

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LOGROÑO EN CALLE MARIA TERESA GIL DE GÁRATE Nº 2, 4, 6, PARA LA REORDENACIÓN DE VOLUMEN**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN 2022 Logroño, El Secretario General,



**DILIGENCIA:** 27 ABR. 2022

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 Abr. 2022 Logroño, El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV 2022 Logroño, El Secretario General,



PROMOTOR: SAMANIEGO GESTIÓN DE VIVIENDAS S.L.  
FECHA: Febrero de 2022

ÁMBITO: María Teresa Gil de Gárate, nº 2, 4, 6  
Logroño, La Rioja



**JAD ARQUITECTOS D.A.S. S.L.P.U**  
C/ Ortega y Gasset, 14 bajo 2b 26007, Logroño  
T. 941 509371 F.: 941 509372  
e-mail: oficina@jadarquitectos.com  
www.jadarquitectos.com

## **MEMORIA**

---

**PROMOTOR:** SAMANIEGO GESTIÓN DE VIVIENDAS S.L.  
**FECHA:** Febrero de 2022

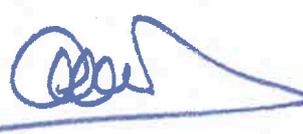
**ÁMBITO:** María Teresa Gil de Gárate, nº 2, 4, 6  
Logroño, La Rioja

## INDICE

1	ANTECEDENTES .....	4
1.1	AGENTES.....	4
1.2	OBJETO .....	4
1.3	LEGISLACIÓN VIGENTE.....	4
1.4	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
1.5	ÁMBITO .....	5
1.6	JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA.....	5
1.7	TRAMITACIÓN.....	5
2	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	6
2.1	MEMORIA.....	6
2.2	PLANOS.....	6
3	INFORMACIÓN.....	7
3.1	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	7
3.2	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	8
3.3	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA .....	8
4	MODIFICACIÓN PROPUESTA .....	9
4.1	ORDENACIÓN ACTUAL.....	9
4.2	ORDENACIÓN PROPUESTA .....	11
4.3	JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	14
5	ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD.....	15
5.1	PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	15
5.2	GASTOS NECESARIOS (VP) .....	15
5.3	INGRESOS (VM) .....	18
5.4	VIABILIDAD ECONÓMICA.....	¡Error! Marcador no definido.
6	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	19
6.1	HORIZONTE TEMPORAL.....	19
6.2	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA.....	19
7	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL .....	21

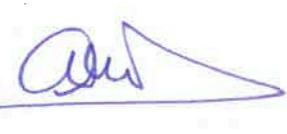
### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 29 JUN. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 27 ABR. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... 10 NOV. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



## 1 ANTECEDENTES

### 1.1 AGENTES

#### 1.1.1 PROMOTOR

NOMBRE: SAMANIEGO GESTIÓN DE VIVIENDAS S.L.

#### 1.1.2 REDACTOR

NOMBRE: JAD ARQUITECTOS D.A.S SLPu.

CIF: B31808355

DIRECCIÓN: C/Ortega y Gasset, 14, Bajo  
26007, Logroño, La Rioja

Dr. Arquitecto: D. Jesús Ángel Duque Chasco  
Colegiado nº 783 en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja y 3211 en la delegación navarra del COAVN

### 1.2 OBJETO

El objeto de la presente modificación puntual es la reordenación del volumen edificable en el ámbito de la misma.

### 1.3 LEGISLACIÓN VIGENTE

Le es de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU)
- Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2159/1978)
- Ley 6/2007 de protección del medio ambiente de la C.A. de la Rioja y Decreto 29/2018 de desarrollo del Título I de la ley 6/2007

### 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones más pormenorizadas de ordenación se derivan de la aplicación de la normativa urbanística contenida en el Plan General de Logroño.

Se incorpora plano de ordenación actual que recoge las citadas determinaciones.

### 1.5 ÁMBITO

- Conformado por las parcelas n 2, 4, y 6 de la Calle María Teresa Gil de Gárate.

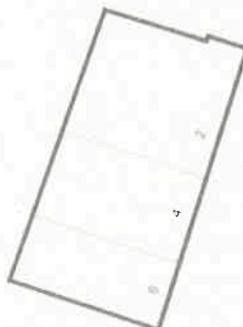
#### 1.5.1 INFORMACIÓN CATASTRAL

Se incorpora a título informativo la información catastral del ámbito.

IDENTIFICACIÓN			
N.º	dirección	Superficie (m²)	Ref. Catastral
	C/María Teres Gil de Gárate nº 2	209,00	<b>5315604WN4051N</b> Parcela en división horizontal
	C/María Teres Gil de Gárate nº 4	146,00	<b>5315605WN4051N</b> Parcela en división horizontal
	C/María Teres Gil de Gárate nº 6	120,00	<b>5315606WN4051N</b> Parcela en división horizontal
		<b>475,00</b>	

#### 1.5.2 CARTOGRAFÍA DEL PLAN GENERAL

IDENTIFICACIÓN		
N.º	dirección	Superficie (m²)
	C/María Teres Gil de Gárate nº 2	211,27
	C/María Teres Gil de Gárate nº 4	145,97
	C/María Teres Gil de Gárate nº 6	115,92
		<b>473,16</b>



#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**29 JUN. 2022**..... Logroño,.....  
El Secretario General,

Para la presente memoria se adoptan los datos de la cartografía del Plan General.

### 1.6 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA

Las determinaciones objeto de modificación (ordenación del suelo urbano), se corresponden con determinaciones de naturaleza y alcance al nivel de desarrollo, según se recoge en el artículo 1.1.4.b.3 del P.G.M. de Logroño.

En consecuencia y en aplicación del citado artículo del PGM y del 104 de LOTUR, procede la redacción de la presente modificación puntual.

### 1.7 TRAMITACIÓN

Según lo indicado en el artículo 105 de L.O.T.U.R.

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....**10 NOV. 2022**..... Logroño,.....  
El Secretario General,

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**27 ABR. 2022**..... Logroño,.....  
El Secretario General,

## 2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 2.1 MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Contenido
3. Información.
4. Modificación propuesta
5. Informe de sostenibilidad ambiental
6. Estudio económico y memoria de viabilidad
7. Informe de sostenibilidad económica
8. Informe de sostenibilidad ambiental

### 2.2 PLANOS

<b>INFORMACIÓN (I)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. SITUACIÓN y ÁMBITO</li><li>2. ORDENACIÓN VIGENTE</li><li>3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA</li></ol>
<b>ORDENACIÓN (O)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. ORDENACIÓN PROPUESTA.</li></ol>

### 3 INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES

#### 3.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente se derivan de la NNUU del PGM y se sustentan en:

Clasificación del suelo	Suelo urbano
Uso	Residencial [100% de la parcela]
Altura	B+4
Fondo máximo	Según documentación gráfica conforme a los art. 3.2.5 y 3.2.6
Vuelo máximo	0.60 mts a Cl María Teresa Gil de Gárate
Doc Gráfica	Plano M10 de ordenación del suelo urbano

En aplicación de las NNUU del PGM de Logroño, artículo 1.1.8 "superficie de techo edificable máxima", no estando este parámetro concretado en los planos de ordenación, y habiéndose señalado alineaciones y número de plantas, ésta se calcula como producto de la superficie de ocupación por el número de plantas incluida la baja que adjudica el plan general.

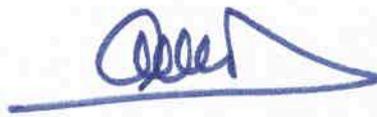
Aplicando lo anterior la superficie de techo edificable máxima es:

**sup ambito 473,16**

	alt. Maxi	Ocupación maxima		nº plantas		St techo max (m <sup>2</sup> t)
		baja	alzadas	baja	alzadas	
MTGG - 2	B+IV	211,27	211,27			
MTGG - 4	B+IV	145,97	145,97			
MTGG - 6	B+IV	115,92	115,92			
		473,16	473,16	1	4	<b>2.365,80</b>

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN. 2022 Logroño,  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 ABR. 2022 Logroño,  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022 Logroño,  
El Secretario General,



### 3.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Totalmente urbanizado.

Ámbito de forma sensiblemente rectangular, con frente a la calle María Teresa Gil de Gárate.

Actualmente, dos de las parcelas están ocupadas por edificación, nº 4 y 6, y otra, nº 2 libre.

Linda:	Norte:	Edificio de nueva planta B+E+VII+At
	Sur:	Edificio de nueva planta B+IV
	Este:	C/María Teresa Gil de Gárate
	Oeste:	Patio interior de manzana

En las inmediaciones coexisten edificios de diversa altura.

Recientemente y lindando al Norte, se ha construido, en aplicación de las determinaciones del PGM, un edificio con planta baja, entreplanta, 7 alzadas, ático, y bajo cubierta, con regulación específica mediante ordenanza (GV-B) que recoge la obligatoriedad de construcción de planta ático, y el retranqueo de éste respecto a la alineación oficial, que en la Calle María Teresa Gil de Gárate se cifra en 2.0 metros

También de cierta actualidad es el edificio construido bajo las determinaciones del PGM, con el que linda al Sur, actual nº 8 y 12 de C/ María Teresa Gil de Gárate, que dispone de planta baja, cuatro alzadas y bajocubierta, de acuerdo a las determinaciones del plan general.

A continuación de éste, hacia Avenida Pérez Galdós, de más antigüedad, se ha construido un edificio en planta baja y 5 alzadas, y a continuación otro de baja y cuatro, rematándose la manzana hacia la Avenida Pérez Galdós con otro edificio de planta baja y cinco alzadas.

