

10/5/21 RE 23339

UR1328-2021/0007



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL "PERI N° 30 CASA DE LA VIRGEN" PARA CAMBIO DE USO
PROMOTOR: ELECTRA RIOJA GRAN CASINO. GRUPO ORENES



DILIGENCIA:

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

- 2 JUL. 2021

Secretaría General.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
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.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PERI N° 30 "CASA DE LA VIRGEN" PARA CAMBIO DE USO

PROMOTOR: Electra Rioja Gran Casino. Grupo Orenes
ARQUITECTO: Javier Arizcuren Casado
FECHA: Febrero 2021

MEMORIA

1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO ACTUAL

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- Objetivos y contenido

3.2.- Justificación técnico-urbanística de la propuesta de ordenación.

3.3.- Parámetros del planeamiento vigente que se modifican.

4.- CARÁCTER DEL DOCUMENTO

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.- MEMORIA DE VIAVILIDAD ECONÓMICA

ANEXOS

I.- FICHAS ACTUALES DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE

II.- NUEVA FICHA DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE

III.- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

IV.- FICHA CATASTRAL

PLANOS

1. Situación y emplazamiento
2. Plano catastro
3. Planeamiento actual
4. Planeamiento propuesto
5. Zonificación acústica

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **30 JUN. 2021**.....
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..... **06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

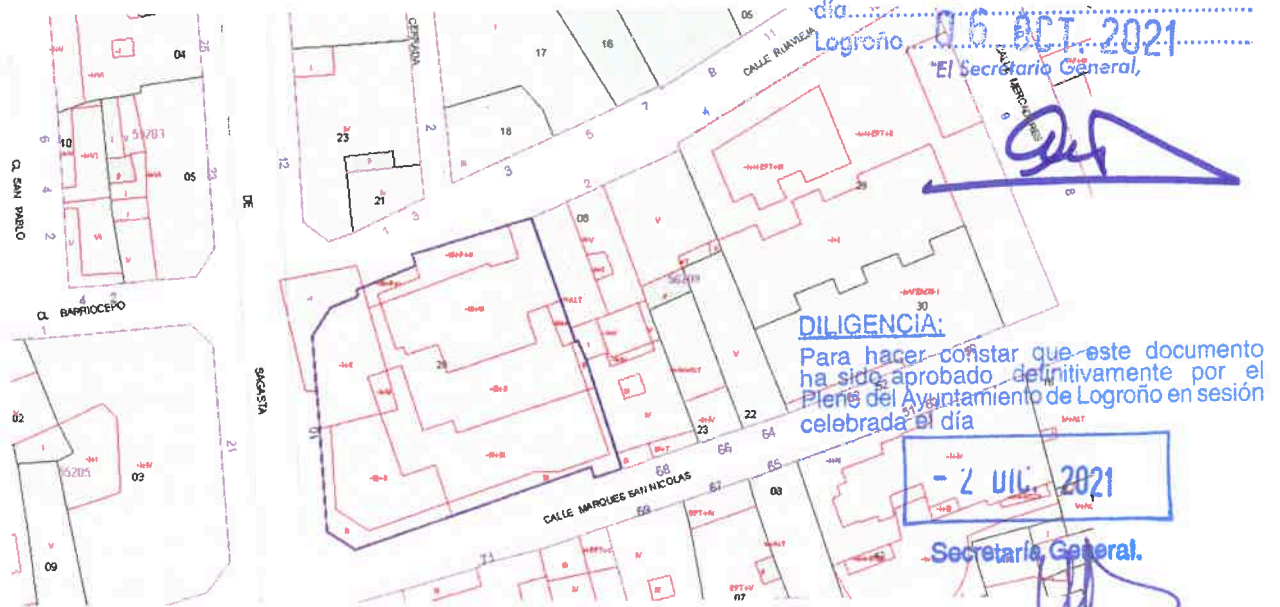
La presente modificación afecta al edificio situado en la calle Sagasta n° 10 de Logroño, La Rioja, que desde 2005 albergaba la actividad de Electra Rioja Gran Casino, y que durante el año 2020 ha cesado su actividad. La referencia catastral es 5620928WN4052S0001MM con una superficie de solar de 969 m² y una superficie construida total de 4815 m² (incluyendo tanto plantas bajo rasante como plantas sobre rasante), ambas según catastro. La edificabilidad consumida es 2093,51 m² según Proyecto de Final de Obra presentado en abril de 2005. Linda por el norte con la calle Ruavieja, al sur con la calle Marqués de San Nicolás. En el este se localiza la calle Sagasta, mientras que al oeste se encuentra adosado a edificios de la misma manzana. Dicha manzana está limitada por las citadas calles, además de por la calle Mercaderes al este.

El edificio C/Sagasta 10 se encuentra en una agrupación de parcelas reorganizadas durante la ejecución del casino. Actualmente, el edificio está compuesto por los edificios que anteriormente tenían como dirección y número de policía, C/Marqués de San Nicolás n°70, 72, 74, 76, C/Ruavieja n° 2, 4, 6, 8, 10, 12 y C/Sagasta 10.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

2 JUL. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 30 JUN. 2021..... Logroño,.....
El Secretario General,

2.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO ACTUAL

A finales del pasado siglo, el Ayuntamiento de Logroño redactó un Plan Especial de Reforma Interior para la manzana comprendida entre las calles Sagasta, Marqués de San Nicolás, Ruavieja y Mercaderes. Este PERI se denomina PERI n°30 "Casa de la Virgen". Para su redacción se siguieron los criterios del artículo 3.5.32 de las Normas del Plan General "Planes Especiales en el Centro Histórico". El objetivo de estos es contribuir mediante planeamientos a nivel de manzana en la estrategia general de rehabilitación y mejora general del Centro Histórico. El PERI n°30 "Casa de la Virgen" se aprobó definitivamente el 13 de enero de 2000 y se publicó en el BOR n°17 del 3 de febrero del año 2000.

En el año 2002 se produce la primera modificación del PERI. Surge del convenio suscrito entre el ayuntamiento de Logroño y Electra Rioja Gran Casino SA, por el cual, el primero se comprometía a hacer una modificación del planeamiento para dar cabida al casino en el edificio de Sagasta 10 y colindantes. La condición era que la empresa debía ser adjudicataria del casino, para lo cual se convocó un concurso público. Esta política de modificación del planeamiento encajaba con la política de dinamización y reconversión del casco antiguo llevada a cabo por el ayuntamiento. La Modificación fue aprobada definitivamente en abril de 2002, publicada en el BOR n°45 del 13 de abril del año 2002, y suponía a su vez una modificación puntual del Plan General, puesto que se incluía un uso del edificio como casino, lo cual estaba prohibido expresamente en el Centro Histórico en el artículo 2.2.38 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En 2005 se finalizó la construcción del edificio según proyecto de D. Julio

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día.....
Redondo y D. José Ramón Fernández.

- 2 DIC. 2021
Secretaría General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 06 JUL. 2021..... 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.....30 JUN 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

Consta de tres plantas bajo rasante, y dos sobre rasante, más una planta bajo cubierta. La superficie de la parcela en la que sitúa el edificio es de 969 m², y la superficie construida total es de 4.815 m², incluyendo todas las plantas mencionadas. La edificabilidad consumida es 2093,51 m².

El edificio tiene como uso principal Casino, pero se combina con otros usos en el interior de este. Las tres plantas de sótano tienen uso de aparcamiento, almacén, vestuarios, y una antigua bodega. En las plantas superiores se combina el uso restaurante, con zonas de juegos, sala de fiestas en planta baja, instalaciones y espacios para los trabajadores.

El edificio tiene un indudable valor patrimonial, tal y como queda reflejado en el Plan General que establece una especial protección para el mismo. Se trata de uno de los escasos ejemplos de arquitectura civil que se han conservado en la ciudad de Logroño y, desde su completa reforma por parte del promotor de esta modificación, su imagen se ha consolidado como de los edificios más interesantes de la trama del Casco Viejo logroñés. En el Proyecto Básico, Complejo de Ocio, Restauración y Juego "Ciudad de Logroño", promovido por Electra Rioja Gran Casino, firmado por los arquitectos José Luis Rodríguez Sáenz y José Ignacio Rodríguez Fernández, se dice, en referencia al edificio sito en Sagasta 10:

"De todo el conjunto, es éste el único edificio que presenta interés arquitectónico

Este edificio fue proyectado por el Arquitecto Luis Barrón el año 1896, por encargo de Electra de Recajo como sede Central de esta Compañía, una de las primeras productoras y distribuidoras de energía eléctrica en la Ciudad.

