Electricidad	
<b>MEDIA TENSION</b>	<b>BAJA TENSION</b>
--- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA	--- CANALIZACIÓN AÉREA
■ CT	--- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA
□ CM	□ ARQUETA SIMPLE DE ELECTRICIDAD
	○ PUNTO DE SUMINISTRO

947-18  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)**

LOGROÑO	LA RIOJA
CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2	
PROPIETARIO O PROMOTOR	

DICIEMBRE 2022	1/1000
ESTADO MODIFICADO. PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES: INSTALACIÓN ELÉCTRICA.	
<b>U.03</b>	





DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** P.E.R. Logroño,.....PRADO  
 El Secretario General,

*[Handwritten Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023** Logroño,.....PRADO  
 El Secretario General,

*[Handwritten Signature]*

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Residencial privado	En superficie	Polivalente
Residencial abierto	Residencial residencial	Bajo rasante	Polivalente y administración pública
Asociados a Vivienda	Cultural	Espacios libres	Cultural
Zona libre privada	Escuela	Parque	Escuela
Complementaria de la vivienda	Comunidad	Zonas de recreo y expansión	Escuela infantil
Industria y Otros	Comercial	Vías a espacio libre público	Escuela deportiva
Industrial	Comercial (Grandes superficies)		Escuela deportiva
Almacén exposición	Industria (Industria extensiva)		Escuela deportiva
	Industria (Industria industrial)		Escuela deportiva

LEYENDA INSTALACIONES Alumbrado	
CANALIZACIÓN ALUMBRADO 2xØ110mm	LUMINARIA
CANALIZACIÓN ALUMBRADO 3xØ110mm	ARQUETA DE ALUMBRADO
	CUADRO PROTECCIÓN Y MANDO ALUMBRADO

947-18  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)**

LOGROÑO	LA RIOJA
CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2	
PROPIETARIO O PROMOTOR	

DICIEMBRE 2022  
 ESTADO MODIFICADO.  
 PROPUESTA TRAZADO INSTACIONES: ALUMBRADO.

1/1000  
**U.04**

JUAN LAZAR HAYARRO  
 Colegiado nº 3.324 COAA





DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **18 ENE. 2023** en Logroño, La Rioja, El Secretario General,  
*[Firma]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 MAR. 2023** en Logroño, La Rioja, El Secretario General,  
*[Firma]*

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Residencial abierto	Polivalente	Servicios públicos y administración pública
Residencial cerrado	Residencial residencial	Cultural	Servicios públicos y administración pública
Asociados a Vivienda	Escuela	Religioso	Dotación polivalente industrial
Zona libre privada	Escuela reglada	Comunidad reglada	Escuela
Complementaria de la vivienda	Sanitaria asistencia	Espectáculos públicos	Cementerio
Industria y Otros	Deportivo	Estación transformadora	Escuela infantil
Industrial	Servicios	Plaza	Escuela infantil
Almacenamiento	Dotación polivalente industrial	Plaza pública	Deportivo
Industria-parque	Industrial extensiva	Plaza pública	Ferrocarril

LEYENDA INSTALACIONES	
Red de comunicaciones electrónicas y Gas	
RED DE TELEFÓNICA EXISTENTE	RED DE GAS NATURAL EXISTENTE
RED DE TELEFÓNICA PROYECTADA	RED DE GAS NATURAL PROYECTADA
RED DE DND PROYECTADA	
RED EXISTENTE A SUPRIMIR	

947-18

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM EN EL ÁMBITO DEL PERI 41 "RÍO SAN MIGUEL" Y SU ENTORNO LOGROÑO (LA RIOJA)**

LOGROÑO LA RIOJA  
 CORAL HOMES-HARRI HEGOALDE 2  
 PROPIETARIO O PROMOTOR

JUAN SÁEZ NAVARRO  
 Colegiado nº 3.334 COAA

DICIEMBRE 2022	1/1000
ESTADO MODIFICADO. PROPUESTA TRAZADO INSTALACIONES: COMUNICACIONES ELECTRONICAS Y GAS.	
<b>U.05</b>	