Se pone de manifiesto la heterogeneidad en la altura de las construcciones, todas ellas construidas con arreglo a la normativa del plan general, situándose las más altas en los bordes de la manzana con las calles Gran Vía y Avenida Pérez Galdós. Concretamente, en el tramo de manzana más cercano a Gran Vía, donde se ubican los solares objeto de la presente modificación, se da una distribución de alturas de los volúmenes construidos entre B+V y B+IV, y en su extremo B+E+VII+At.

El solar sito en C/María Teresa Gil de Gárate nº2 es predio sirviente de servidumbre de luces y vistas a favor del edificio construido en la calle Gran Vía 29. En la propuesta de ordenación se han grafiado las ventanas construidas en ejercicio de la servidumbre.

### 3.3 TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Conforme a L.O.T.U.R.

## 4 MODIFICACIÓN PROPUESTA

### 4.1 PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN

Se pretende realizar una actuación conjunta en los tres solares, que serán objeto de agrupación.

Actualmente dos de los solares están ocupados por edificaciones de uso residencial, en deficiente estado de conservación, siendo procedente su demolición. El tercero está sin edificar.

La situación urbanística actual en el Plan General del tramo de la calle M<sup>ra</sup> Teresa Gil de Gárate más próximo a Gran Vía, donde se sitúan el ámbito, se recoge en el PGOU desde 1985. Este tramo de la calle, que ocupa aproximadamente la mitad de la manzana, se ordena con uso residencial junto a un patio interior para edificar en planta baja, con uso complementario de la vivienda. La distribución de alturas en Plan General no es uniforme, varía entre B+4 y B+5, ubicando en la esquina con Gran Vía un edificio residencial de nueva planta en B+E+7At.

La modificación puntual presentada propone la reordenación volumétrica en las citadas parcelas para desarrollar una actuación conjunta integrada en la trama urbana.

Con este objeto, la propuesta ajusta el fondo edificable residencial en continuidad a las parcelas colindantes de reciente edificación, quedando el resto con uso complementario de la vivienda en planta baja.

Por otra parte, en la integración de la actuación en el ambiente urbano, la modificación propone una nueva planta ático retranqueada a calle y patio interior, pasaría de B+4 a B+4At.

Esta solución aplicada en el fondo edificable resultante permite que la planta ático se resuelva dentro de la envolvente correspondiente a la situación actual (B+4), conforme a lo dispuesto en los artículos 1.1.8 y 2.3.2 del Plan General.

La modificación asigna en conjunto la edificabilidad que resulta de aplicar al rendimiento de las parcelas en la ordenación actual.

### 4.2 ORDENACIÓN ACTUAL

#### 4.2.1 ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES DEL PLANEAMIENTO

Tal y como se ha visto en la ordenación actual del PGM existe cierta heterogeneidad en la asignación de alturas.

Parece claro que, en esencia, el PGM pretende ordenar las edificaciones más altas en los bordes de la manzana con la calle Gran Vía y Avenida Pérez Galdós, donde se proyecta la construcción de dos volúmenes en B+E+VII+At y B+V respectivamente.

Hacia el interior se alternan edificaciones en B +IV y B+V, sin criterio fijo ni distribución uniforme.

Respecto a la altura de los edificios que conforman el patio interior de manzana, la altura predominante es B+5, existiendo edificaciones en B+VI, B+E+7+At y B+IV.

#### 4.2.2 CALCULO DEL RENDIMIENTO CAPAZ SEGÚN DETERMINACIONES ACTUALES

Tal y como se ha dicho antes se pretende una actuación conjunta sobre los tres solares que conforman el ámbito de la modificación. Este hecho, se tiene en cuenta a la hora de proceder al cálculo del rendimiento capaz, que se hace bajo el supuesto de un proyecto unitario.

A los efectos de obtener, el rendimiento de los solares se debe considerar en el cálculo, los posibles vuelos y la necesidad de introducir patios de manzana, para dar cumplimiento a la normativa del plan general de Logroño, normativa sectorial<sup>1</sup> y código civil.

- I. El vuelo máximo permitido por el Plan General, en la calle Maria Teresa Gil de Gárate, es 0.60 m.

Siendo el frente a calle de las tres parcelas 30.70 mts., y deduciendo la separación a colindantes 1,20 mts (2 x 0.60), la superficie adicional de vuelo es 17,70 m<sup>2</sup> (29.50 x 0.60).

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 27 ABR. 2022

Logroño, .....

El Secretario General,



Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 10 NOV. 2022

Logroño, .....

El Secretario General,



- II. Con respecto a los patios, siendo la altura reguladora máxima B+IV (12.00 mts), las dimensiones mínimas del patio serán tales que permitan inscribir un círculo de 3.60<sup>2</sup> mts de diámetro (30% x 12.00).

Si tomamos como referencia uno de geometría cuadrada su superficie sería 12,96 m<sup>2</sup>.

Aplicando los puntos anteriores, una posible solución formal puede ser la que se muestra a continuación:

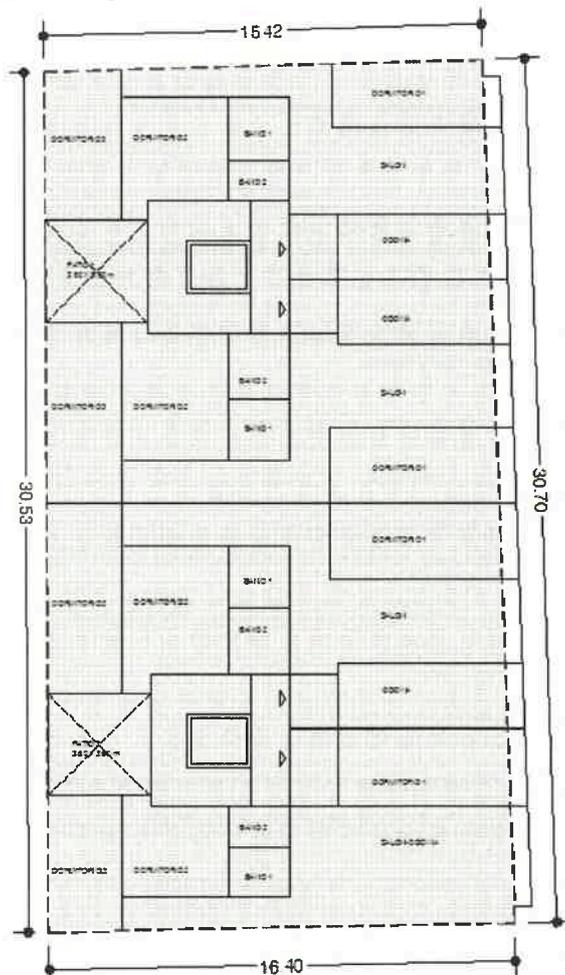


Ilustración 1: Posible esquema de distribución residencial

El rendimiento de techo edificable de uso residencial obtenido una vez considerados vuelos posibles y patios, es:

		d1	d2	
patio	12,96	3,60	3,60	
vuelo	17,70	29,50	0,60	

	Sup. (m <sup>2</sup> )	patio (m <sup>2</sup> )	vuelo (m <sup>2</sup> )	rendimiento capaz (m <sup>2</sup> t)
Planta baja	473,16	0	0,00	473,16
Planta primera	473,16	-25,92	17,70	464,94
Planta segunda	473,16	-25,92	17,70	464,94
Planta tercera	473,16	-25,92	17,70	464,94
Planta cuarta	473,16	-25,92	17,70	464,94
				<b>2.332,92</b>

A la vista de la tabla anterior, se comprueba que la superficie máxima de techo edificable calculada de acuerdo con el art. 1.1.8 del PG (2.3655,85 m<sup>2</sup>) no puede materializarse dentro del ámbito estudiado, o lo que es lo mismo, el rendimiento del solar es inferior a la superficie máxima de techo calculada.

<sup>2</sup> PG Logroño Art. 2.3.3.

### 4.3 ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 4.3.1 DESCRIPCIÓN

La intervención pretende la agrupación de solares y la resolución del ámbito bajo un único proyecto arquitectónico.

Se propone una ordenación que incrementa en una planta la asignación de alturas del PGM y que se materializa como ático, manteniendo y en solución de continuidad con las determinaciones formales que se han observado en el ático construido en el edificio sito en Gran Vía 29, con el que linda al Norte.

Así se propone:

- Incrementar en una planta ático la altura, para lo cual se disminuye la ocupación en planta, lo que redundará en un mayor tamaño de patio en solución de continuidad con el de manzana existente.
- Retranqueo de planta ático de 2.0 metros con respecto a la alineación oficial recayente a calle María Teresa Gil de Gárate, en continuidad con las determinaciones formales definidas en el PGM para el ático del edificio de Gran Vía 29
- Retranqueo de planta ático hacia el patio interior de manzana. Al reducir el fondo de planta ático disminuimos el impacto que tendrá la propia planta y la cubrera.

No obstante lo anterior, y en aras de la integración en el ambiente urbano de la ordenación propuesta con la trama existente, la cubrera del edificio se ajustará a la del edificio existente en calle María Teresa Gil de Gárate 8-10.

Esta medida, de carácter ambiental, evitará el impacto considerable que actualmente causa el muro testero del edificio existente, debido a la posición que ocupa en la trama urbana, con perspectiva desde la calle Gran Vía.

Con la ordenación propuesta este muro queda oculto por el nuevo edificio. Al limitar la altura de cubrera y fondo de planta ático se garantiza no se generen nuevos testeros.

- Integración de la servidumbre de luces y vistas en la propuesta de ordenación. Para ellos se ajusta la alineación máxima de edificación en la porción más próxima al edificio sito en Gran Vía 29, generándose un patio de dimensión suficiente que se resuelve en solución de continuidad con el patio de manzana existente, lo que abunda en la mejora de la calidad ambiental de la construcción.
- Fijación de la superficie de techo edificable máxima en función del análisis de rendimiento real del ámbito.