Este proyecto refleja el nuevo espíritu del Siglo XIX, agrupa varias parcelas anteriores y se plantea con frente a la nueva vía, abierta recientemente, con la construcción del Puente de Hierro sobre el río Ebro, regulariza en proyecto todo el frente y plantea un edificio de corte clásico, con detalles de calidad y del que el propio P.E.R.I. n°30 "Casa de la Virgen"

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

- 2 JUL 2021

Secretaría General

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....06 OCT 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Logroño,
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 30 JUN. 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

ARQUITECTURA DEL S.XIX-XX

De este período destacamos en primero lugar el edificio de Sagasta 10, construido en dos fases arquitectónicamente diferenciadas. La Sur cuenta con una interesante fachada, tanto por su composición como por su ejecución. La Norte de peor factura al exterior, intenta aproximarse compositivamente a la anterior, pero introduce una serie de elementos que podemos calificar de inadecuados, como puede ser los recercados de los huecos de las plantas superiores. Sin embargo, al interior se resuelve con plantas diáfanos, resueltas con una estructura de celosías, con un resultado espacial satisfactorio. Finalmente, la "superposición" de este cuerpo sobre las bodegas preexistentes según se expuso más arriba, nos ha llevado a rectificar la consideración de inadecuado, basada en el citado tratamiento que puede ser fácilmente mejorado.

Para completar la información sobre el edificio en cuestión, transcribimos a continuación el detallado estudio que sobre el mismo se hace en el Plan Especial de Reforma Interior de 1999.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 06 OCT. 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

CALLE SAGASTA

Sagasta nº10

Descripción del edificio

Edificio con fachada principal a la calle Sagasta que gira hacia las calles Ruavieja y Mayor, construido con piedra de sillería en el piso inferior y ladrillo y sillería en los superiores, donde se reserva esta para cornisas, esquinas y pilastras, así como las jambas, alfeizar y dintel de los vanos. La parte izquierda del edificio, que hace esquina con la calle Mayor, tiene planta baja y un piso, en ellos, tanto puertas como ventanas se abren mediante arcos rebajados. La mitad izquierda del edificio tiene planta baja y dos pisos. En la planta baja se mantiene una estructura similar a la parte de la derecha del edificio, mientras que, en los dos pisos superiores, los vanos son adintelados y presentan un mayor empleo del ladrillo. En la esquina de la calle Sagasta con la Ruavieja se añadió un cuerpo más a la edificación, para colocar en su interior un transformador.

En el interior del edificio, accediendo a la zona derecha de su planta baja, hay una trampilla de hierro en el suelo, bajo la cual está una escalera con peldaños de sillería que permite llegar a dos bodegas, ambas de cañón, de sillería isodoma a soga. Ambas tienen una orientación Norte-Sur, están dispuestas de forma paralela la una a la otra, y no conservan sus orificios de ventilación originarios, que probablemente se encontrarían en la Ruavieja. La comunicación entre ambas queda abierta en los dos extremos, pero la zona situada al Sur, tiene aspecto de haber sido retocada durante las obras de construcción del edificio que tiene sobre sí y, al Norte hay una puerta con dintel de sillería monolítico que pone ambas bodegas en comunicación. La bodega situada a la derecha es de menor tamaño y, en la actualidad, podemos ver su caño entrecortado por pilares de ladrillo que sirvieron de cimentación para el edificio construido encima. Y la bodega situada a la izquierda está dividida en dos zonas al quedar cortada por un muro, que sigue la línea de la fachada de la casa construida encima, por lo que parte de la bodega queda debajo de la calle Sagasta aunque a ambas puede accederse en el interior. En el lado Sur hay un pequeño pasillo que

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 30 JUN. 2021... Logroño, ...
El Secretario General,

pone en comunicación las dos bodegas y, en su extremo Oeste, en el suelo, un pequeño pozo tapado con una piedra de molino del que mana agua que inunda las bodegas.

Aportación histórica

En 1896 la Sociedad Electra Recajo, solicitó permiso al edilicio, para construir un edificio nuevo en el solar que habían comprado, siguiendo para ello los planos del Arquitecto Luis Barrón, que se conservan en el Archivo Municipal, pretendiendo como fin con la construcción que "...mejorase extraordinariamente el ornato público...". Pero a los pocos meses de comenzar la obra la Electra solicitó permiso para paralizar la obra y cerrar con una tapia de ladrillo la zona que quedaba sin edificar.

El 13 de agosto de 1904 la Electra solicitó permiso para continuar las obras en el edificio, siguiendo para ello los planos del Arquitecto Francisco de Luis, que diferían de los originales. El 9 de diciembre de 1904 el Arquitecto Luis Barrón informa favorablemente sobre el nuevo proyecto.

El edificio se comenzó a construir en 1896, su esquina con la calle Mayor ya puede verse construida en una fotografía conservada en los fondos del Instituto de Estudios Riojanos, que puede fecharse en torno al año 1901, pero no fue hasta 1904 cuando se procedió a la construcción del resto del edificio, hacia la calle de la Ruavieja. Ambas intervenciones conservaron, de un edificio anterior, dos bodegas que probablemente fueron construidas en el S.XVI"

Desde entonces se ha mantenido el uso principal a la par que se desarrollaban pequeñas actuaciones interiores que han permitido incorporar otros usos vinculados al ocio nocturno. Recientemente se han cesado todas las actividades y el edificio permanece cerrado.

El edificio está afectado por el PERI n°30 "Casa de la virgen" y su Modificación Puntual número 1 de abril de 2002, donde se le dedica una ficha específica, detallando el criterio general de intervención, condiciones volumétricas, condiciones de uso y tipología, condiciones estéticas y compositivas, además de sugerencias sobre materiales, tipología de huecos y uso.

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

- 2 DIC. 2021
Secretaría General.

Se transcriben a continuación los más importantes.

"Se señala gráficamente en el plano n°4 "Ordenación propuesta" en cuanto alineaciones, usos, volumetría y ordenanzas de protección aplicables que básicamente son las siguientes:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 06 OCT. 2021... Logroño, ...
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 30 JUN. 2021..... Logroño,.....

El Secretario General,

- *Alineaciones: exteriores, las establecidas en el PERI. No se imponen alineaciones interiores.*
- *Uso: dotacional privado "espectáculos", con el uso específico de casino.*
- *Ordenanzas de protección: IVa en Sagasta n°10 y en Marqués de San Nicolás n°74. Ordenanza IVb para el resto.*
- *Altura máxima: baja y dos plantas, con altura de cornisa máxima de 13,50 m, con las excepciones de las partes sometidas a ordenanzas de protección (B+3 en Marqués de San Nicolás n°74 y B+1 en parte de Sagasta n°10)*
- *Edificabilidad máxima: 2.100,60 m²t.*
- *Gestión: Sin unidad de ejecución por tratarse de propietario único.*

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 06 OCT. 2021.....

El Secretario General,

El planeamiento vigente regula los usos de este edificio asignando al mismo el de dotacional privado-espectáculos públicos. Este uso se encuentra definido en el PGM, en su artículo 3.3.15. Uso dotacional privado, así como en la Subsección novena: Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas; del capítulo II: Condiciones de uso. La modificación n° 1 del PERI n°30 "Casa de la virgen" fija el uso específico de casino.

Debido a su ubicación en el centro histórico, que el PGM considera el recinto limitado por las calles Avda. de Navarra, Avda. de Viana, San Gregorio, Norte, Once de Junio y los Muros de Bretón de los Herreros, de la Mata, del Carmen y de Cervantes; le es de aplicación el Capítulo V del PGM: Ordenanzas del centro histórico y de otros edificios de interés en el suelo urbano. El edificio tiene una protección IVa en Sagasta 10 y Marqués de San Nicolás 74, y IVb para el resto.

