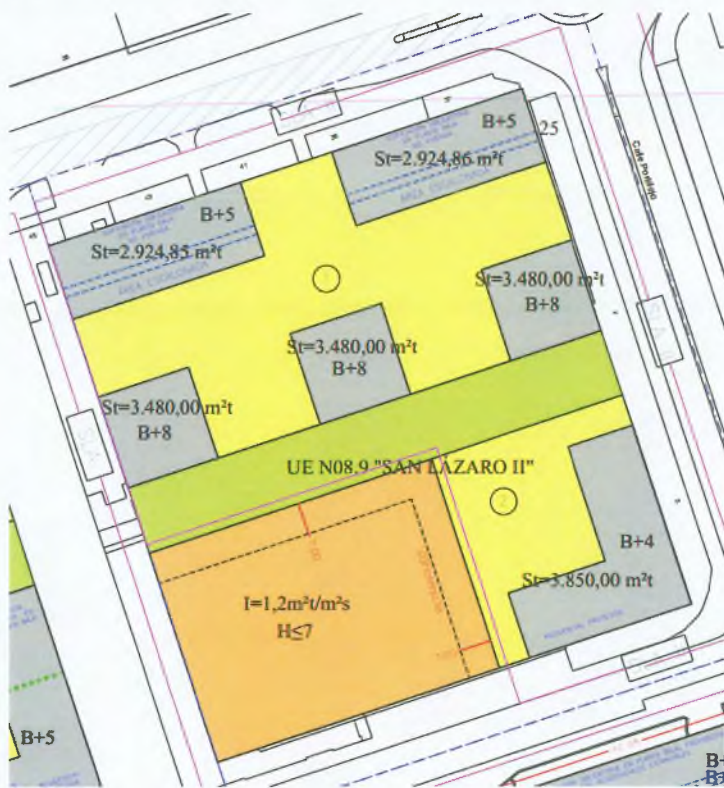


6

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN EL PERI 44

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE N08.9 SAN LAZARO II



8-5-2026
RE 30 215
IDC20-2026-1808
Por Apr. Jurad

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15 JUL. 2026..... Logroño,.....

El Secretario General,

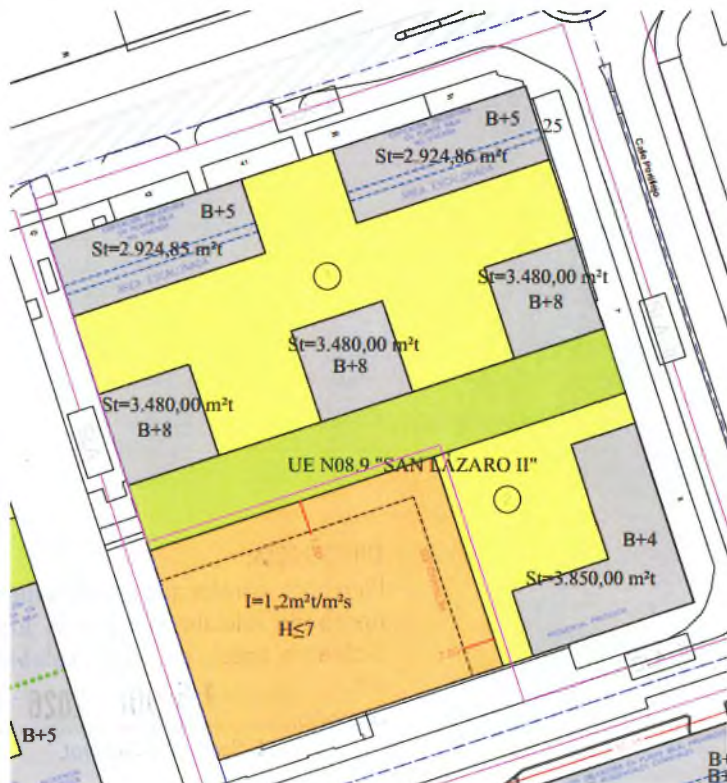
PROMOTOR: Samaniego Gestión de Viviendas y otros.
FECHA: Abril 26

ÁMBITO: Avenida Burgos nº 37,39,41,43,45
Cl Portillejo 5, 7
Cl Rodejón, .24, 26, 28
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 y otros.

FECHA: Abril 26

ÁMBITO: Avenida Burgos nº 37,39,41,43,45
CI Portillejo 5, 7
CI Rodejón, .24, 26, 28
Logroño, La Rioja

DILIGENCIA:-

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

Logroño, **15 JUL. 2026**

El Secretario General,

INDICE

1	ANTECEDENTES.....	4
1.1	AGENTES	4
1.2	ÁMBITO	4
1.3	NORMATIVA DE APLICACIÓN	6
1.4	PLANEAMIENTO VIGENTE	6
2	OBJETO	7
3	OBJETIVOS	7
4	JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA	7
5	INFORMACIÓN	8
5.1	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	8
5.2	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	9
6	MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	15
6.1	DESCRIPCIÓN.....	15
6.2	ORDENANZA ESPECIAL "SAN LAZARO II"	28
6.3	JUSTIFICACION	30
7	ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD.....	35
7.1	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	35
7.2	GASTOS NECESARIOS (VP).....	35
7.3	INGRESOS (VM)	39
7.4	VIABILIDAD ECONÓMICA	39
8	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	40
8.1	HORIZONTE TEMPORAL	40
8.2	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA	40
9	ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	42
9.1	ANTECEDENTES	42
9.2	ANÁLISIS.....	43
9.3	CONCLUSIÓN	43
10	ANEXOS.....	44
10.1	CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	44

DILIGENCIA:

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

15 JUL. 2026
El Secretario General,

1 ANTECEDENTES

1.1 AGENTES

1.1.1 PROMOTOR

NOMBRE: Samaniego Gestión de Viviendas S.L. y otros.