En definitiva la propuesta de ordenación supone una mejor calidad de los espacios interiores del edificio, alineándose con los objetivos del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, a la vez que resuelve la transición de alturas entre la esquina con la calle Gran Vía y los edificios de la calle María Teresa Gil de Gárate, integrando en el ambiente urbano los volúmenes resultantes con los existentes.

Traer a colación a este respecto la ya comentada heterogeneidad en la asignación de alturas del plan general, y como la propuesta de ordenación resuelve de forma más armónica al transición entre éstas. [B+E+VII+At / B+IV+At / B+IV]

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN. 2022 Logroño, El Secretario General,

*[Firma]*

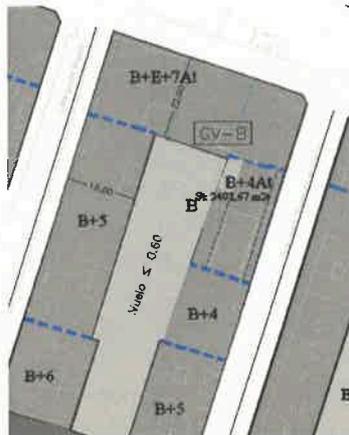


Ilustración 2: Vista en planta de la ordenación propuesta

#### DILIGENCIA:

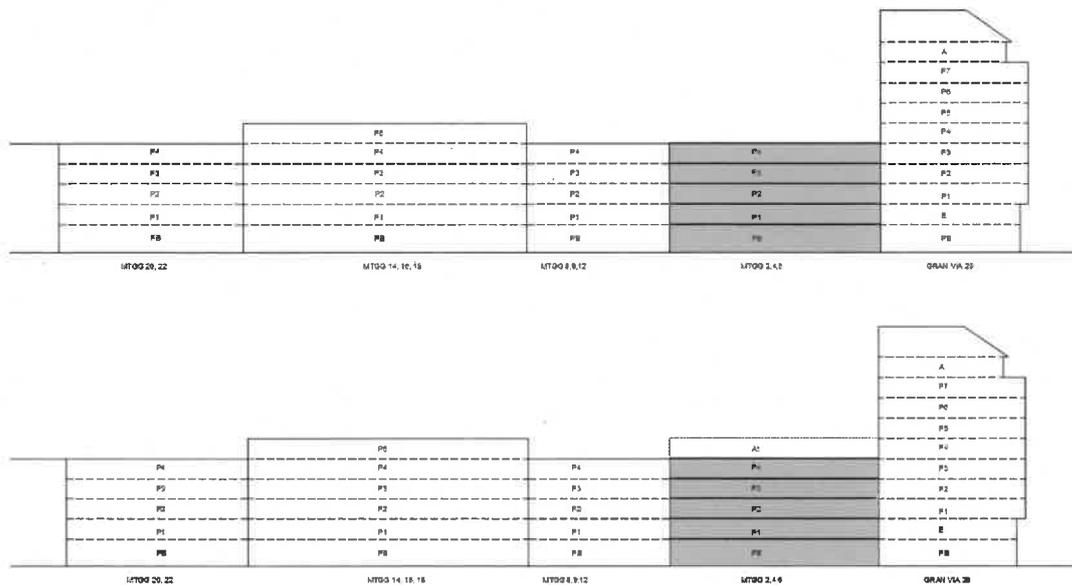
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 ABR. 2022 Logroño, El Secretario General,

*[Firma]*

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022 Logroño,

El Secretario General *[Firma]*



CI Gran Vía

Ilustración 3: Alzado calle Maria Teresa Gil de Garate de la ordenación actual y propuesta.

En el análisis de la sección transversal, se observa como la propuesta de ordenación queda totalmente integrada en la trama urbana del tramo de calle Maria Teresa Gil de Garate.

El edificio construido en arreglo al planeamiento y servidumbres existentes en CI Gran Vía 29, se ha construido un muro testero, que ha sido tratado como una fachada en las plantas elevadas 6ª, 7ª y Ático, careciendo de dicho tratamiento en las inferiores, entreplanta, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

La envolvente propuesta se ajusta a esta situación ocultando la parte del muro no tratada y ajustándose a la realidad construida, tanto en fondo como en altura.

Con respecto, a la relación con el edificio en CI Maria Teresa Gil de Gárate 8-12, se observa que la envolvente se ajusta al volumen construido en arreglo al planeamiento.

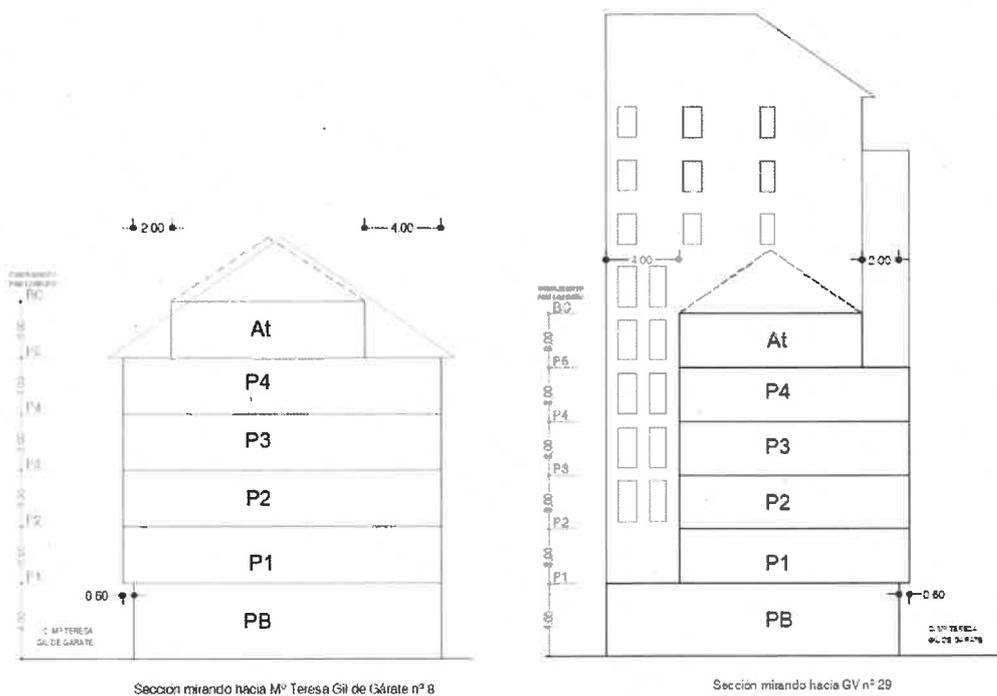


Ilustración 4: Secciones de ordenación propuesta

Al ordenar la planta de ático de un fondo en torno a 10.00 mts, debido a los retranqueos de 2.0 y 4.0 metros, con calle y patio de manzana respectivamente, el impacto de esta planta es muy reducido.

Con este planteamiento, la envolvente máxima de la edificación propuesta respeta la ordenación en Gran Vía 29, derivada de la aplicación de determinaciones vigentes de planeamiento y de las servidumbres existentes, integra la servidumbre de luces y vistas y queda dentro de la envolvente máxima de B+IV, (art. 1.1.8 y 2.3.2 del PGM), que es la que se ha adoptado en el edificio sito en CI María Teresa Gil de Gárate nº 8-12.

En otro orden, se consigue ocultar el muro testero del edificio construido en arreglo al planeamiento en CI María Teres Gil de Garate 8-12, mejorando la imagen urbana del conjunto debido a la perspectiva que se tiene desde CI Gran Vía.

Desde el patio de manzana, el impacto es residual, ya que, además de lo anterior y tal y como se ha dicho antes, a éste, recaen edificios con diversas alturas, siendo la dominante B+5 y alcanzado la B+E+VII+AT.

La propuesta queda integrada en la trama existente ya que resuelve la transición da alturas entre el edificio construido en la esquina con Gran Vía y los existentes en la calle María Teresa Gil de Gárate.

Además, y a mayor abundamiento, se han tomado, para la ordenación propuesta, se ha dado continuidad a las determinaciones urbanísticas de la ordenanza "Gran Vía -b", de aplicación en el edificio construido en CI Gran Vía 29, lo que otorga homogeneidad y continuidad al ambiente urbano.

#### 4.3.2 SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA.

La superficie de techo edificable máxima de la propuesta de ordenación es igual a la del rendimiento capaz de la ordenación actual, 2.332,92 m<sup>2</sup>t, e inferior al Superficie de techo máxima calculada en arreglo al art. 1.1.8 del Plan General. (2.365,80 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.....29 JUN. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....27 ABR. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....10 NOV. 2022.....  
Logroño.....  
El Secretario General,



#### **4.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN**

##### **4.4.1 RDL 7/2015. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACION URBANA**

- Se establece en el art. 22.1, la necesidad de evaluación ambiental conforme a lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el caso de la C.A.R. le es de aplicación la Ley 6/2017 de 8 de mayo, de protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja, cuya justificación se encuentra en el apartado 7 de la presente memoria.

- Se aportan Informe de sostenibilidad económica y Memoria de viabilidad económica en cumplimiento de los artículos 22.4 y 22.5 respectivamente en los puntos 5 y 6 de la presente memoria.

##### **4.4.2 LEY 5/2006 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.**

En virtud del artículo 104, se indica:

- No estando fijado el número de viviendas por el planeamiento, la modificación no conlleva aumento de la densidad de población al no producirse aumento de edificabilidad.
- La modificación no afecta a las zonas verdes, ni espacios libres de uso y dominio públicos
- La modificación no afecta a los porcentajes previstos en el PGM para la construcción de viviendas públicas.