En lo relativo al uso, en la sección tercera: Coexistencia de usos del PGM de Logroño, se determina, a través de una tabla, las posibilidades de coexistencia de cualquier uso en relación con el uso de referencia concretamente asignado en los planes parciales o en el suelo urbano del Plan General. En ella se cruzan los

DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

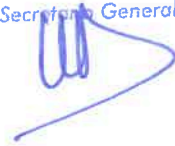
Secretaría General.

usos de referencia establecidos en la documentación gráfica del Plan (en filas) con los usos considerados en el artículo 2.2.3 desagregados según se señala en cada subsección (en columnas). En las casillas de cruce se indica si está permitido o prohibido el uso concreto. Para el caso que nos ocupa, encontramos que el uso Hotel, por ejemplo, solo está admitido en parcelas que tengan asignado el Uso Residencial como uso característico.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
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.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

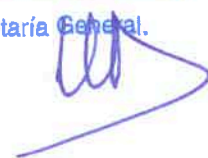


DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.



3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. Objetivos y contenido

Se trata de una modificación puntual promovida por iniciativa privada, en concreto por la mercantil Electra Rioja Gran Casino, con CIF A26330332, y dirección C/Sagasta 10 de Logroño.

Desde el año 2020 el edificio cesó en todas las actividades que venían desarrollándose en su interior. Fue una decisión difícil teniendo en cuenta la importante inversión que la promotora realizó para la reconstrucción del inmueble, pero inevitable por el escenario económico de la última década, agravado por la pandemia del último año y radicalmente diferente del que permitió la apertura del Casino allá por el año 2005 y la Modificación que la propició en 2002. Cabe en este sentido decir que Logroño es una ciudad de aproximadamente 150.000 habitantes, número mucho menor que el de otras ciudades de nuestro país en las que el uso Casino se viene desarrollando con continuidad y en las que los problemas de la situación económica actual, sí que pueden considerarse circunstanciales y no coyunturales, como en el caso que nos ocupa. El principal motivo para el cese de la actividad es la situación económica existente en los últimos años, agravada por la actual situación sanitaria.

Esto obliga al promotor y a las administraciones públicas interesadas a buscar una salida a este edificio que impida que el actual estado de cierre se mantenga en el tiempo. Los motivos para ello son varios y de gran importancia, se relacionan algunos a continuación

El edificio, por su ubicación, es y debe aspirar a seguir siendo, polo de actividad económica y generación de empleo en una zona, el casco viejo de la ciudad, que

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 30 JUN. 2021.....
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..... 06 OCT. 2021.....
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..... **30 JUN. 2021**..... Logroño,.....
El Secretario General,

o b r a n d o
L U G A R E S S L

El valor patrimonial del inmueble, detallado en el punto 2 del presente documento, demanda una conservación exhaustiva del mismo que difícilmente puede conseguirse con el edificio cerrado.

La estrategia de promoción urbana de la ciudad ha quedado ligada, con el actual equipo de gobierno, al concepto de Enópolis que busca "*posicionar a Logroño más allá de un destino turístico enológico, integrando activos culturales y patrimoniales e impulsando su desarrollo económico y social*". Para ello, es necesaria una oferta de camas hoteleras amplia, diversificada y de calidad. El edificio Electra Rioja, por su antigüedad, por la presencia de un antiguo calado de elaboración en muy buen estado y por su singularidad arquitectónica, es un lugar ideal para desarrollar un alojamiento hotelero.

La propia actividad propuesta supondría una importante generación de empleo estable directo y de otros indirectos en bodegas, comercios y restaurantes de la ciudad por el incremento del número de viajeros facilitado por la presencia de un nuevo hotel.

Es por tanto objeto de esta Modificación adaptar el planeamiento vigente para que en el citado edificio, de carácter Dotacional Privado no proveniente de una reserva legal derivada de planeamiento, se puedan desarrollar nuevas actividades viables económicamente, en concreto de tipo "Residencial no vivienda" no permitidas en el actual uso, "Dotacional privado espectáculos, específico casino", manteniendo la edificabilidad actual, garantizando la conservación tipológica del inmueble y su singularidad volumétrica, por lo que se revisan las fichas de protección para actualizarlas. Se incluye en la presente Modificación la ficha de protección actualizada.

DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **06 OCT. 2021**..... Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
aprobado inicialmente por la Junta
Gobierno Local, en sesión celebrada
día..... **30 JUN. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

3.2. Justificación técnico-urbanística de la propuesta de ordenación

De lo anteriormente expuesto se deduce que la intención de implantar un hotel en el edificio que actualmente ocupa el casino de Logroño pasa por modificar el PERI "Casa de la Virgen" y su Modificación Puntual n°1, principalmente en lo que a los **usos autorizados** respecta.

En el caso que nos ocupa, el uso definido actualmente para el edificio es "Dotacional privado espectáculos públicos", y el uso previsto es "Residencial, No Vivienda". Este uso está contemplado en las NNUU del PGM (artículo 3.3.2). Es necesaria una modificación del uso dotacional privado a uso residencial no vivienda. Una vez el edificio tenga un uso residencial no vivienda, cabe acoger otros usos acordes a la singularidad tipológica y volumétrica, y respetando las condiciones de protección que se van a mantener en todo el edificio, tales como el uso hotelero.

En cualquier caso, y a modo meramente indicativo, el Plan General y el posterior PERI "Casa de la Virgen" consideraron en su redacción esta manzana como Residencial, por lo que el uso que ahora se propone no es sino una reversión a las directrices del Plan General y PERI original. Además, la introducción de la condición no vivienda va a permitir otros usos como el hotelero, acorde a la tipología, volumetría y protección del edificio sito en C/Sagasta n°10.

En lo que respecta a la **protección del inmueble**, la presente modificación supone una oportunidad para actualizar las fichas de protección del inmueble que permanecen inalteradas desde la redacción del PERI original. Esto lleva a que existan numerosos contrasentidos entre las mismas y la realidad construida del edificio. Quizá el más llamativo y que sirve para ilustrar lo necesario de esta

actualización, sea el hecho de que existe una ficha de protección por cada uno de los 3 edificios que componían el actual edificio de Sagasta 10. Por ello, se

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General

OB RANDO LUGARES S L
12

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **05 OCT. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

redacta una nueva ficha que refunde las 8 fichas que regulaban los otros tantos edificios del ámbito de esta modificación en el PERI "Casa de la Virgen", las determinaciones sobre las mismas recogidas en la modificación número 1 al PERI y el cambio de uso de la presente modificación. El resultado, una única ficha para la finca C/Sagasta 10 con referencias a la parcelación anterior en lo relativo a volumetría y protección de elementos de interés.

Debido a la complejidad de la volumetría en su patio interior, y la posible dificultad de adaptación de esta al programa residencial no vivienda, se deja abierta la posibilidad de modificar los cuerpos edificados en el interior de la manzana, con el objeto de dar una solución correcta de habitabilidad en los patios interiores.

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

3.3. Parámetros del planeamiento vigente que se modifican

Como se ha comentado en los puntos anteriores, el parámetro urbanístico modificado es el uso de la parcela que pasa de Dotacional Privado, Espectáculos Públicos con el uso específico de Casino, a Residencial no vivienda.

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

En lo relativo a la edificabilidad de la parcela, el actual edificio colmató con su construcción la edificabilidad que le asignaba el plan, esto es, los 2100,60 m2.

En esta modificación se asigna al edificio la edificabilidad resultante de aplicar la condición volumétrica de "Volumen existente" en cumplimiento del art.

3.2.8. Determinación gráfica de alineaciones y volúmenes del PGOU de Logroño que dice textualmente: "Los edificios ya construidos de disposición no convencional para los que se respeta su volumetría, se indican con la anotación "volumen existente" o "altura existente". Por lo tanto, la edificabilidad del solar para a ser la derivada de esta condición, no superando en ningún caso los 2100,60 m2 de edificabilidad.

Por el mismo motivo, en la ficha del inmueble se asigna al mismo, en lo relativo a las condiciones volumétricas, la condición de "volumen existente".