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

1.2 ÁMBITO

Se trata de una porción del suelo urbano del PG de Logroño de 18.862,23 m² de superficie, que está categorizado como suelo urbano no consolidado¹.

Se emplaza entre las calles Avenida Burgos, Portillejo y Rodejón.

Limita:

- Al Norte con CI Avenida Burgos
- Al Sur con CI Rodejón
- Al Este CI Portillejo
- Al Oeste con porción segregada de PERI 44 actualmente en fase de aprobación.

Integra las siguientes parcelas de dominio y uso privado además del espacio de uso y dominio público.

IDENTIFICACIÓN				
N.º	Dirección	pol.	parc.	parcela Catastral
A1	Avd Burgos 47			4012109WN4040S0001XI
A2	Avd Burgos 43			4012110WN4031S0001RZ
A3	Avd Burgos 41			4012111WN4040S0001DI
A4	Avd Burgos 39			4012112WN4040S0001XI
A5	Avd Burgos 37			4012113WN4040S0001II
A6	CI Portillejo 7			4012114WN4040S0001JI
A7	CI Portillejo 5			4012115WN4040S0001EI
A8	CI Rodejon 24			4012154WN4040S0001HI
A9	CI Rodejon 26			4012153WN4040S0001UI
A10	CI Rodejon s.n.			4012152WN4031S0001ZZ

Desagregado la superficie en función de la categoría de suelo urbano tenemos:

¹ Superficie tomada de la modificación puntual del PGM de Logroño en el PERI 44 y su entorno para la Segregación, Ordenación y Delimitación de la UE N08.8 "SAN LAZARO I" aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño con fecha 05-02-2026

Categoría	Sup (m ²)
Suelo urbano no consolidado s. cartografía del plan general municipal	18.862,23
Total ámbito s	18.862,23

Los bienes de dominio privado estimados son 15.733, 82 m² según se desprende del contenido de la modificación puntual del PGM de Logroño en el PERI 44 y su entorno para la Segregación, Ordenación y Delimitación de la UE N08.8 "SAN LAZARO I" aprobada definitivamente con fecha 05-02-2026.

En cualquier caso estas superficies tienen carácter estimativo y deberán determinarse con exactitud en la fase de gestión urbanística, con la redacción del proyecto de compensación.

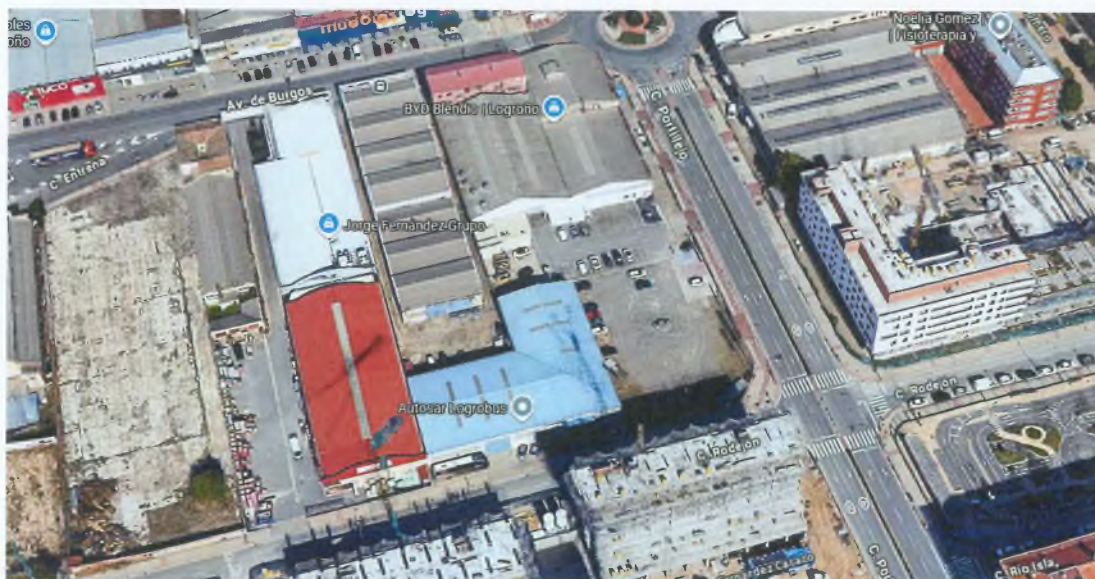


Ilustración 1: Vista del ámbito desde El Rodejón



Ilustración 2: Vista aérea desde Avd Burgos

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 JUL. 2026 Logroño,

El Secretario General,

[Handwritten signature]

1.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

1.3.1 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 (TRLR)
- 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 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental de planes y programas.
- Ley 1/2023 de 31 de enero de Accesibilidad Universal en La Rioja
- Orden TMA/851/2021
- RD 733/2015 de 24 de Julio por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño – Agoncillo
- Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito PERI 44, contenido en el planeamiento vigente quedó delimitado el 28-11-2000, estando caducado el plazo previsto para su desarrollo.