##### **4.4.3 PLAN GENERAL DE LOGROÑO**

Según art. 1.1.4 del PGM, podrá modificarse el plan cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General. La propuesta deberá basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general.

Tal y como ha quedado antes acreditado, la propuesta tiene una incidencia positiva en la trama urbana, basándose su justificación una mejor integración ambiental de los volúmenes construidos, utilizando para ello determinaciones ya usadas en la zona, como es la obligatoriedad de ático retranqueado, según ordenanza GV-B.

Además:

- La propuesta de modificación no aumenta la superficie de techo máxima con respecto a la que se obtiene de la ordenación vigente.

Tal y como se ha indicado, la superficie máxima de techo de la propuesta de ordenación, 2.332,67 m<sup>2</sup>, es inferior a la obtenida de la ordenación actual aplicando el art 1.1.8 e igual al rendimiento capaz esperado.

- La propuesta de modificación no altera alineaciones ni usos del suelo, ya que la totalidad del ámbito está formado por parcelas de uso residencial, no afectándose a sistemas generales.
- Tal y como se ha visto, la volumetría propuesta queda integrada de forma coherente en la trama urbana, manteniendo en el frente de calle la altura reguladora común con el edificio sito en María Teresa Gil de Gárate 8 a 12, en solución de continuidad.

La elevación de una planta ático, tal y como se propone, supone una disminución del impacto de la medianería del edificio sito en Gran Vía 29 (B+E+VII+At), y queda integrado en el volumen construido en María Teresa Gil de Gárate 8 a 12, tal y como se ve en las secciones.

La ordenación propuesta resuelve la transición entre el edificio construido en Gran Vía 29, B+E+VII+At y el edificio construido en la calle María Teresa Gil de Gárate B+IV. Ambos edificios se han edificado en arreglo al PGM.

El retranqueo del ático de 2.0 metros, en continuidad con la ordenanza de GV-b del plan general, según la cual se ha construido el edificio sito en la calle Gran Vía 29, garantiza continuidad y homogeneidad en la composición de los volúmenes edificados.

En otro orden, desde el patio de manzana, la elevación de una planta adicional, ático, no tiene impacto ya que es de un tamaño apropiado y recaen edificios con perfiles incluso más altos, B+5, B+6 y superiores, además del poco fondo con el que se dota esta planta.

**5 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA [MVE]**

En cumplimiento del art. 22.5 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y de rehabilitación urbana, se incorpora el presente informe de viabilidad económica.

**5.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

La presente modificación no modifica los parámetros urbanísticos básicos, ya que tal y como se ha indicado únicamente se pretende la reordenación del volumen en el que se pueden materializar.

La propuesta de modificación no incrementa la edificabilidad, ni la densidad, no modifica el uso global asignado por el Plan General y no supone la modificación de ninguna red ni infraestructura, al enmarcarse en el suelo urbano consolidado.

Los parámetros urbanísticos básicos del ámbito son:

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN. 2022 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 27 ABR. 2022 en Logroño, El Secretario General,

1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS				
USOS	superficie (m2)	edificabilidad (m2t)	ap. objetivo (m2t. uc)	ap. Subjetivo (m2t. uc)
Residencial	473,16	2.332,92	2.332,92	
Dotacional publica	0,00			
ZLP-zona verde	0,00			
ZV-viario	0,00			
	<b>473,16</b>	<b>2.332,92</b>	<b>2.332,92</b>	<b>2.332,92</b>
		Ap. Subjetivo (A) art. 3.9.5 PGM		100%

**5.2 GASTOS NECESARIOS (VP)**

El importe de inversión será la adición de:

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022 en Logroño, El Secretario General,

<b>Coste para la adquisición del suelo</b>	<p>Compra de la relación de parcelas identificadas en el capítulo de la presente memoria, en base a la obtención del valor de repercusión del suelo sin urbanizar.</p> <p>Se obtendrá de deducir al valor del suelo urbanizado patrimonializable los costes necesarios para la urbanización.</p> <p>El valor del suelo patrimonializable se obtiene como resultado de multiplicar el valor del suelo (Vs) por el coeficiente de aprovechamiento subjetivo, siendo Vs</p> $VS = \sum E_i \cdot VRS$ <p>Donde:  <b>VRS:</b> Valor de repercusión de cada uno de los usos considerados en euros por metro cuadrado edificable  <b>E<sub>i</sub></b> Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados en m2 de suelo. Se ha considerado como hipótesis de mayor y mejor uso destinar el 95% de la edificabilidad a uso residencial y el resto a complementario a vivienda (local).</p> <p>El valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS) se obtiene en arreglo a lo indicado en el art. Art.22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.</p> <p>En consecuencia, el valor de repercusión del suelo del uso residencial, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:</p> $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ <p>Donde:  <b>VRS:</b> Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable  <b>Vv:</b> Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado.  <b>K:</b> Coeficiente que pondera gastos generales y beneficio empresarial normal de la actividad de promoción.  <b>Vc:</b> Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.</p>
--	---

Como hipótesis para determinar Vv se toma la de mayor y mejor uso, de la cual, a continuación se concretan la edificabilidades Ei desagregadas por uso:			
	<b>vivienda</b>	<b>local</b>	
Ei (edificabilidad m <sup>2</sup> )	1.859,76	473,16	2.332,92
c-homogenizacion	1,00	1,00	
Ap. (m <sup>2</sup> t u.c.)	<b>1859,76</b>	<b>473,16</b>	<b>2.332,92</b>
Así tenemos:			
<b>valor del suelo</b>			
		<b>rend cons/util</b>	
pvp €/m <sup>2</sup> util viv		2.200,00 €	1,30 0,77
pvp €/m <sup>2</sup> construido viv		<b>1.692,31 €</b>	
pvp €/m <sup>2</sup> construido local		<b>2.100,00 €</b>	
	<b>vivienda</b>	<b>local</b>	
Vv	<b>1.692,31 €</b>	<b>2.100,00 €</b>	
K	1,40	1,40	
C em uso	850,00 €	380,00 €	
Vc	1.150,22 €	514,22 €	
VRSi	<b>58,57 €</b>	<b>985,78 €</b>	
	<b>vivienda</b>	<b>local</b>	
Ei (edificabilidad m <sup>2</sup> )	1.859,76	473,16	2.332,92
c-homogenizacion	1,00	1,00	
Ap. (m <sup>2</sup> t u.c.)	<b>1859,76</b>	<b>473,16</b>	<b>2.332,92</b>
Vs	108.928,39 €	466.433,56 €	<b>575.361,95 €</b>
			<b>total</b>
Vs urbanizado			575.361,95 €
Vs patrimonializable	100,00%		575.361,95 €
VRS		<b>246,63 € /m<sup>2</sup>t u.c.</b>	
<b>Indemnizaciones</b>	No existen		
<b>Coste de urbanización</b>	Se trata de un ámbito totalmente urbanizado por lo que no existen.		
<b>Coste de construcción</b>	Se ha estimado, dada la tipología, residencial, un coste de ejecución material de (C <sub>em</sub> ) 850,00 €/m <sup>2</sup> de techo en uso vivienda y 380,00 €/m <sup>2</sup> de techo en local.		

<b>Honorarios técnicos</b>	Honorarios técnicos necesarios para el desarrollo del ámbito y construcción de las edificaciones. Se ha tomado: <ul style="list-style-type: none"> <li>Para el desarrollo urbanístico 10% del coste de ejecución material del importe de las obras de urbanización.</li> <li>Para la construcción de las edificaciones el 8% del coste de ejecución material de las mismas.</li> </ul>
<b>Gastos necesarios para la promoción</b>	Se considera, dada la naturaleza de esta, el 10% de presupuesto por contrata sin IVA de las obras de construcción.

A continuación se procede al cálculo de los costes necesarios en base a las consideraciones realizadas en el cuadro anterior:

<b>2 GASTOS NECESARIOS (VP)</b>				
<b>2.1 Compra del suelo</b>				<b>575.361,95 €</b>
		sup. (m2)	indice (€/m <sup>2</sup> )	Total (€)
	compra parcelas	473,16	1.215,9987	575.361,95 €
<b>2.2 Indemnizaciones</b>				<b>0,00 €</b>
	Indemnizaciones			0,00 €
<b>2.3 Coste de urbanización</b>				<b>0,00 €</b>
	Ejecución material			<b>0,00 €</b>
	Gastos Generales	13,00%		0,00 €
	Beneficio Industrial	6,00%		0,00 €
	<b>Pre. Contrata sin IVA</b>			<b>0,00 €</b>
	IVA	21,00%		0,00 €
	<b>Pre Contrata</b>			<b>0,00 €</b>
<b>2.4 Coste de Construcción</b>				<b>2.095.110,19 €</b>
		sup. (m2)	indice (€/m <sup>2</sup> )	
	Residencial	1.859,76	850,00 €	1.580.796,00 €
	Local	473,16	380,00 €	179.800,80 €
	<b>Ejecución material</b>			<b>1.760.596,80 €</b>
	Gastos Generales	13,00%		228.877,58 €
	Beneficio Industrial	6,00%		105.635,81 €
	<b>Pre. Contrata sin IVA</b>			<b>2.095.110,19 €</b>
	IVA	21,00%		439.973,14 €
	<b>Presupuesto Contrata</b>			<b>2.535.083,33 €</b>
<b>2.5 Honorarios técnicos</b>				<b>140.847,74 €</b>
	desarrollo ambito		(...)%	0,00 €
	edificación		8,00%	140.847,74 €
				<b>140.847,74 €</b>
	IVA	21,00%		29.578,03 €
	<b>Total Honorarios</b>			<b>170.425,77 €</b>
<b>2.6 Gastos necesarios para la promoción</b>				<b>209.511,02 €</b>
	gastos de promoción		10%	209.511,02 €
<b>TOTAL GASTOS PROMOCIÓN (VP) (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6)</b>				<b>3.020.830,90 €</b>

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 10 NOV 2022  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....29 JUN 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....27 ABR 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



### 5.3 INGRESOS (VM)

Se procede calcular el valor en venta, impuestos no incluidos, bajo la hipótesis de mayor y mejor uso del suelo.