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 de DIC. 2021 en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 JUN. 2021 en Logroño, El Secretario General.

[Firma]

[Firma]

o b r a n d o
I U G O
- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

En cualquier caso, se trata de un ámbito que proviene de un PERI originalmente destinado a toda la manzana, con un aprovechamiento de partida en uso residencial que no se va a ver incrementado.

En cuanto a los 2100,60 m² que se establecen como edificabilidad máxima para uso residencial no vivienda, y que no se incrementarán en ningún caso en el edificio, se permitirán los ajustes que correspondan en los cuerpos edificados en el interior del conjunto resultante en Sagasta 10. En todos los casos se respetará el grado de protección del edificio, pero dado que el mayor grado de interés del conjunto se encuentra en su fachada exterior, se permite las modificaciones de los cuerpos edificados en el interior para el ajuste y solución correcta de habitabilidad en los patios interiores actuales, sin superar la edificabilidad anteriormente señalada.

Con la entrada en vigor de la modificación que nos ocupa, la ficha refundida que se propone sustituye a las fichas de protección en Sagasta 10, Marqués de San Nicolás 70, 72, 74 y 76, y Ruavieja 2, 4, 6, 8 y 19, incluidas en el PERI n° 30 "Casa de La Virgen", y también a las resultantes en la Modificación Puntual n° 1. En la modificación n° 1 también se incluyeron condiciones particulares en Sagasta n° 10 que se sustituyen con nuevas condiciones que incorpora la ficha de ordenación propuesta.

Otra modificación que se realizará a través de la presente modificación puntual será la consideración de la bodega existente bajo rasante y el acceso a ella, como un uso asociado al uso del edificio. Ya se ha comentado la importancia arquitectónica y singularidad de esta pieza, en buen estado de conservación, además. Esta consideración se realiza debido a que el PGM de Logroño no permite bajo rasante otros usos más allá de espacios para instalaciones o aparcamientos, entre otros. Por tanto, se propone, en la línea que lo hacía el PERI, vincular la bodega existente a los usos que se desarrollen en el edificio, regulados por la normativa sectorial.

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

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

El Secretario General,

El Secretario General,

4.- CARÁCTER DEL DOCUMENTO

Se trata de una Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior y de su Modificación Puntual numero 1 vigentes, promovida por particular, según lo dispuesto en el Artículo 106 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

En función de lo indicado en el Artículo 1.1.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal y el artículo 105.2 de la Lotur y a juicio del técnico redactor, se trata de una modificación puntual de planeamiento de desarrollo, por lo que su tramitación sería la misma que la reflejada en el artículo 90 de dicha ley.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
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.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

En base al artículo 77 de la Ley 5/2006, en la que se describe el contenido de un plan especial y un plan especial de reforma interior, y con el fin de hacer una modificación del PERI nº30 "Casa de la Virgen", de 13 de enero de 2000 y publicado en el BOR nº17 del 3 de febrero del año 2000, se recogen las determinaciones que guardan relación con la naturaleza de la actuación y que van a ser modificadas, tales como la ficha de protección (reagrupando las antiguas fichas en una única correspondiente a C/Sagasta 10) y el uso, que pasa de ser exclusivamente Casino a residencial no vivienda (no permitida residencia permanente), uso que va en la línea del PERI original, donde a la manzana completa se le atribuía un uso residencial que se pretende recuperar.

A la vista de lo dispuesto en ley 5/2006 de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y el análisis de la modificación que nos ocupa, se deduce que la modificación no supone un incremento de la densidad de población ya que se trata de un residencial no vivienda con uso estancial de carácter temporal, no permanente. (Ver ficha de ordenación vinculante)

DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 30 JUN. 2021.....
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..... 15 JUL. 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La situación actual de cierre del edificio de Casino no es viable económicamente, ni para la sociedad promotora de la Modificación, Electra Rioja Gran Casino, que solo tiene pérdidas; ni para la hacienda local, que ve minimizados sus ingresos por causa del cierre, ya que no cobra impuestos tales como el IAE, vados (que podrían dejar de necesitarse), etc.

En las actuaciones de transformación urbanística el artículo 22.4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) señala que el informe debe ponderar, en particular, el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

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

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 06 OCT. 2021 en Logroño, El Secretario General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 JUN. 2021 en Logroño, El Secretario General.

- 2 OCT. 2021

Secretaría General.

La presente Modificación tiene por objeto cambiar el uso asignado al edificio sito en C/Sagasta 10, "Dotacional privado espectáculos públicos", al uso previsto "Residencial, No Vivienda". El promotor de la Modificación es una mercantil de carácter privado, con intención de utilizar el edificio para uso hotelero, sin afectar a inversiones públicas, suelo público, ni requerir la dotación de nuevas infraestructuras ni servicios públicos básicos, recogida de basuras, líneas de autobús, red escolar o ampliación de la red pública de salud. No existe un aumento de la densidad de población, por lo que la demanda de algunos de estos servicios no se ve afectada.

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

La posibilidad del nuevo uso no comporta nuevas edificaciones que no estuvieran ya previstas en el PGM, pero sí la reforma interior del edificio. Se elige calcular la viabilidad con uno de los usos posibles, como es el uso hotelero. Para el cálculo de la inversión prevista, se señalan las superficies construidas sobre rasante:

Planta Baja (recepción, restaurante, salón de eventos) – 960 m2 construidos

Planta Primera (20 habitaciones de hotel) – 925 m2 construidos

Planta Segunda (18 habitaciones de hotel) – 790 m2 construidos

Planta Cubierta (bar, terraza, piscina) – 49 m2 cubiertos + 116 m2 de terraza descubierta + 45 piscina descubierta

Total Superficie Construida – 2.724 m2 construidos sobre rasante

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 06 OCT. 2021 en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 30 JUN. 2021 El Secretario General,

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

obrando
 - 2 DIC. 2021

Secretaría General.

Con una estimación de 1.000€/m² para la construcción sobre rasante, más el gasto derivado de las reformas menores en las plantas del sótano, se estima una inversión en la reforma del edificio de 3.000.000 €. El acondicionamiento interior y amueblamiento del edificio eleva la cifra de inversión total hasta un aproximado de 4.000.000 €.

El impacto en las Haciendas Públicas será el derivado de la inversión prevista, en torno a 4 millones de euros, en los capítulos de impuestos directos e indirectos tales como el IVA de la construcción, Sociedades, IRPF en cuanto a los sujetos intervinientes en la actividad constructiva y de funcionamiento posterior, AJD. Además, concretando en la Hacienda Local, tasas, Impuestos sobre construcciones y obras, IBI, IAE, etc.

De forma simplificada, los principales capítulos de impacto positivo en las Haciendas Públicas serán los siguientes:

ICIO	3,07 % sobre 3.000.000 €	92.100 €
OBRA NUEVA (AJD)	1% sobre 3.000.000 €	30.000 €
IBI		El actual

Tras la realización del cambio de uso en el edificio, continuaría teniendo un uso terciario. De esta manera, no afecta a usos productivos en la planificación, ya que en ningún caso sería suelo industrial.

Por tanto, se concluye que es positivo para la Hacienda Local, la construcción e instalación de un hotel en el edificio C/Sagasta 10

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**06 OCT. 2021**.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

7.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Siguiendo las determinaciones del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ), el artículo 22.5 señala para las actuaciones sobre medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. No añadiendo más detalle a su contenido en su redacción actual.