Le son de aplicación, las determinaciones contenidas en:

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, aprobado en 1985, es el documento de origen, con dos modificaciones de su programa de actuación producidas en 1992 y 1998, y las modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia.
2. Adaptación del Plan General a la ley 10/198 de ordenación del territorio y urbanismo de La Rioja aprobado definitivamente por resolución de Excm. Sr. Consejera de Obras Públicas Transporte y Urbanismo y Vivienda de 15 de enero de 2002 y vigente desde su publicación en el BOR nº 25 de 25 de febrero de 2002

Además, en la redacción de la presente modificación se han observado igualmente las determinaciones contenidas en la Modificación puntual del PGM, segregación de PERI 44 Portillejo I y delimitación de la U.E. N08.8 San Lázaro I, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el 5 de febrero de 2026 y publicado el acuerdo en el BOR nº 27 de 10 de febrero de 2026. Este documento, contiene determinaciones vinculantes en cuanto a la delimitación del ámbito y fijación de aprovechamiento medio, y otras de carácter no vinculante, como es la ordenación propuesta.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**15 JUL. 2026**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

2 OBJETO

El objeto de la presente modificación, en el entorno de las parcelas identificadas en el ámbito es:

- Modificación y Ordenación pormenorizada de usos del suelo urbano
- Ordenación de volúmenes
- Definición de unidades de ejecución necesarias para la gestión del ámbito.

3 OBJETIVOS

En primera medida los propios del art 3.8.5 de las NNUU del PG y del Plan de Reforma Interior PERI – 44:

- Transformación del uso del suelo, en cumplimiento de las previsiones del planeamiento, de industrial a residencial
- Completar la urbanización de las calles que circundan el ámbito.
- Ordenación y zonificación detallada del ámbito.

4 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA

La presente modificación se redacta al amparo del artículo 104 de LOTUR, ya que en su contenido afecta la zonificación de usos prevista por el Plan General en el suelo urbano.

Se pretende la ordenación de un ámbito de la ciudad, en solución de continuidad con los desarrollos ya aprobados en la zona.

La modificación propuesta incluye la ordenación pormenorizada del ámbito del Plan General identificado como “PERI – 44” modificando la propuesta de ordenación, de carácter no vinculante, que contenía la modificación puntual antes mencionada, para la segregación del PERI 44

En consecuencia, procede la redacción de la presente modificación puntual, al amparo del artículo 104 de LOTUR, y en relación con la NNUU del PG se adapta a lo indicado en el art 3.8.5, manteniendo las previsiones de aprovechamiento residencial para la reconversión de ámbitos de uso industrial a residencial.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 15 JUL. 2026

Logroño,.....
El Secretario General,

5 INFORMACIÓN

5.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones más pormenorizadas de aplicación se derivan de la aplicación de la normativa urbanísticas del PG de Logroño.

El ámbito se clasifica como suelo urbano afectando a las categorías de no consolidado

PRECAUCIÓN:
Para hacer constar que este documento fue
probado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
15 JUL 2026
El Secretario General,



Ilustración 3: -Categorización del suelo urbano según el plan general

Las determinaciones principales de aplicación se sustancian en:

Clasificación del suelo	Suelo urbano
Categoría del suelo	No consolidado
Uso	Residencial genérico (reconversión de uso industrial sin ordenación pormenorizada)
Altura	<= 20,25 mts
Aprovechamiento (A)	19.343,12 m ² t



La regulación de las determinaciones de ordenación se encuentra en el artículo 3.8.5 de las NNUU del Plan General Municipal, siendo uno de los objetivos de la presente modificación puntual el análisis de la ordenación detallada dentro del ámbito del PERI 44

5.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

5.2.1 MEDIO FÍSICO

Se trata de un ámbito situado del suelo urbano de Logroño en un entorno de uso dominante industrial en el que se han iniciado ya operaciones puntuales de transformación del uso a residencial.

Se emplaza entre las Calles Rodejón, Portillejo y Avenida Burgos. Además, por el Oeste limita con la unidad de ejecución UE N08.8, segregada del PERI 44.

5.2.2 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Son los siguientes, desagregados según las construcciones y usos actuales descritos en catastro:

Parcela	Edificaciones y usos	
*A1	A1.1	
	Sup. construida	781 m ²
	Año de construcción	1926 m ²
	Altura	Baja
	Destino	Industrial
	Uso	Sin uso
	A1.2	
	Sup. construida	64 m ²
	Año de construcción	1926 m ²
	Altura	Baja
	Destino	Almacén
	Uso	Sin uso
	A1.3	
	Sup. construida	221 m ²
	Año de construcción	1926 m ²
	Altura	Primera
	Destino	Vivienda
	Uso	Sin uso
	A1.4	
	Sup. construida	45 m ²
	Año de construcción	1926 m ²
	Altura	Baja
	Destino	Oficina
	Uso	Sin uso
A2	A2.1	
	Sup construida	1087,0 m ²
	Año de construcción	1966
	Altura	Baja
	Destino	Almacén
	Uso	Sin uso.

DILIGENCIA:

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

15 JUL 2026
El Secretario General

	A2.2 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>455,0 m²</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1966</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Comercio</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>Sin uso</td></tr> </table>	Sup construida	455,0 m ²	Año de construcción	1966	Altura	Baja	Destino	Comercio	Uso	Sin uso																				
Sup construida	455,0 m ²																														
Año de construcción	1966																														
Altura	Baja																														
Destino	Comercio																														
Uso	Sin uso																														
A3 DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento es aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 JUL 2026 Logroño, El Secretario General,	A3.1 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>1.371,0 m²</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1989</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Comercio (Industrial)</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso</td></tr> </table> A3.2 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>120,0 m²</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1982</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Oficina</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>Asociado a la actividad industrial principal</td></tr> </table> A3.3 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>1.191,0 m²</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1982</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Almacén</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso</td></tr> </table>	Sup construida	1.371,0 m ²	Año de construcción	1989	Altura	Baja	Destino	Comercio (Industrial)	Uso	En uso	Sup construida	120,0 m ²	Año de construcción	1982	Altura	Baja	Destino	Oficina	Uso	Asociado a la actividad industrial principal	Sup construida	1.191,0 m ²	Año de construcción	1982	Altura	Baja	Destino	Almacén	Uso	En uso
Sup construida	1.371,0 m ²																														
Año de construcción	1989																														
Altura	Baja																														
Destino	Comercio (Industrial)																														
Uso	En uso																														
Sup construida	120,0 m ²																														
Año de construcción	1982																														
Altura	Baja																														
Destino	Oficina																														
Uso	Asociado a la actividad industrial principal																														
Sup construida	1.191,0 m ²																														
Año de construcción	1982																														
Altura	Baja																														
Destino	Almacén																														
Uso	En uso																														
A4	A4.1 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>731,0</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1978</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Comercio</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso</td></tr> </table> A4.2 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>153,0 m²</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1978</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Almacén</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso</td></tr> </table>	Sup construida	731,0	Año de construcción	1978	Altura	Baja	Destino	Comercio	Uso	En uso	Sup construida	153,0 m ²	Año de construcción	1978	Altura	Baja	Destino	Almacén	Uso	En uso										
Sup construida	731,0																														
Año de construcción	1978																														
Altura	Baja																														
Destino	Comercio																														
Uso	En uso																														
Sup construida	153,0 m ²																														
Año de construcción	1978																														
Altura	Baja																														
Destino	Almacén																														
Uso	En uso																														
A5	A5.1 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>1.120,0</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1975</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Comercio</td></tr> </table>	Sup construida	1.120,0	Año de construcción	1975	Altura	Baja	Destino	Comercio																						
Sup construida	1.120,0																														
Año de construcción	1975																														
Altura	Baja																														
Destino	Comercio																														

	<table border="1"> <tr> <td>Uso</td><td>En uso.</td></tr> </table>	Uso	En uso.																												
Uso	En uso.																														
	A5.2 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>162,0</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1975</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja y entreplanta</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Oficina</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso. Vinculado a la actividad principal</td></tr> </table> A5.3 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>1.097,0</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1975</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja y entreplanta</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Almacén</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso. Vinculado a la actividad principal</td></tr> </table>	Sup construida	162,0	Año de construcción	1975	Altura	Baja y entreplanta	Destino	Oficina	Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal	Sup construida	1.097,0	Año de construcción	1975	Altura	Baja y entreplanta	Destino	Almacén	Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal										
Sup construida	162,0																														
Año de construcción	1975																														
Altura	Baja y entreplanta																														
Destino	Oficina																														
Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal																														
Sup construida	1.097,0																														
Año de construcción	1975																														
Altura	Baja y entreplanta																														
Destino	Almacén																														
Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal																														
A6	A6.1 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>119,0</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1978</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Comercio</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso.</td></tr> </table> A6.2 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>41,0</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1978</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Almacén</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso. Vinculado a la actividad principal.</td></tr> </table> A6.3 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>1.256,0</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1978</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Pavimentación interior.</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso. Aparcamiento privado en superficie.</td></tr> </table>	Sup construida	119,0	Año de construcción	1978	Altura	Baja	Destino	Comercio	Uso	En uso.	Sup construida	41,0	Año de construcción	1978	Altura	Baja	Destino	Almacén	Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal.	Sup construida	1.256,0	Año de construcción	1978	Altura	--	Destino	Pavimentación interior.	Uso	En uso. Aparcamiento privado en superficie.
Sup construida	119,0																														
Año de construcción	1978																														
Altura	Baja																														
Destino	Comercio																														
Uso	En uso.																														
Sup construida	41,0																														
Año de construcción	1978																														
Altura	Baja																														
Destino	Almacén																														
Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal.																														
Sup construida	1.256,0																														
Año de construcción	1978																														
Altura	--																														
Destino	Pavimentación interior.																														
Uso	En uso. Aparcamiento privado en superficie.																														
A7	Sin edificaciones																														
A8	A8.1 <table border="1"> <tr> <td>Sup construida</td><td>1.343,0</td></tr> <tr> <td>Año de construcción</td><td>1999</td></tr> <tr> <td>Altura</td><td>Baja</td></tr> <tr> <td>Destino</td><td>Almacén</td></tr> <tr> <td>Uso</td><td>En uso.</td></tr> </table>	Sup construida	1.343,0	Año de construcción	1999	Altura	Baja	Destino	Almacén	Uso	En uso.																				
Sup construida	1.343,0																														
Año de construcción	1999																														
Altura	Baja																														
Destino	Almacén																														
Uso	En uso.																														

DILIGENCIA:

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

15 JUL. 2026
El Secretario General,

	A8.2	
	Sup construida	79,0
	Año de construcción	1999
	Altura	Baja
	Destino	Oficina
	Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal.
A9	A9.1	
	Sup construida	1286,0
	Año de construcción	1997
	Altura	Baja
	Destino	Almacén
	Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal.
	A9.2	
	Sup construida	67,0
	Año de construcción	1997
	Altura	Baja
	Destino	Comercio
	Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal.
	A9.3	
	Sup construida	146,0
	Año de construcción	1997
	Altura	Baja
	Destino	Oficina
	Uso	En uso. Vinculado a la actividad principal.
A10	Sin edificaciones	

Los datos anteriores son estimados, tal y como se ha dicho antes a partir de la documentación catastral, debiendo concretarse en el documento de gestión.

**Los datos recogidos en la parcela A1, se corresponden con el total de las superficies edificadas, independientemente de que en el proceso de gestión se determine la indemnización real correspondiente.*

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **15 JUL. 2026**
Logroño,.....