Para calcular los ingresos que se obtendrán tras la transformación urbanística (VM), se toma la edificabilidad patrimonializable desagregada por usos y se multiplica por el Valor de venta en el mercado (Vv) de cada uno de los usos.

#### 5.3.1 Valores de mercado de usos rentables considerados en el ámbito

Los valores de venta (Vv) considerados son los siguientes:

pvp €/m <sup>2</sup> util viv	2.200,00 €
pvp €/m <sup>2</sup> construido vivienda	1.692,31 €
pvp €/m <sup>2</sup> construido local	2.100,00 €

#### 5.3.2 Hipótesis de mayor y mejor uso

Aplicando la hipótesis de mayor y mejor uso a la edificabilidad patrimonializable, obtenemos los ingresos del desarrollo urbanístico.

La hipótesis considerada ha quedado definida en el apartado anterior 5.2:

### 5.4 SALDO DE PROPIETARIOS

A continuación, se obtiene el saldo de los propietarios o promotores como sustracción del valor de los ingresos, el de los costes necesarios para la promoción y venta del producto inmobiliario.

Tal y como se observa la transformación arroja un saldo positivo para los promotores suficiente.

### 3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1 Ingresos. (VM) 4.140.922,15 €

	sup. (m <sup>2</sup> )	precio (€/m <sup>2</sup> )	Total (€)
Venta vivienda	1.859,76	1.692,31	3.147.286,15 €
Venta local	473,16	2.100,00	993.636,00 €
	<b>2.332,92</b>		
total sector			4.140.922,15 €
<b>total patrimonializable</b>			<b>4.140.922,15 €</b>

3.2 Gastos necesarios para la promoción (VP) 3.020.830,90 €

3.3 Saldo (VM-VP) 1.120.091,25 €

### 5.5 CONCLUSIÓN

A la vista del saldo positivo obtenido para los propietarios, se acredita la viabilidad económica de la transformación urbanística.

El saldo obtenido para los propietarios se considera adecuado entre los beneficios y cargas que genera la transformación urbanística.

## 6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA [ISE]

En cumplimiento del art. 22.4 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y de rehabilitación urbana, se incorpora el presente informe de sostenibilidad económica.

### 6.1 HORIZONTE TEMPORAL

Se considera un período de vida útil de los edificios de **50 años** (período de vida útil mínimo de las edificaciones según las instrucciones de hormigón y acero), que coincidirá con el horizonte de análisis de impacto en la hacienda pública de la acción urbanizadora.

### 6.2 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA

Se procede al cálculo del incremento de costes anuales, mantenimiento y prestación de servicios, así como los ingresos que recibirá la administración actuante derivados del desarrollo del ámbito.

A partir de lo anterior se deduce un saldo anual entre los ingresos que generará la acción urbanizadora y el incremento de gastos en los que incurrirá la administración.

Para ello se estiman como aumento de los ingresos anuales:

<b>Aprovechamiento urbanístico</b>	En este caso no procede al tratarse de un ámbito con aprovechamiento patrimonializable del 100%
<b>Impuesto de construcciones y obras</b>	Se toma el 3,07% del coste de ejecución material de las obras.  Para evaluar su repercusión anual se dividirá entre el horizonte temporal indicado.
<b>Impuesto de bienes inmuebles</b>	Se estima un incremento del valor catastral de las parcelas de equivalentes al coste por contrata de las obras de construcción y de urbanización.  Se le aplica la tasa de 0,59%, para obtener el ingreso adicional anual procedente de este concepto.
<b>Impuesto de vehículos de tracción mecánica</b>	No se considera.
<b>Impuesto de Actividades Económicas</b>	No se considera
<b>Vados</b>	Se consideran 1 nuevo vado

Se estiman como aumento de los gastos anuales los derivados del mantenimiento del viario y las zonas libres públicas.

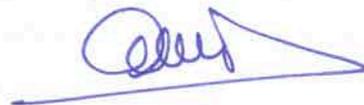
Se estima, para los primeros un coste anual de mantenimiento de 1,00€/m<sup>2</sup> para el viario y para el espacio libre público de 1,50 €/m<sup>2</sup>.

Para la Hacienda supramunicipal se ha considerado ingresos procedentes de IVA de Actos Jurídicos Documentados.

En los cuadros siguientes se desarrollan los parámetros anteriores se pone de manifiesto el impacto positivo de la operación de transformación urbanística en la hacienda pública.

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**29 JUN. 2022**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**27 ABR. 2022**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**4.1 Horizonte temporal. (años)** 50,00

**4.2 Ingresos Hacienda municipal** 13.642,16 €

	m <sup>2</sup> t u.c.	precio(€/m <sup>2</sup> t u.c.)	total	anual
Ap. urbanístico	0,00	246,63	0,00 €	0,00 €
	<b>cantidad</b>	<b>%</b>		
ICyO	1.760.596,80	3,07%	54.050,32 €	1.081,01 €
I.B.I.	2.095.110,19	0,59%	12.361,15 €	12.361,15 €
I.V.T.M.			0,00 €	0,00 €
I.A.E.				0,00 €
VADOS	1	200,00 €		200,00 €

**4.3 Gastos Hacienda municipal** 0,00 €

	sup. (m2)	índice (€/m <sup>2</sup> a)	total	anual
viario	0,00	1,00	0,00 €	0,00 €
espacio libre público	0,00	1,50	0,00 €	0,00 €
Residuos				0,00 €
Abastecimiento				0,00 €
Saneamiento				0,00 €
Energía				0,00 €
Telefonía				0,00 €

**4.4 Ingresos Hacienda Supramunicipal** 50.529,13 €

	cantidad	%	total	anual
IVA	140.847,74	21,00%	29.578,03 €	
AJDS	2.095.110,19	1%	20.951,10 €	

**4.5 Impacto en haciendas públicas** 13.642,16 €

	total	anual
Hacienda Supramunicipal	50.529,13 €	
Hacienda Local		13.642,16 €

**6.3 CONCLUSIÓN**

El impacto de esta actuación de transformación urbanística tiene un impacto POSITIVO en la hacienda pública.

La modificación no afecta a los usos productivos del ámbito, ya que no modifica el uso asignado por el planeamiento. La modificación únicamente introduce una variación en la ordenación pormenorizada con respecto a lo recogido en el plan general, manteniendo los usos globales. Se mantiene el uso complementario en planta baja, que se podrá destinar a usos terciarios.

La modificación no supone la modificación ni creación de nuevas infraestructuras, al situarse en el suelo urbano consolidado.

## 7 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

La entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, establece el procedimiento administrativo a través del cual se analizan los posibles efectos significativos que la adopción o aprobación de un plan o programa (incluyendo sus modificaciones o revisiones) causarán sobre el medio ambiente.

El 12 de mayo de 2017 se publicó en el BOR la ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

El 26 de septiembre de 2018 se publicó en el BOR el Decreto 29/2018 de 20 de septiembre por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, en virtud del cual (Art. 10.2.a) las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes deberán someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada.

En consecuencia se incorpora al trámite administrativo de la presente modificación el documento de evaluación ambiental pertinente.

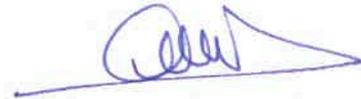
### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN. 2022 Logroño, ..  
El Secretario General,



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día ..... Logroño, .. 27 ABR. 2022  
El Secretario General,



### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022 Logroño, ..  
El Secretario General,



Logroño, Febrero de 2022



Firmado digitalmente por DUQUE  
CHASCO JESUS ANGEL - 16577230A  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-16577230A,  
givenName=JESUS ANGEL, sn=DUQUE  
CHASCO, cn=DUQUE CHASCO JESUS  
ANGEL - 16577230A  
Fecha: 2022.02.14 18:22:22 +01'00'

Fdo. D. Jesús Ángel Duque Chasco.  
Dr. Arquitecto

## **FICHAS CATASTRALES**

---

**PROMOTOR:** SAMANIEGO GESTIÓN DE VIVIENDAS S.L.  
**FECHA:** Febrero de 2022

**ÁMBITO:** María Teresa Gil de Gárate, nº 2, 4, 6  
Logroño, La Rioja



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Logroño, 10 de Noviembre de 2022  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV 2022

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 ABR 2022  
Logroño, 27 de Abril de 2022  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN 2022  
Logroño, 29 de Junio de 2022  
El Secretario General,

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

CL MARIA TERESA GIL GARATE 2 Es:1 Pl:00 Pt:1A  
26002 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 91 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1930

#### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/1A	91

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

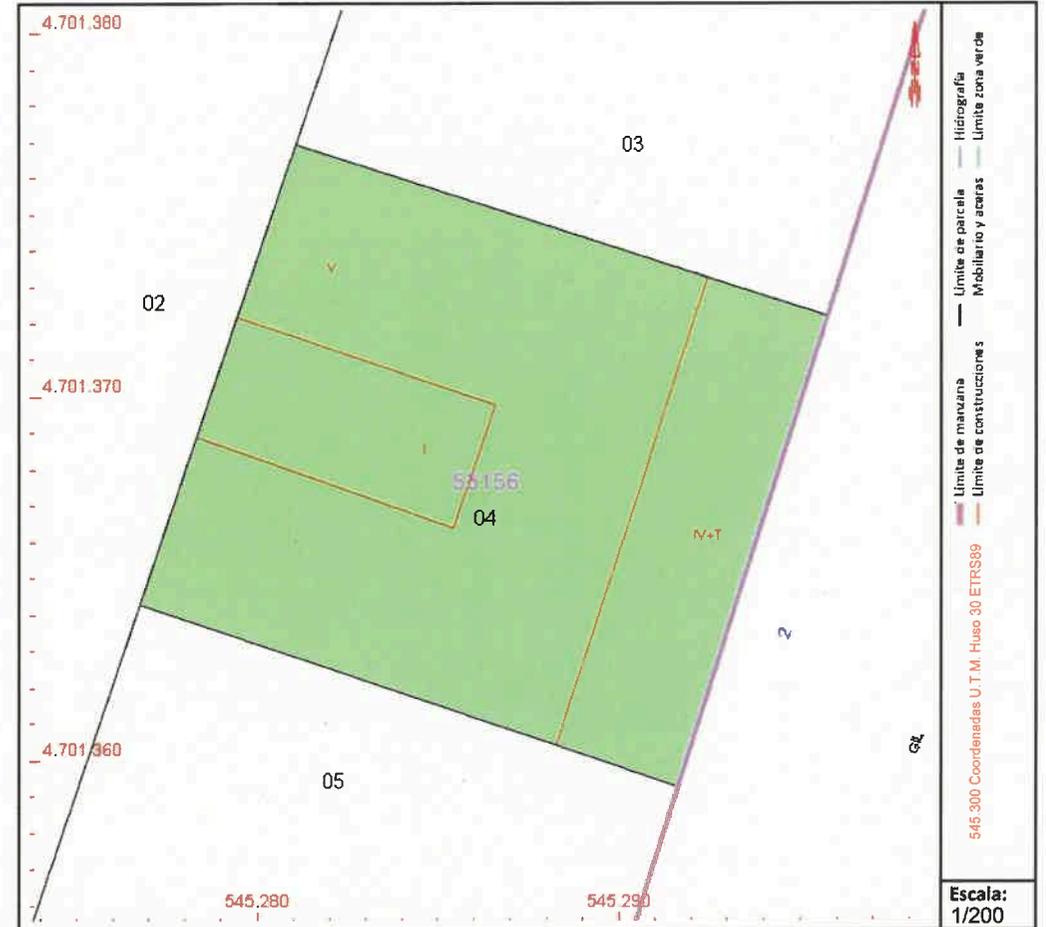
Referencia catastral: 5315604WN4051N0001QZ

### PARCELA

Superficie gráfica: 209 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 10,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



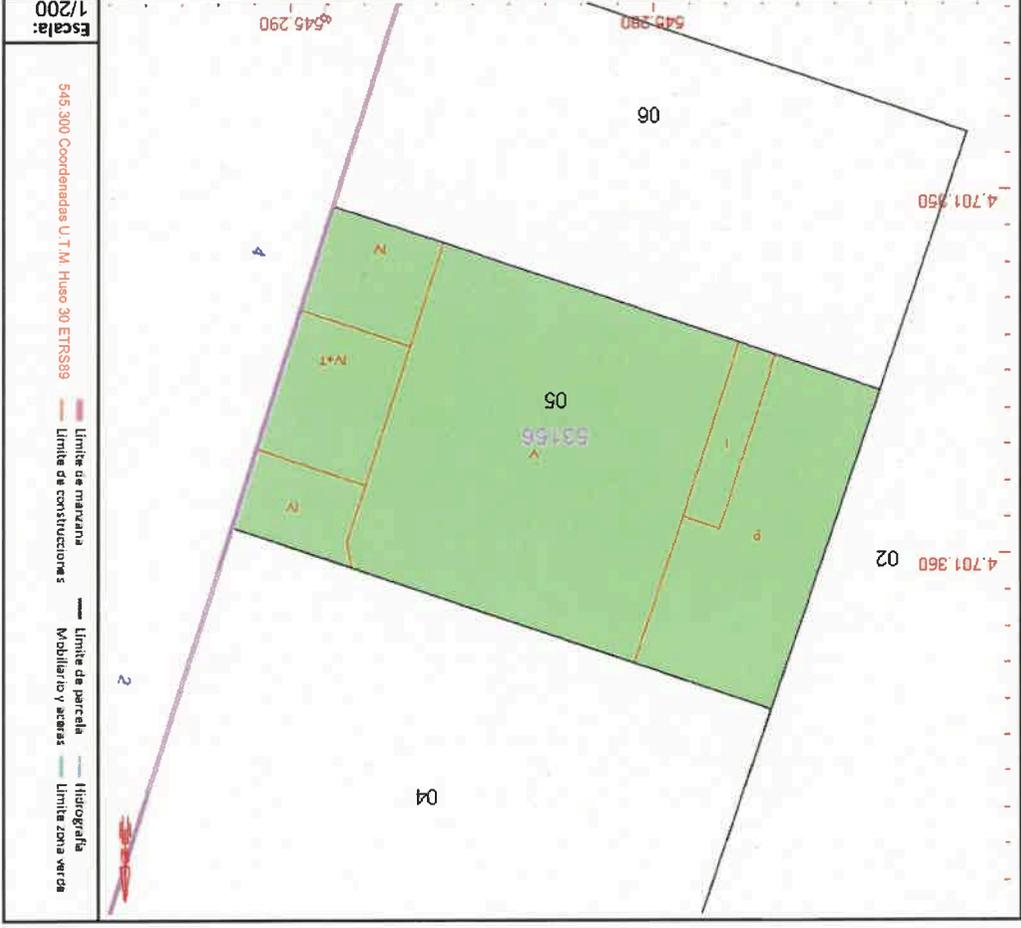
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5315605WN4051N0001PZ

## PARCELA



Superficie gráfica: 146 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 32,00 %  
Tipo: Parcela con varios inmuebles [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"

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MARIA TERESA GIL GARATE 4 Es:1 Pl:00 Pt:01  
26002 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Comercial  
Superficie construida: 74 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1930

Construcción

Destino  
COMERCIO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL Catastro

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día **10 NOV. 2022**

Logroño, El Secretario General,

Superficie m<sup>2</sup>  
74

Escalera / Planta / Puerta  
1/00/01

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **27 ABR. 2022**

Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **29 JUN. 2022**

Logroño, El Secretario General,



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA





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: 5315606WN4051N0001LZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARIA TERESA GIL GARATE 6 Es:1 Pl:00 Pt:01  
26002 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 74 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1932

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OCIO HOSTEL.	1/00/01	74

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022 Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN. 2022 Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 ABR. 2022 Logroño, El Secretario General,

## PARCELA

Superficie gráfica: 120 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 28,00 %

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"



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado provisionalmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... **29 JUN. 2022** .....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... **27 ABR. 2022** .....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno de  
Logroño, en sesión celebrada el día..... **10 NOV. 2022** .....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



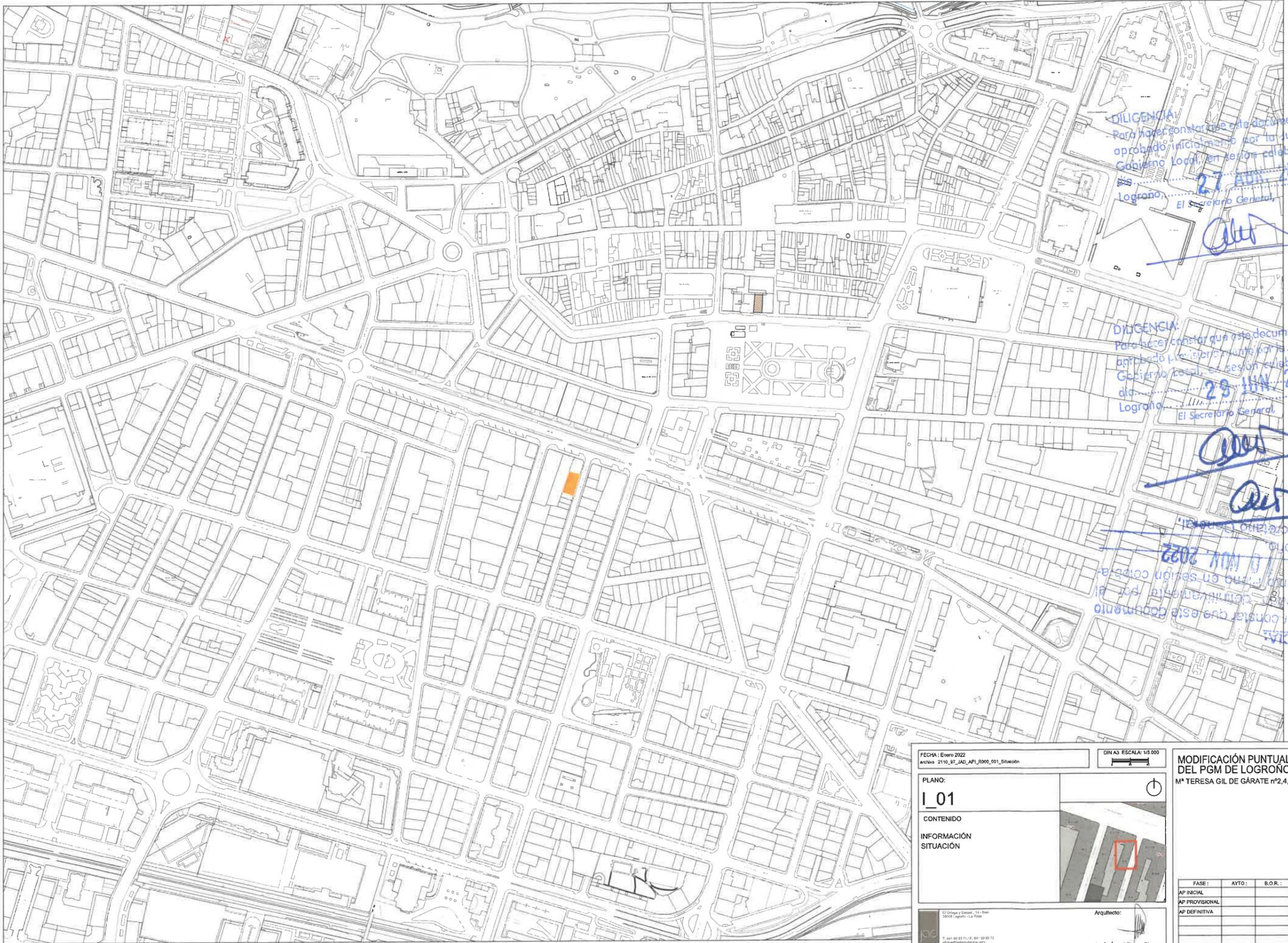
PROMOTOR:  
FECHA:

SAMANIEGO GESTIÓN DE VIVIENDAS S.L.  
Febrero de 2022

ÁMBITO:

María Teresa Gil de Gárate, nº 2, 4, 6  
Logroño, La Rioja





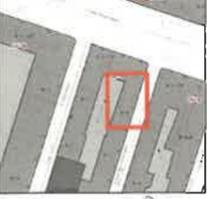
DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 ABR 2022 en Logroño, a las 11:00 horas.  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 29 JUN 2022 en Logroño, a las 11:00 horas.  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 10 JUL 2022 en Logroño, a las 11:00 horas.  
 El Secretario General,

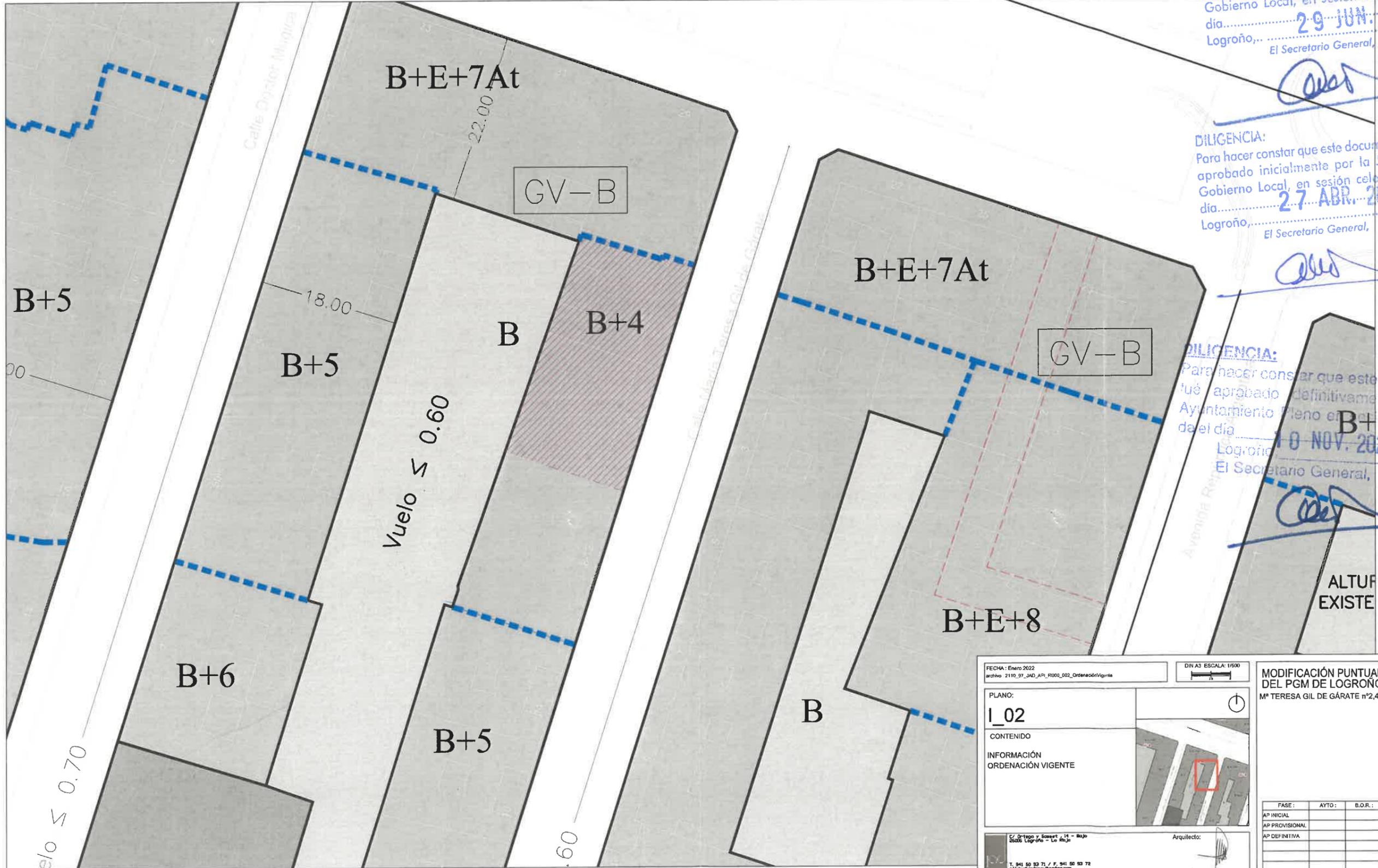
FECHA: Enero 2022 archivo: 2110_97_JAD_API_R000_001_Situación		DIN A3 ESCALA: 1/5 000	
PLANO: <b>L_01</b>			
CONTENIDO: INFORMACIÓN SITUACIÓN			
C/ Ortega y Gasset, 14 - Barrio 26008 Logroño - La Rioja		Arquitecto: 	
T. 941 80 80 71 / F. 941 50 90 72 www.parciparticipa.com		Jesús Ángel Durazo Chasco	
<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO</b> M <sup>a</sup> TERESA GIL DE GÁRATE nº2,4,6			
FASE:	AYTO:	B.O.R.:	
AP INICIAL			
AP PROVISIONAL			
AP DEFINITIVA			

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	P En superficie	S Servicios públicos y administración pública
Residencial abierto	Cultural	P Bajo rasante	C Cultural
Asociados a Vivienda	Escuela	Parque	DI Dotación polígono industrial
Zona libre privada	Sanitario	Zonas de recreo y esparcimiento	CEH Cementerio
Complementario de la vivienda	Deportivo	Vivero o espacio libre público	CEI Escuelas infantiles
Industria y Otros	Servicios Dotación polígono industrial		DE Deportivo
Industrial			Ferrocarril
Almacenamiento			
Industria-parque			
Industrial extensivo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
División de altura	At Alto
División de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤
Ocupación	E Entrepiso St = Superficie máxima edificable en m² l.
Vuelo máximo	(E) Entrepiso diáfano I ≤ Superficie máxima edificable en m² l/m²
Retranqueo mínimo obligatorio	SS Semiótano 56 viv. Número máximo de viviendas
Superficie obligatoria	
Paseo obligatorio	

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

Ordenanzas de Edificios de Interés	Modificación Puntual
Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés	Ámbito de modificación Puntual
Edificios de Interés	
Solar o edificio en un tramo o área de interés	
Edificio de Interés especial situado en Casco Histórico	
Edificio de nueva construcción	
Construcción Inmueble en Casco Histórico	