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

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

1. La Modificación Puntual no supone un incremento de edificabilidad o densidad. No se interviene sobre estos parámetros, ya que se mantiene el volumen edificado actual y es un residencial no vivienda, por lo que no afecta a la densidad.
2. Se hace una modificación del uso dotacional privado, casino, a uso residencial – no vivienda.
3. La tipología de edificio se mantiene, y el grado de protección obliga a la conservación de determinadas fachadas

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 de JUNIO de 2021 en Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de JUNIO de 2021 en Logroño,
El Secretario General,

4. La **Modificación Puntual** conllevará obras en el edificio, y se mantendrá el deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
1. La inversión será realizada por la mercantil Electra Rioja Gran Casino, con un valor estimado de 4.000.000 €. No procede ningún tipo de indemnización. No se prevén nuevas redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.
1. Algunas de las variables a considerar son: el hotel proyectado será de 5 estrellas, la capacidad del hotel es de 38 habitaciones. Según datos extraídos de informes analizados por el firmante de esta memoria, la ocupación hotelera en Logroño se sitúa en un 50%, en una situación de normalidad previa a la pandemia. La previsión es volver a niveles normales de ocupación turística antes de la finalización de las obras de reforma, que tendrán varios años de duración. La ocupación se mantendrá relativamente constante en el tiempo. Se estima una ocupación durante el primer año del 40%, para aumentar hasta el 43,5% al año siguiente y llegar al 50% al año siguiente, con un

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 06 JUN. 2021
Logroño,
El Secretario General

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 30 JUN. 2021
Logroño,
El Secretario General

crecimiento posterior de medio punto porcentual. Los ingresos medios por habitación en este tipo de hotel son de 120 € por noche, con un aumento del 1,5% anual. De todos estos datos se deducen unos ingresos anuales por habitación de 21.900 €. Lo cual, multiplicado por el número de habitaciones daría lugar a unos ingresos de 832.200 €.

La financiación del proyecto se hará de forma mixta; un 20% del capital serán fondos propios mientras que el 80% de los 4.000.000 € del presupuesto inicial se constituirán a través de un préstamo hipotecario a 15 años, con un tipo de interés del 2,5%.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
1. Según los cálculos que se exponen en la siguiente tabla y con los datos del punto anterior, se calcula que a partir del tercer año se generan beneficios, y a partir del año 15 que termina la amortización del préstamo, genera la liquidez suficiente para hacer la inversión rentable.

DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 30 JUN. 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

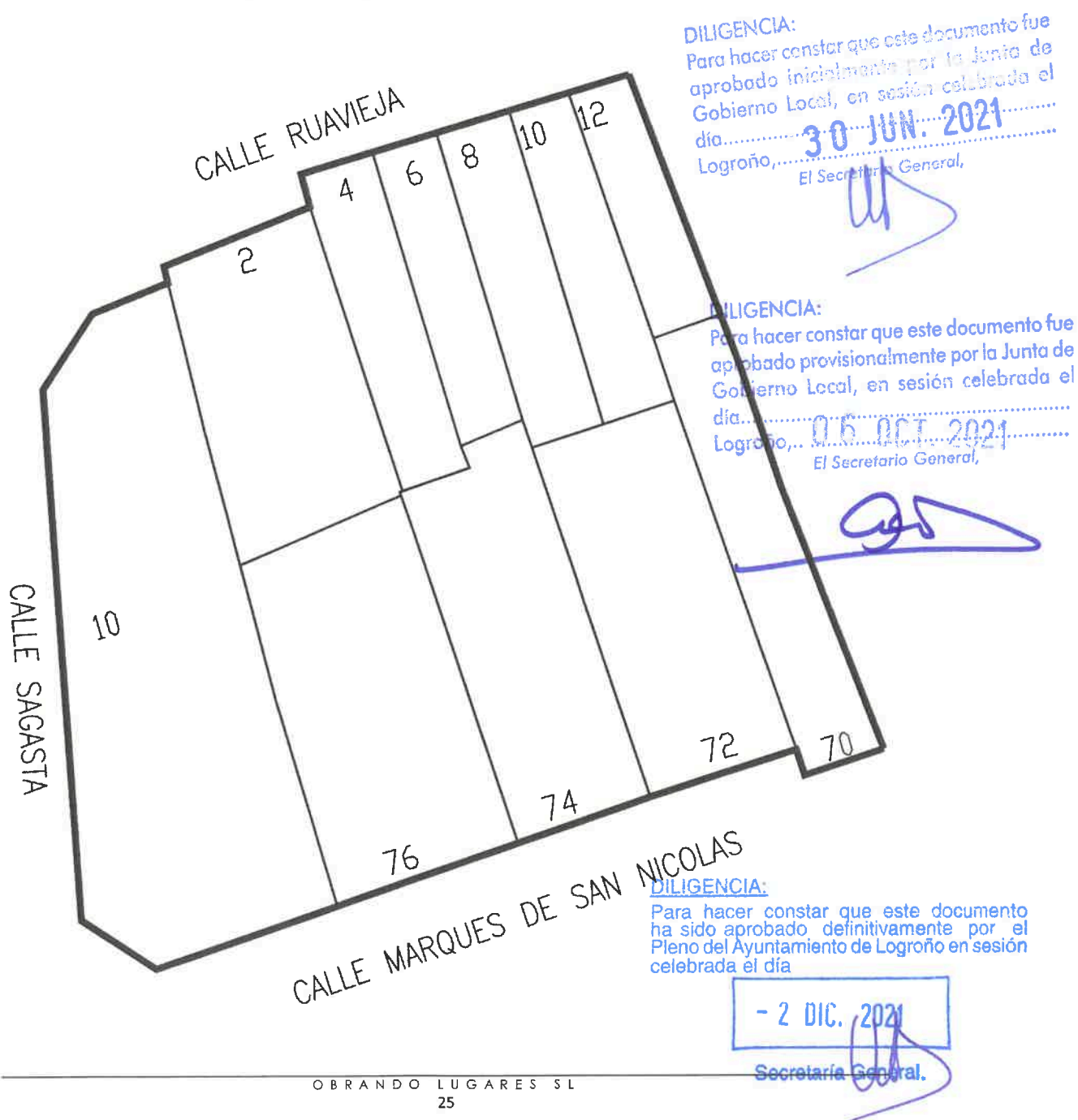
DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 06 OCT. 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

ANEXOS

I.- FICHAS ACTUALES DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE

Corresponden a las fichas de los edificios que actualmente forman Sagasta 10, pero que antiguamente eran Sagasta 10, Ruavieja 2, 4, 6, 8 y 10, y Marqués de San Nicolás 70, 72, 74 y 76. Son las fichas que se aprobaron dentro del PERI n°30, de 13 de enero de 2000 y publicado en el BOR n°17 del 3 de febrero del año 2000. Se adjunta el siguiente esquema simplificado de la parcelación anterior.



FINCA: SAGASTA N°10

CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN
Rehabilitación del edificio, eliminando el volumen añadido en calle Rúa Vieja, y elevando con un retranqueo desde fachadas el cuerpo sur. Para mejorar su relación volumétrica con la edificación colindante

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS		ELEMENTOS A CONSERVAR	
Nº PLANTAS	B+1/B+2 Según plano	- Bodega. Se conservarán muros de cimentación de fachada a calle, permitiéndose apertura de huecos, siempre que se resuelvan técnicamente. - Fachadas a calle, con modificaciones señaladas en apartado Condiciones Estéticas. - Estructura principal y escalera del Cuerpo Norte. - Cerrajería balcones Cuerpo Sur.	
FONDO EDIFICABLE	---		
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	B+1: La existente b+2, zona nueva altura: +2,80m. sobre cuerpo B+1 actual B+2 zona Norte: La existente		
ALTURAS LIBRES	P. BAJA		La actual
	1º		La actual
	2º		Zona Norte: La actual Zona Sur: 2,80 m
ALTURA DE LA CUMBRERA	La resultante de pendiente máxima		
PENDIENTES CUBIERTA	≤ 30%		
VUELOS	BALCONES		Los existentes. Nno se permiten a espacio libre inferior
	MIRADORES		No se permiten
	ALEROS	Los actuales En B+2 nueva planta Vuelo ≤ 0,60m Espesor losa ≤ 0,15m	

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **30 JUN. 2021**... 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... **05 OCT. 2021**... Logroño, El Secretario General,

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA
- Se dará preferencia a un uso unitario del conjunto
- La medianera se convertirá en fachada hacia el espacio libre permeabilizando visual y funcionalmente la planta baja, de forma que se establezca la mayor relación posible entre ese espacio y la vía pública