El Secretario General,



5.2.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Saneamiento	Se dispone de red separativa en la calles que circundan el ámbito
Abastecimiento	Se dispone de red de abastecimiento en las calles que circundan el ámbito
Suministro eléctrico	Existen red de suministro eléctrico en las calles que circundan el ámbito.
Alumbrado	Existen red de suministro eléctrico en las calles que circundan el ámbito.
Telecomunicaciones	Existe infraestructura de telecomunicaciones en las calles que circundan el ámbito.
Gas Natural	Existe suministro de gas natural Avenida Burgos y Cl Portillejo

5.2.4 AFECCIONES AL TERRITORIO

5.2.4.1 LEY 1/2023 DE ACCESIBILIDAD

El desarrollo posterior de esta actuación garantizará el cumplimiento de la Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja, garantizando el cumplimiento de los diferentes parámetros establecidos en la misma, las características de los itinerarios peatonales para ser considerados accesibles, así como el resto de las exigencias contenidas en normas de obligado cumplimiento.

5.2.4.2 SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

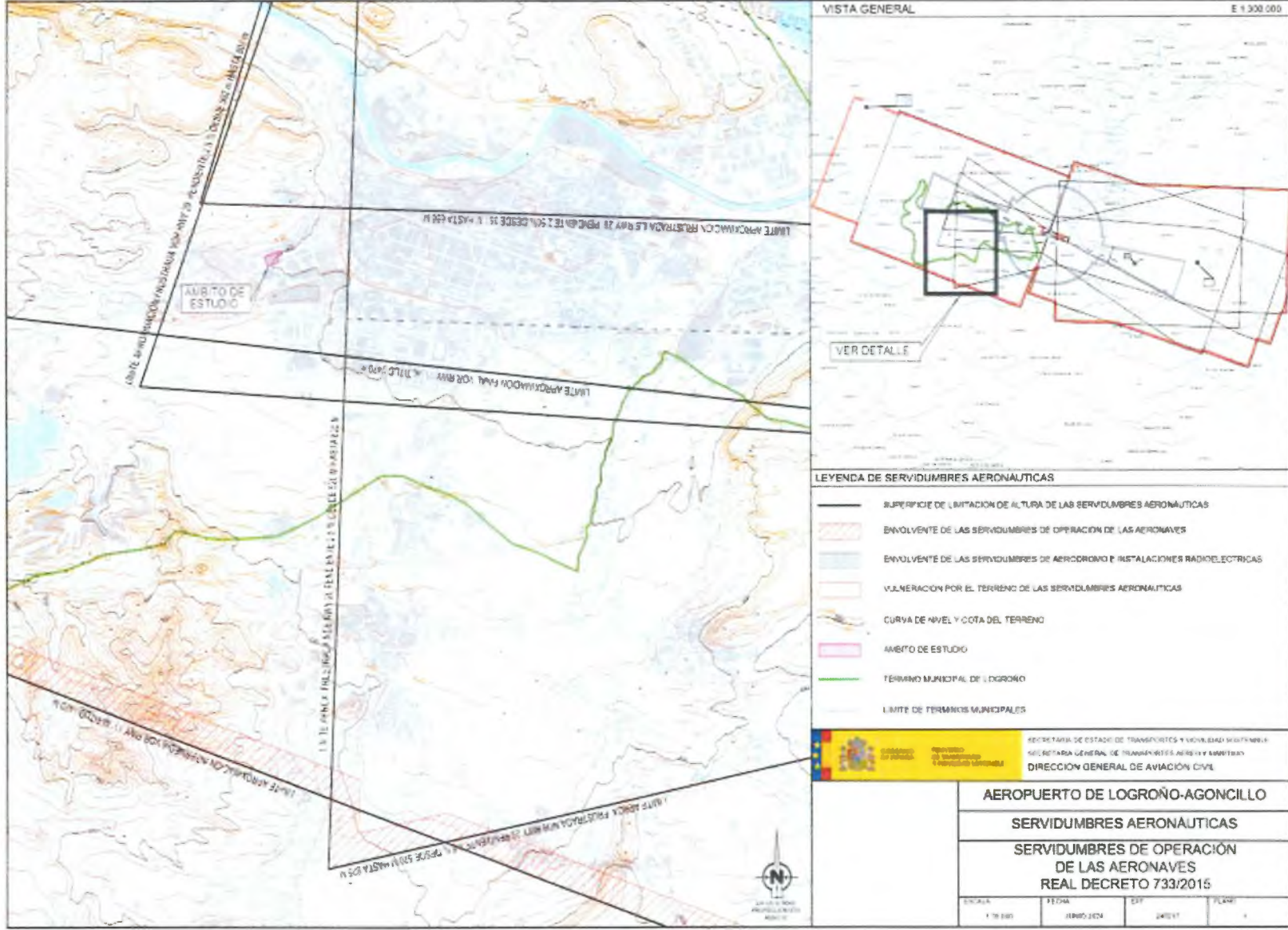
En el plano de servidumbre aeronáutica que se adjunta a continuación se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

ACCESIBILIDAD

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 15 JUL. 2026
Logroño,.....
El Secretario General,

1505 JUL 27 2026



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, el día 15 JUL 2026
Logroño, El Secretario General,

6 MODIFICACIÓN PROPUESTA

6.1 DESCRIPCIÓN

Se pretende definir la ordenación pormenorizada de una parte del suelo urbano.

Tal y como se observa en las imágenes que se adjuntan, el ámbito se encuentra situado entre dos porciones de suelo con ordenación aprobada, que condiciona las soluciones de diseño urbano que se pueden aplicar, y que nos es otro que la presencia de un bulevar, con solución de continuidad, que discurre paralelo y entre las CI Rodejón y Avenida de Burgos.

El inicio de este bulevar o paseo puede entenderse en la UE N08.8 y se extiende por el Este hasta el ámbito identificado como Peri 29 "Calle Rodejón"

Además, y en lo tipológico, el reciente construcción del ámbito identificado como "Portillejo II", ha fijado un antecedente en cuanto a la tipos edificatorios de la zona.