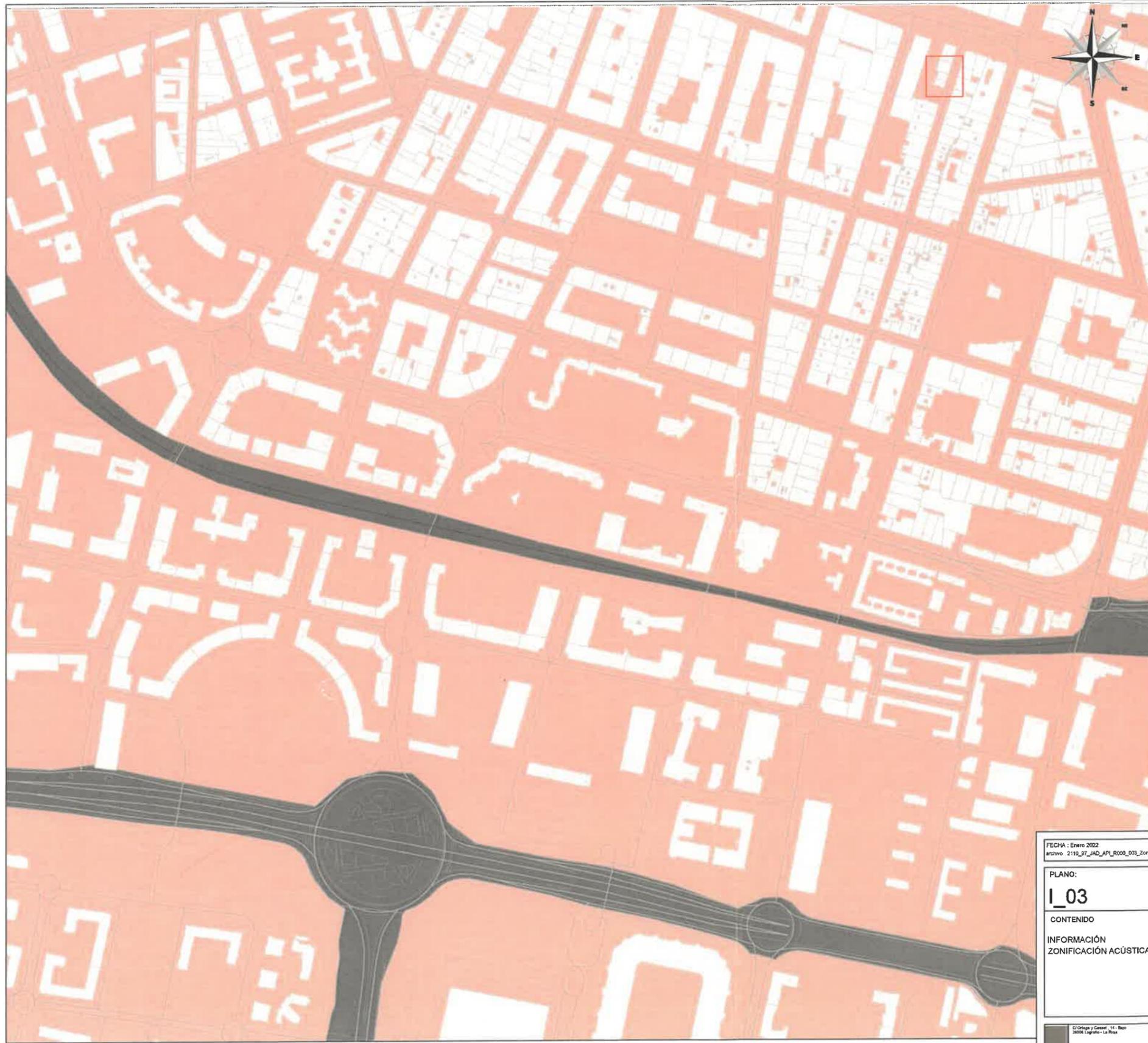


DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 29 JUN. 2022...  
 Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 27 ABR. 2022...  
 Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día... 10 NOV. 2022...  
 Logroño, El Secretario General,

FECHA: Enero 2022 archivo: 2110_97_JAD_API_R000_002_OrdenaciónVigente	DIN A3 ESCALA: 1/500	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO Nº TERESA GIL DE GÁRATE nº2,4,6
PLANO: I_02		
CONTENIDO: INFORMACIÓN ORDENACIÓN VIGENTE		FASE: AYTO: B.O.R.:
Arquitecto: Jesús Ángel Dúriz Chasco		AP INICIAL
		AP PROVISIONAL
		AP DEFINITIVA



- Leyenda:**
- Ferrocarril
  - Vialario
  - Entramado Urbano
  - Hidrografía
  - Límite Término Municipal

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 ABR. 2022 en Logroño,  
 El Secretario General,

*[Signature]*

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

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN. 2022 en Logroño,  
 El Secretario General,

*[Signature]*

**Situación:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022 en Logroño,  
 El Secretario General,



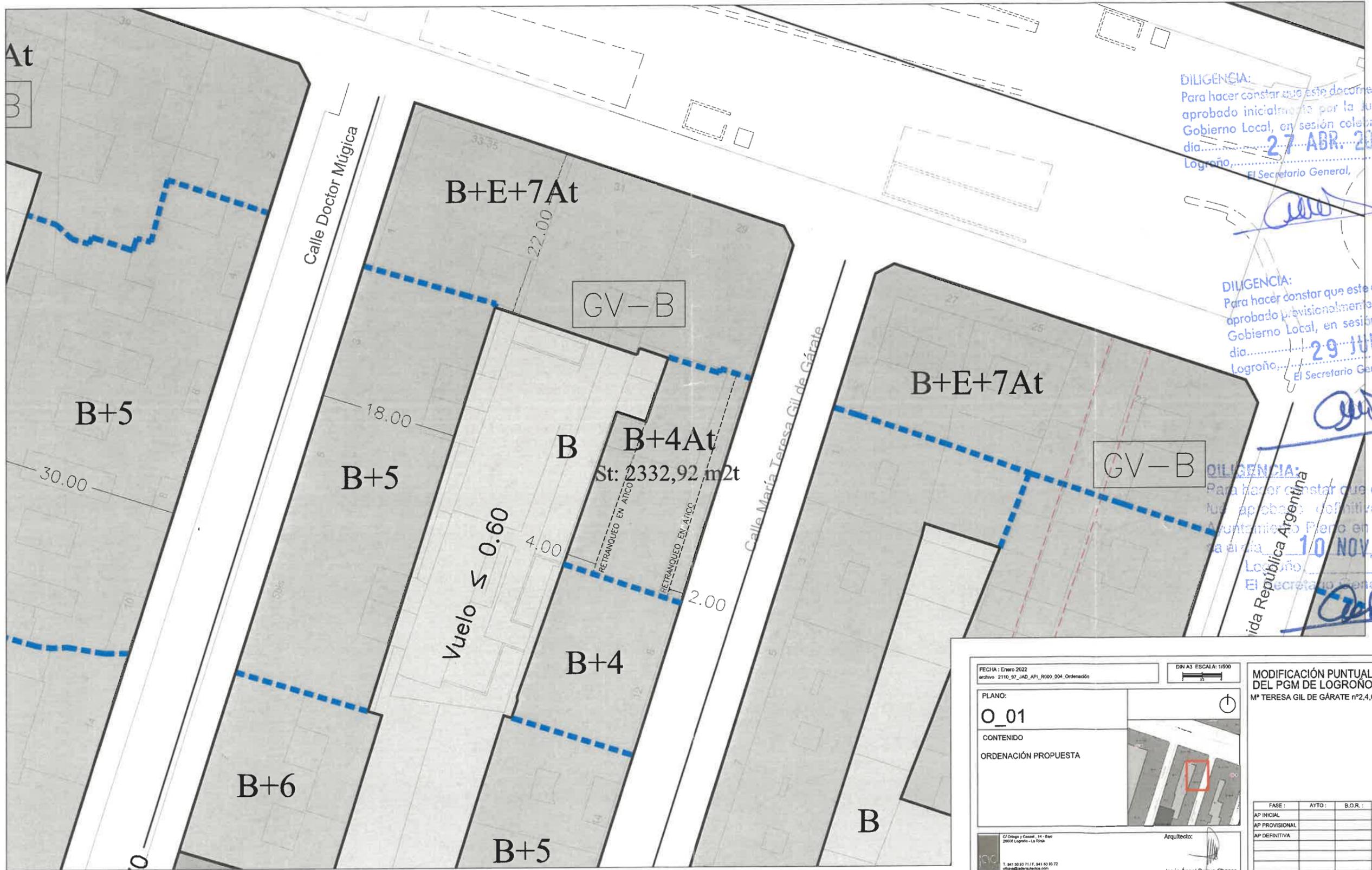
*[Signature]*

FECHA : Enero 2022 archivo : 2119_07_JAD_APL_R000_003_ZonificacionAcustica		DIN A3 ESCALA: 1:5.000										
<b>PLANO:</b> <b>I_03</b>												
CONTENIDO INFORMACIÓN ZONIFICACIÓN ACÚSTICA												
El Ortop y Genar, S.L. - Sae 26006 Logroño - La Rioja T. 941 59 93 71 / F. 941 50 93 72 info@ortopgenar.com www.ortopgenar.com		<b>Arquitecto:</b>  Jesús Ángel D. Ruiz Chasco										
<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO</b> Mª TERESA GIL DE GÁRATE nº2,4,6												
FASE:      AYTO:      B.O.R.: AP INICIAL AP PROVISIONAL AP DEFINITIVA		<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>										

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial abierta	Policéntrico	P En superficie	S Servicios públicos y administración pública
Residencial asociada	Cultural	P Bajo rasante	C Cultural
Asociados a Vivienda	Escolar	Espacios libres	DI Dotación peligrosa industrial
Zona libre privada	Sanitario asistencial	Parque	CEM Cementerio
Complementario de la vivienda	Deportivo	Zonas de recreo y esparcimiento	SA Sanitario asistencial
Industria y Otros	Servicios	Plaza toros	LI Escuela infantil
Almacén especial	Industria-parque	Viario o espacio libre público	DE Deportivo
Industria	Industrial extensivo		Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Limites	Volúmenes y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisorio de altura	At Atico
Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤
Ocupación	E Entrepiso St = Superficie máxima edificable en m²/L
Vuelo máximo	(E) Entrepiso diáfano I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m²
Retranqueo mínimo obligatorio	SS Semidifano 56 viv. Numero máximo de viviendas
Retranqueo obligatorio	
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Limites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Sector	IV Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Unidad de ejecución	IVa Edificios de Interés
Acciones Específicas	IVb Solo o edificio en un tramo de Interés
Piso especial de retanqueo interior	V Edificio sin Interés especial ubicado en casco histórico
Actividades Intensiva	IVc Edificios de nueva construcción
Dotaciones Públicas	IVd Construcción protegida en Casco Histórico
Sistemas generales	



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 ABR. 2022  
 Logroño, 27 ABR. 2022  
 El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 JUN. 2022  
 Logroño, 29 JUN. 2022  
 El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022  
 Logroño, 10 NOV. 2022  
 El Secretario General,

FECHA: Enero 2022 archivo: 2110_97_IAD_API_R000_004_Ordenación	DIN A3 ESCALA: 1/500	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO Mª TERESA GIL DE GÁRATE nº2,4,6
PLANO: <b>O_01</b>	CONTENIDO: ORDENACIÓN PROPUESTA	
C/ Oteiza y Gaxtel, 14 - Barrio 26008 Logroño - La Rioja T. 941 30 55 11 / F. 941 50 55 72 ofc@arquitectos.com www.arquitectos.com		FASE:    AYO:    B.O.R.: AP INICIAL AP PROVISIONAL AP DEFINITIVA
Arquitecto: Jesús Ángel Durque Chasco		