	1.- RESIDENCIAL				2.- INDUSTRIAL (art 2.2.18)				3.- AUTOMÓVILES (art 2.2.21)			5.- LOCALES COMERCIALES Y TIENDAS					6.- OFICINAS		7.- ENSEÑANZA			8.- SANIDAD		9.- ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		10.- RELIGIOSO								
	a. Vivienda unifamiliar	b. Vivienda colectiva	c. Residencia estudiantes	d. Albergue juvenil	e. Residencia ancianos	f. Pensiones y casas de huéspedes	g. Hoteles y moteles	1. Domésticos	2. Artesanía Servicios	a. Garajes Aparcamientos	a- Comercial detallista tradicional			o- Establecimientos por secciones		F- Conjuntos comerciales			a. Oficinas comerciales	b. Servicios Profesionales	a. Guardería Infantil	b. Centros escolares	c. Academias y otros	a. Consultas y diagnósticos	b. Clínicas y otros	a. Salones etc	b. Establecimiento públicos	a. Templos y capillas	b. Catequesis y similares	a. Comunidad religiosa				
											1. Hasta 200 m2	2. Más de 200 m2	3. Venta Exposición	1. Menos de 2000 m2	2. 2000 m2 5000 m2	1. Galería Comercial	2. Centro Comercial	3. Complejo multiusos													4. Centro de negocio comercial			
P. BAJA Y BODEGA	A	Δ	A	A	A	A	o	Δ	Δ	o	o	o	A	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	o	o	o	o	o	A	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
P. ALZADAS	o	o	A	A	A	A	o	Δ	Δ	Δ	A	A	Δ	Δ	Δ	Δ	A	A	A	o	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	o	o

CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS
- Se eliminarán estucos imitativos de encadenados de sillería en plantas alzadas del Cuerpo Norte. Para ello habrá de regularizarse el resalto existente en la obra de fábrica convirtiéndolo en un recercado lineal, en lugar del dentado actual. El resto de estucos imitativos podrán restaurarse o eliminarse.
- Se restituirán dimensiones de huecos en fachada a C/Rúa Vieja y de P.1º Cuerpo Sur
- En los huecos de planta baja del Cuerpo Sur, podrán eliminarse los antepechos existentes.
- Las carpinterías y cerrajerías a introducir serán acordes al edificio
- La planta 2ª del Cuerpo sur se resolverá dando prioridad a los huecos, y manifestando el sistema constructivo de sustentación

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

SUGERENCIAS

MATERIALES	FÁBRICAS	Regularizados los recercados del Cuerpo Norte, parece correcto restituir el estucado imitativo del ladrillo
	CARPINTERÍAS	Se presentará especial atención al despiece de carpintería si se plantean alternativas al mantenimiento o restitución de las existentes de madera
	CERRAJERÍAS	Será necesario introducir barandillas en los huecos de plantas alzadas del Cuerpo Norte, que no deberían perturbar la proporción vertical de los mismos.
	CUBIERTA	
TIPOLOGÍA DE HUECOS	En la planta 2ª de la Zona Sur parece adecuado el tratamiento de fachada por medio de elementos puntuales de sustentación con acristalamiento entre ellos. Si los condicionantes funcionales lo permiten, parece interesante que la totalidad o parte de esa planta quedase abierta	
OTRAS	Se aconseja un uso dotacional público, como el de pequeño museo de maquinaria o tecnología	

FINCA: MARQUÉS DE SAN NICOLÁS N° 74

CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN
Vaciado del edificio, manteniendo su fachada y reedificación

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS		ELEMENTOS A CONSERVAR	
Nº PLANTAS	B+3	- Fachada a calle, con todos sus elementos originales de carpintería y cerrajería - Ver criterios de intervención en derribos	
FONDO EDIFICABLE	9,50 m		
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La existente		
ALTURAS LIBRES	P. BAJA		La actual
	1º		La actual
	2º		La actual
	3º		La actual
ALTURA DE LA CUMBRERA	≤ 1,75 m		
PENDIENTES CUBIERTA	≤ 35%		
VUELOS	BALCONES		Los actuales. No se permiten en fachada posterior
	MIRADORES	Los actuales. No se permiten en fachada posterior	
	ALEROS	El actual a C/Mayor En fachada posterior vuelo ≤40 cm Espesor losa ≤15cm	

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **30 JUN. 2021** ...
Logroño, El Secretario General,

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

- Se recomienda la edificación conjunta de los nº70,72,74 y 76. En ese caso el fondo edificable puede variar hasta 50 cms, sin que ello suponga un incremento de ocupación en el conjunto de parcelas citado
- En todo caso se mantendrán diferentes fondos, según las parcelas preexistentes
- En todo caso desde el portal de acceso a plantas superiores, se comunicará con el espacio libre posterior, cumpliendo las mismas exigencias dimensionales del artículo 2,4,3 de la normativa del Plan General
- Las viviendas necesariamente darán frente a calle y al espacio interior

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **06 OCT. 2021** ...
Logroño, El Secretario General,

P. BAJA Y BODEGA P. ALZADAS	1.- RESIDENCIAL							2.- INDUSTRIAL (art.2.2.18)		3.- AUTOMÓVILES (art.2.2.21)		5.- LOCALES COMERCIALES Y TIENDAS					6.- OFICINAS		7.- ENSEÑANZA			8.- SANIDAD		9.- ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		10.- RELIGIOSO							
	a. Vivienda unifamiliar	b. Vivienda colectiva	c. Residencia estudiantil	d. Albergue juvenil	e. Residencia ancianos	f. Pensiones y casas de huéspedes	g. Hoteles y moteles	1. Domésticos	2. Artesanía Servicios	a. Ganjes Aparcamientos	1. Hasta 200 m2	2. Más de 200 m2	3. Venta Exposición	1. Menos de 2000 m2	2. 2000 m2 5000 m2	1. Galería Comercial	3. Centro Comercial	4. Complejo multiusos	5. Centro cívico comercial	a. Oficinas comerciales	b. Servicios Profesionales	a. Guardería Infantil	b. Centros escolares	c. Academias y otros	a. Consultas y dispensaria	b. Clínicas y otros	4. Salones etc	a. Espectáculos públicos	a. Establecimiento públicos	a. Templos y capillas	b. Catequesis y similares	a. Comunidad religiosa	
	A	Δ	A	A	A	A	o	Δ	Δ	o	o	o	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	o	o	o	Δ	o	o	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	o	o

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

CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

- Se restaurará la fachada a C/Mayor eliminando elementos inadecuados y restituyendo los originales dañados
- No se permiten la colocación de persianas o contraventanas exteriores, ni otras soluciones que disminuyan el tamaño de los huecos

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

SUGERENCIAS

MATERIALES	FÁBRICAS
	CARPINTERÍAS
	CERRAJERÍAS
	CUBIERTA
TIPOLOGÍA DE HUECOS	
OTRAS	Se plantea un edificio de vivienda colectiva en los actuales Marqués de San Nicolás 70,72,74 y 76. Se desarrollará con una única caja de escaleras y dos viviendas por planta.

DILIGENCIA:

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

obrando

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

II.- NUEVA FICHA DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE

Las actuaciones en el ámbito del PERI se registrarán por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en especial por las del Capítulo V de si Título III. Para cada una de las distintas parcelas incluidas en el PERI se realiza una ficha en la que se detallan diversas condiciones de obligado cumplimiento, complementando a la susodicha normativa general. En esta ficha, solo el apartado sugerencias tiene un carácter meramente orientativo.

En este caso, el edificio C/Sagasta 10 se encuentra en una agrupación de parcelas reorganizadas durante la ejecución del casino, por lo que solo tendrá una única ficha de protección. Actualmente, el edificio está compuesto por los edificios que anteriormente tenían como dirección y número de policía, C/Marqués de San Nicolás n°70, 72, 74, 76, C/Ruavieja n° 2, 4, 6, 8, 10, 12 y C/Sagasta 10.

Con la entrada en vigor de la

modificación que nos ocupa, la ficha refundida que se propone sustituye a las fichas de protección en Sagasta 10, Marqués de San Nicolás 70, 72, 74 y 76, y Ruavieja 2, 4, 6, 8 y 19, incluidas en el PERI n° 30 "Casa de La Virgen", y también a las resultantes en la Modificación Puntual n° 1. En la modificación n° 1 también se incluyeron condiciones particulares en Sagasta n° 10 que se sustituyen con nuevas condiciones que incorpora la ficha de ordenación propuesta.