La modificación propuesta, pretende la ordenación del ámbito, desde el principio de continuidad a los invariantes de diseño esbozados en UE N08.8 "San Lázaro I" completando la ordenación de esta parte de la manzana.



Ilustración 4: Determinaciones de planeamiento vigente

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
15 JUL 2026
Logroño,.....
El Secretario General,

6.1.1 ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta pretende dar continuidad a los invariantes de diseño urbano y tipos edificatorios que existen en la zona o que se han recogido en ordenaciones ya aprobadas en el entorno.

La ordenación propuesta mantiene la zona verde central en torno al cual se disponen los volúmenes construidos para materializar el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento. Además, y para dar servicio a esa parte de la ciudad y dotar de vitalidad al espacio central, se proyecta emplazar una dotación local.

El aprovechamiento asignado al ámbito se ordena con usos residenciales, en consonancia con lo dispuesto en el PG para la reconversión de ámbitos de uso industrial a residencial. Se prevé además la reserva de la edificabilidad residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Para garantizar la homogeneidad, tanto en los volúmenes construidos, como en la configuración de los espacios libres en continuidad con los adyacentes, se propone, una altura mayor en los volúmenes construidos, que permita la continuidad del espacio libre central, a la vez que se posibilita materializar el aprovechamiento.

Los volúmenes proyectados se han dispuesto en dos manzanas.

La primera al Norte del ámbito, entre Avenida Burgos y el bulevar central y la segunda más al Sur, entre el propio bulevar y la CI Rodejón.

Se pretende la continuidad con los principios de composición de los volúmenes existentes o ya ordenados, y que se sustentan en:

Disponer de un frente construido continuo recayente a Avenida Burgos.

Dar continuidad a la tipología de bloque lineal aterrazado, que ha sido utilizado en los recientes desarrollos en entorno del ámbito.

Disponer volúmenes construidos en B+6, hacia el boulevard central para dotarlo de permeabilidad.

Para la consecución de estos dos objetivos es preciso la aprobación de una ordenanza que fije los invariantes necesarios para que la construcción de los edificios se haga de acuerdo con el objetivo buscado.

Así se considera necesario:

1. Garajes

Siempre que sea posible, se propone que los garajes sean mancomunados para las dos manzanas proyectadas en aras de garantizar una ordenación coherente con el espacio libre privado de planta baja, evitando multiplicidad de entradas y salidas de vehículos disminuyendo la incidencia al tránsito peatonal.

No obstante, en aquellas parcelas que, cumpliendo la condición de parcela mínima fijada por el planeamiento, no sea posible dar continuidad al garaje en el momento de solicitar licencia de edificación se permite la excepción de la mancomunidad.

En cualquier caso el acceso a garajes se hará desde CI Rodejón, o Avenida de Burgos.

2. Construcción obligatoria en planta baja.

Para el fomento de la actividad urbana, en el frente que recae a Avenida Burgos, vía estructurante para la ciudad y con gran densidad de tráfico rodado, se obliga a la implantación de actividades terciarias que complementen al uso residencial en al menos los ámbitos indicados en el plano de ordenación y siempre ocupando al menos 12 metros de fondo en toda el edificio. Se prohíbe expresamente el uso vivienda, así como garaje, trasteros, merenderos en estas zonas por ser incompatibles con el objetivo de la determinación y por las características de la propia vía.

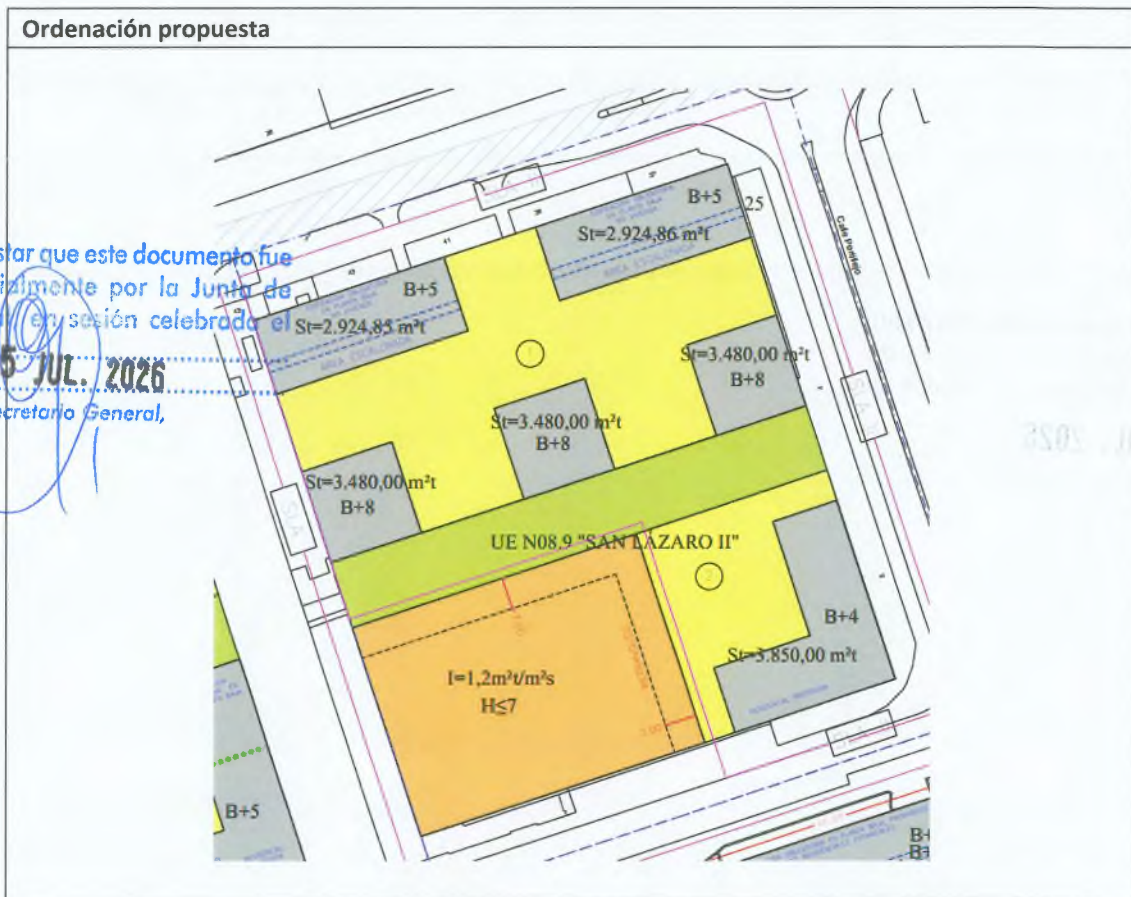
ILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue probado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 JUL 2026.

El Secretario

3. Composición arquitectónica de volúmenes edificados

Para garantizar una homogeneidad en el entorno, se deben definir los parámetros de composición de los edificios referenciados al art 2.5.1 y siguientes de las NNUU del Plan General.



6.1.2 VIARIO

6.1.2.1 CONEXIÓN CON EL SISTEMA GENERAL

La red prevista está, actualmente integrada dentro de la malla urbana y conectada con el sistema general, de comunicaciones.

El diseño urbano de viario previsto prevé que se pueda desarrollar el ámbito con independencia del desarrollo de la unidad UE N08.8 "San Lázaro I".

Para garantizar el acceso peatonal a todas las parcelas, en el caso en el que no se haya desarrollado la unidad UE N08.8, no se permitirán que se generen parcelas que no tengan frente, en las condiciones establecidas en la normativa del plan general para las condiciones de parcela mínima, a Avenida Burgos, CI Portillejo, CI Rodejón o en su defecto al espacio libre público central.

Para garantizar el acceso rodado, además de lo anterior, y en caso de ser necesario, se exigirá que se proceda a mancomunar los garajes de la manzana 1, de forma que el acceso al garaje de estos edificios se realice o bien por Avenida Burgos y por CI Portillejo, nunca desde el espacio libre público central.

6.1.2.2 RED PROPIA DEL SECTOR

Se trata de completar y ampliar la urbanización de las calles Avenida Burgos, CI Rodejón y CI Portillejo.

El diseño del viario previsto, tiene en cuenta y es compatible tal y como se acredita en la documentación gráfica con las paradas de transporte público y del carril bici que existe en el ámbito.

En el proyecto de urbanización se definirán convenientemente la inclusión de elementos para generar sombra en ellos espacios calificados de uso y dominio público en continuidad con la estrategia seguida en las unidades anexas. En los ámbitos calificados como zona verde pública, predominará las superficies “blandas” con arbolado y plantaciones, recomendándose que esta suponga al menos el 30% del total², en solución de continuidad con lo proyectado en el entorno inmediato.

En el proyecto de urbanización se seguirán las del plan director de arbolado de la ciudad de Logroño y del plan de acción de la Agenda Urbana de Logroño. Además se incluirán de manera específica medidas encaminadas a la reducción de impactos ambientales en las áreas siguientes:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 15 JUL 2026 Logroño,..... El Secretario General,

Materiales	Disminución de la producción de residuos Fomento del empleo de materiales de Km 0 o de “proximidad”. Fomento del empleo de materiales reciclados
Gestión de Agua	Soluciones de jardinería con escasa o nula necesidad de riego. Empleo de sistemas de drenaje urbano sostenible “SUD” que permitan laminación del aporte de agua pluvial a la infraestructura de saneamiento
Transporte	Incorporar medidas para el fomento de la movilidad sostenible, fomentando el uso del transporte público y bicicleta.

La red propia del sector se proyectará de forma que funcione y se pueda conectar a la general de forma autónoma, independientemente del desarrollo de la unidad de ejecución “UE N08.8 SAN LAZARO I”.

Con respecto al acceso rodado a los edificios, igualmente queda garantizado tal y como se ha indicado en el apartado anterior debiendo mancomunarse, en caso de ser necesario los garajes de la manzana 1. Así queda recogido en la ordenanza del ámbito, apartado 6.2

6.1.2.3 ACERAS

Las aceras cumplirán con los mínimos recogidos en la normativa urbanística, del PG de Logroño, Art. 1.1.16.

Los itinerarios peatonales cumplirán con las determinaciones de la Ley 1/2023 de accesibilidad universal en La Rioja, artículos 10 y 11 y con las de la Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio.

En Avd. Burgos se ha retrasado la alineación oficial de forma que se amplía la sección de acera en la Avenida Burgos y en la intersección de ésta con CI Portillejo. La alineación tomada, se hace en solución de continuidad y en concordancia con otros desarrollos que se están llevado a cabo en otros ámbitos de la misma avenida.

En los planos se define una posible solución para la urbanización de aceras y viario, **de carácter no vinculante**, y que acredita la posibilidad del cumplimiento de las determinaciones del plan general.

6.1.2.4 USO DE BICICLETA

Se propone en la documentación gráfica solución de continuidad al carril bici en solución de continuidad del existente en glorieta de Portillejo hasta el ejecutado en el tramo entre CI Rodejón y Ovi de Francisco.

² Regla 3 – 30 -300

6.1.2.5 APARCAMIENTOS

Se prevé se ubiquen en la CI Rodejón. Los aparcamientos señalados en el plano de imagen son de carácter estimativo y no vinculante. El proyecto de urbanización determinará la posición definitiva de los aparcamientos exteriores.