La protección de todos estos edificios venía determinada por fichas individuales de cada uno de ellos. La siguiente ficha surge del refundido de las fichas anteriores, creadas durante la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior n° 30 "Casa de la Virgen", pero no actualizadas tras la primera modificación puntual del citado PERI.

Se decide **mantener la protección del inmueble, IVa para Sagasta n° 10 y Marqués de San Nicolás n° 74, y IVb para el resto.** Pero se actualizan otros aspectos de la ficha de protección, como elementos a conservar, condiciones estéticas y

DILIGENCIA:

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

El Secretario General

DILIGENCIA:

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

El Secretario General

30 JUN. 2021

compositivas o uso y tipología; acordes a la realidad construida actual y evitando incoherencias respecto a la ficha de protección original.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
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.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.



FINCA: SAGASTA N°10

CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN

Conservación de la protección existente. IVa en C/Sagasta n° 10 y C/Marqués de San Nicolás n° 74 y IVb en C/Marqués de San Nicolás n° 70, 72 y 76 y C/Ruavieja n° 2, 4, 6, 8, 10 y 12

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS: Volumen existente (según artículo 3.2.8 del Plan General)

ELEMENTOS A CONSERVAR

Sagasta 10:

- Bodega. Regulado por Decreto 20/2015 por el que se declara BIC "El paisaje cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja"
- Fachadas a calle
- Cerrajería balcones

Marqués de San Nicolás n° 74:

- Fachada a calle, con todos sus elementos originales de carpintería y cerrajería

Ruavieja n° 4 y 6:

- Paramentos de fachada en planta baja con dos accesos en arco de medio punto

Ruavieja n° 8,10 y 12:

- Paramentos de fachada en planta baja con un acceso en arco de medio punto y dos más adintelados

DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

Uso residencial - no vivienda (Art 2.2.43 NNUU del PGM. No permitida residencia permanente). La bodega existente bajo rasante y su acceso estará vinculada a los usos que se desarrollen en el edificio.

SUGERENCIAS

MATERIALES	FÁBRICAS	Conservación de la sillería de las plantas bajas
	CARPINTERÍAS	Se presentará especial atención al despiece de carpintería si se plantean alternativas al mantenimiento o restitución de las existentes
	CERRAJERÍAS	El actual
	CUBIERTA	El actual
TIPOLOGÍA DE HUECOS	Se mantendrán las tipologías existentes en cada uno de los antiguos edificios. Con excepción de los huecos existentes en C/Ruavieja n° 10 y 12, que no son propios del edificio original ni responden a la tipología de edificio actual. En caso de abrir nuevos huecos, se mantendrá la configuración y materialidad de los huecos existentes.	
OTRAS	Se respetarán además los condicionantes derivados de los grados de protección IVa y IVb del edificio, que se mantienen como estaban Se deja abierta la posibilidad de modificar los cuerpos edificados en el interior de la manzana, con el objeto de dar una solución correcta de habitabilidad en los patios interiores	

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
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.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,



III.- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



C/Marqués de San Nicolás 70



C/Marqués de San Nicolás 72



C/Marqués de San Nicolás 74



C/Marqués de San Nicolás 76

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,





C/Sagasta 10. Cara Sur



C/Sagasta 10. Cara Norte

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....

Secretaría General,
[Signature]



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día.....**2 DIC. 2021**.....

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

[Signature]

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

o b r a n d o
- 2 DIC. '2021

Secretaría General.



C/Ruavieja 2



C/Ruavieja 4-6-8



C/Ruavieja 10-12



C/Ruavieja 4-6-8-10-12

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

Logroño, **02 DIC. 2021**
OBRANDO, LUGARES, S.L.
El Secretario General,

[Signature]

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

Logroño, **30 JUN. 2021**

El Secretario General,

[Signature]

IV.- FICHA CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5620928WN4052S0001MM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAGASTA 10
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)

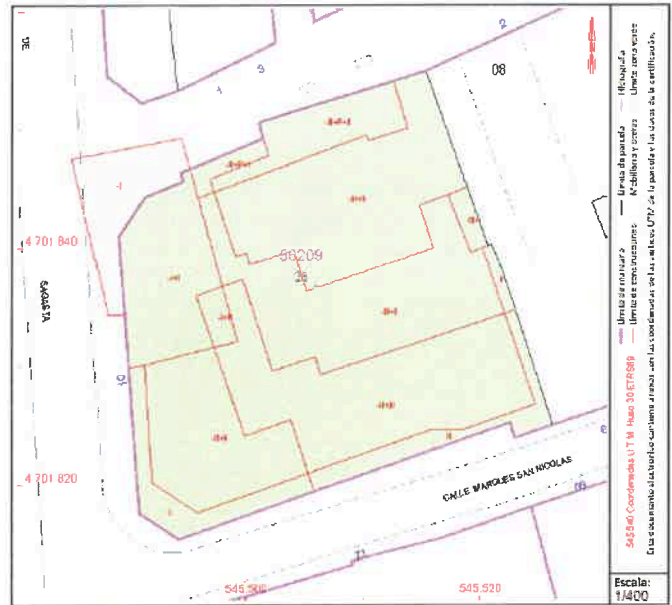
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio, Hostelería
Superficie construida: 4.815 m²
Año construcción: 2005

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-3/01	201
APARCAMIENTO	1/-3/02	567
ALMACEN	1/-2/01	201
APARCAMIENTO	1/-2/02	567
ALMACEN	1/-1/01	235
ALMACEN	1/-1/02	172
APARCAMIENTO	1/-1/03	524
RECREATIVO	1/00/01	873
ALMACEN	1/00/02	27
RECREATIVO	1/EN/01	44
RECREATIVO	1/01/01	712
OCIO HOSTEL.	1/01/02	248
ALMACEN	1/+1/01	211
ALMACEN	1/+1/02	209
ALMACEN	1/+1/03	44

PARCELA

Superficie gráfica: 969 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"

Jueves, 22 de Octubre de 2020

DILIGENCIA:

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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**30 JUN. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

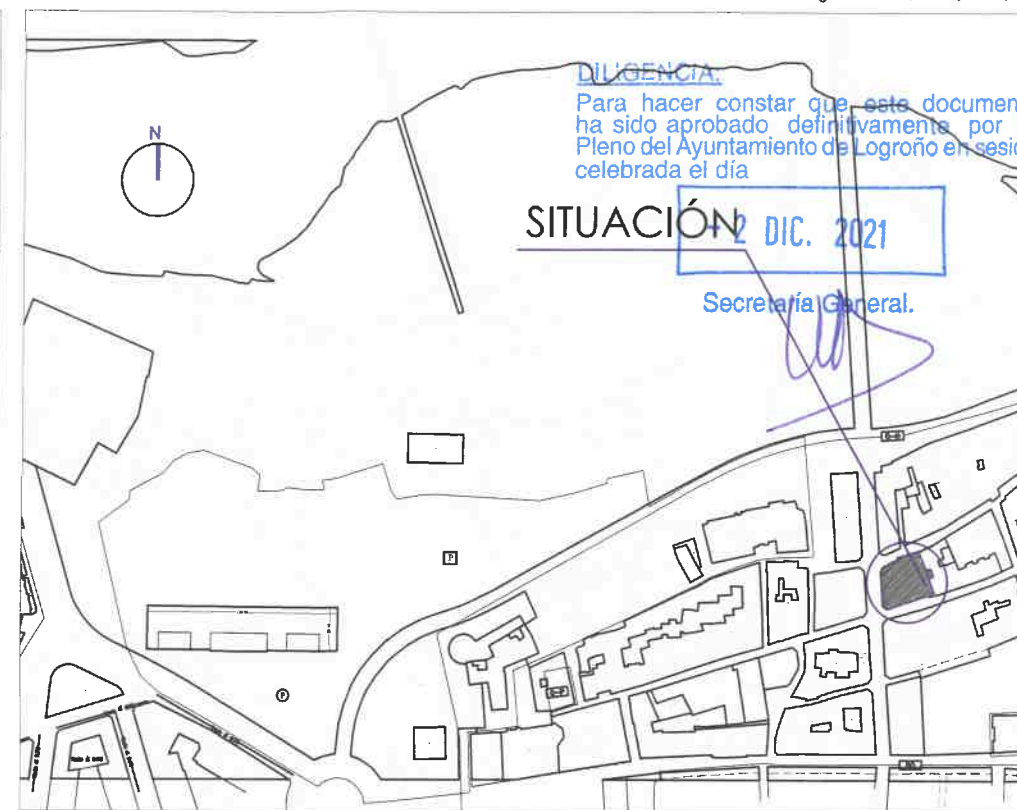
DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**06 OCT. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,



EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/1000



SITUACIÓN

ESCALA: 1/5000

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **30 JUN. 2021**
Logroño,.....
El Secretario General,

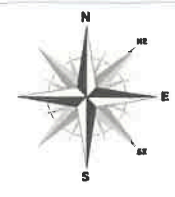
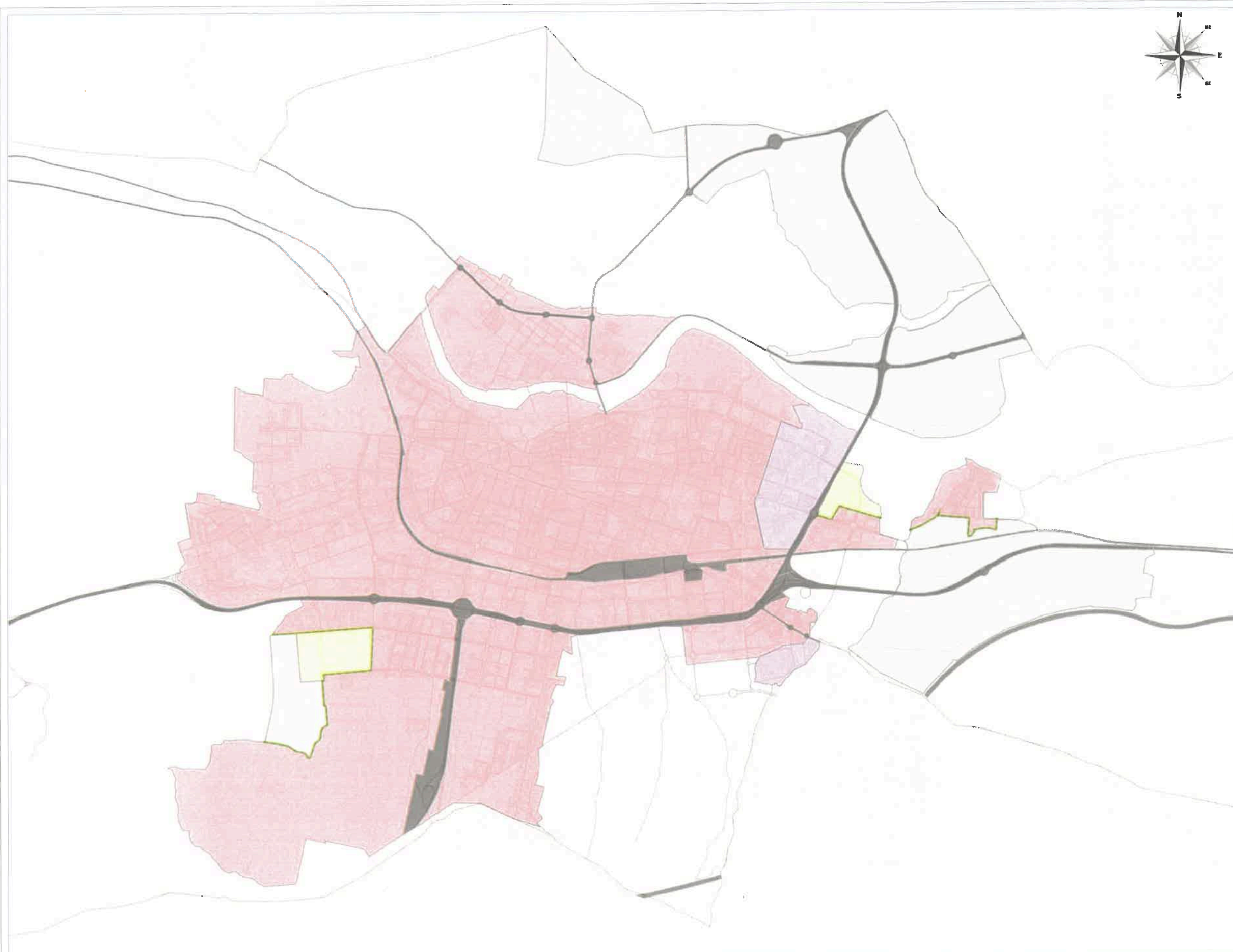
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
aprobado provisionalmente por la Junta
de Gobierno Local, en sesión celebrada
día..... **05 FEB. 2021**
Logroño,.....
El Secretario General,

ARIZCUREN
CASADO
FRANCISCO
JAVIER -
165744135

Firmado digitalmente por ARIZCUREN
CASADO FRANCISCO JAVIER
165744135
Fecha: 2021.04.19 11:30:50 +02'00'

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PERI Nº30
CASA DE LA VIRGEN PARA CAMBIO DE USO**
Promotor: Electra Gran Casino. Grupo Orenes
Plano: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
Técnico redactor: Javier Arizcuren Casado
e/1:1000 y 1:5000 FEBRERO 2021

A01



DILIGENCIA:
 Ley 7/2002, de 19 de junio, para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 2 DIC. 2021

Viario
 Entramado Urbano
 Hidrografía
 Límite Término Municipal
 Secretaría General.

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

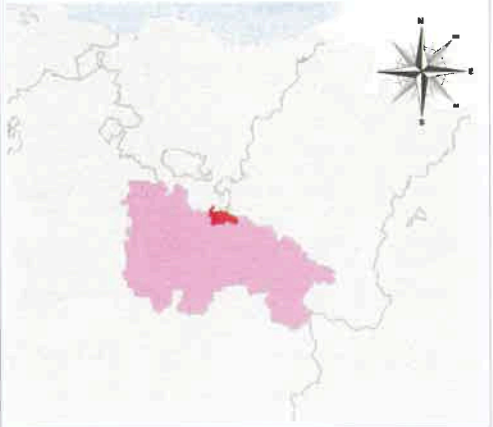
30 JUL. 2021
 Logroño, El Secretario General.

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

06 OCT. 2021
 Logroño, El Secretario General.

Uso del Suelo:
 Residencial
 Industrial
 Sanitario, docente y cultural
 Terciario
 Infraestructuras de transporte
 Zonas de transición

Situación:



Ciente: **Ayuntamiento de Logroño**

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

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

Expediente: **0.08 CON21-2012/0014**

Escala: **1:30.000**
 Formato original: **UNE A3**

Plano: **ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. LOGROÑO**

Fecha: **OCTUBRE 2014**
 Revisión: **01**

Nº Plano: **1**
 Hoja: **2 DE 2**



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

- 2 DIC. 2021

Secretaría General.
 [Signature]

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

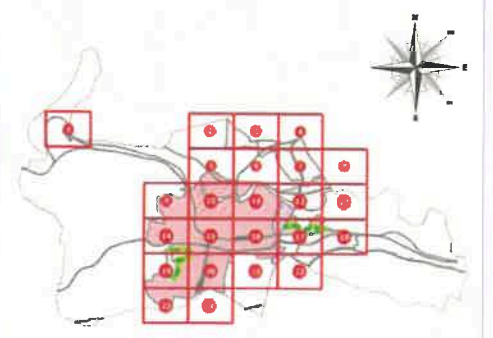
30 JUN. 2021
 El Secretario General.

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

06 OCT. 2021
 El Secretario General.

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

Situación:



Ciente: **Ayuntamiento de Logroño**

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

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

Expediente: **0.08 CON21-2012/0014**

Escala: **1:5.000**
 Formato original: **UNE A3**

Plano: **ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. PLANO DETALLE**

Fecha: OCTUBRE 2014	Nº Plano: 1.2
Revisión: 01	Hoja: 10 DE 24