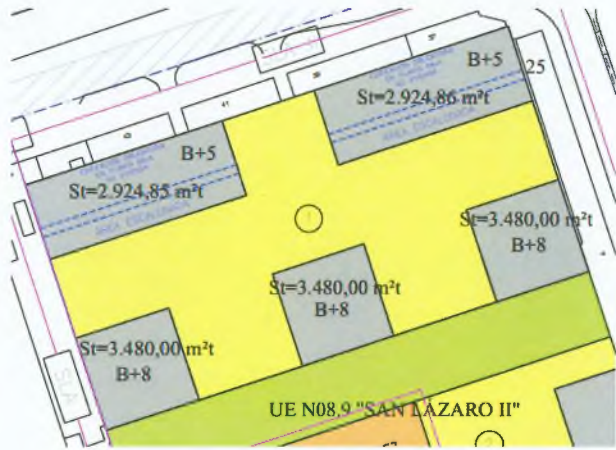
Los aparcamientos interiores, situados en parcela privada, serán, al menos, los que indica la normativa del Plan General, quedando así garantizada la dotación de aparcamientos necesaria en el ámbito.

La reserva de plazas para personas con movilidad reducida se hará de acuerdo con lo indicado en la Ley 1/2023 de 31 de Enero de Accesibilidad Universal en La Rioja y la Orden TMA/851/2021.

6.1.3 MANZANAS

La ordenación propuesta y aprovechamiento urbanístico asociado al ámbito se materializa en las siguientes manzanas o unidades morfológicas:

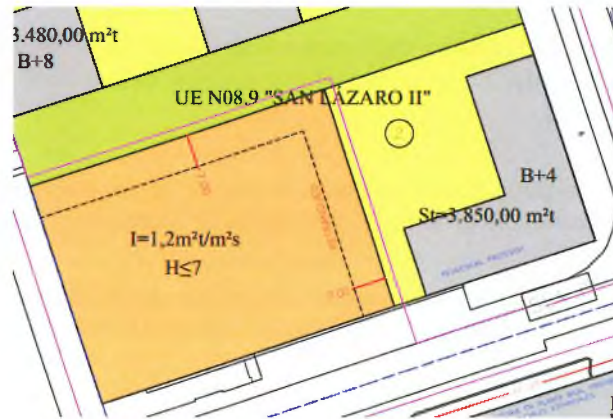
1. MANZANA NORTE [1] RECAYENTE A AVD BURGOS
2. MANZANA SUR [2] RECAYENTE A CL RODEJÓN

ID	Objetivo
M.1 AVD BURGOS	 Conforma frente a Avenida Burgos, y calle Portillejo Se ordena en dos volúmenes de altura B+5, hacia Avenida Burgos y escalonados hacia el interior de la parcela, con edificación obligatorias en PB "NO VIVIENDA", y formando frente al paseo central se proyectan tres torres en planta baja y ocho alturas. Usos del suelo: • Residencial vivienda • Espacio libre privado

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día... 15 JUL. 2026 ...
Logroño, ...
El Secretario General,

**M.2
RODEJON**



Conforma frente a CI Rodejón y CI Portillejo.

Se ordena un volumen residencial en “L” con perfil similar a los existentes, y altura B+4. Se prevé dentro de este volumen materializar la reserva de vivienda protegida obligatoria.

Además se proyecta un segundo volumen, de baja altura, destinado a uso dotacional, entre la zona de espacio libre público y la CI Rodejón, que permita introducir dinamismo y dotar de servicios al entorno.

Usos del suelo:

- Residencial vivienda protegida.
- Espacio libre privado
- Dotacional Público

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....15 JUL 2026.....
Logroño,.....
El Secretario General,

6.1.4 USOS DEL SUELO

6.1.4.1 USOS PREVISTOS

Son los siguientes:

lucrativos	Residencial
	Res. protegido
	Residencial n.v.
	ELP

no lucrativos	ZLP-zona verde
	Dotacional publico
	ZV-viario

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15 JUL 2026..... Logroño,.....
El Secretario General,

6.1.4.2 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se toman los indicados en el artículo 3.9.2 de las NNUU del PGM de Logroño "Coeficientes de ponderación relativa"

Residencial	1
Residencial abierta	1,15
Residencial aislada	1,35
Usos complementarios de la vivienda	1
Comercial	1
Comercial (grandes superficies)	1,5
Industrial	0,8
Almacén-Exposición	0,85
Bodegas	0,8
Dotacional privado	0,8
Dotacional privado concertado	0,6
Dotacional residencial	1,15
Zona libre de uso y dominio privado	0,25

Con respecto a los usos previstos, el artículo citado no recoge la ponderación del uso "residencial protegido", por lo que se procede a continuación a deducir su valor.

La vivienda de protección oficial en la C.A. de La Rioja se regula en el Decreto 33/2013.

Mediante Resolución 41/2024 de la Consejería de Política Local, se actualizaron los precios máximos de venta y renta de las viviendas de protección oficial en la Comunidad Autónoma de la Rioja. Para el ámbito de Logroño, el precio máximo de venta de vivienda VPO de promoción pública es 1.718,00 €/m²util

En el estudio económico³ que se aporta se obtienen los valores de repercusión del suelo V_{RSI} para los diferentes usos del ámbito siendo el valor característico el residencial.

Así tenemos:

V_{RSI} , residencial: 449,78 €/m²t

V_{RSI} , res protegido: 225,16 €/m²t

El coeficiente de ponderación de uso a aplicar a la vivienda protegida se deduce de relacionar la repercusión del suelo para vivienda libre y vivienda protegida, obteniendo un valor de 0.5.

($Chom = V_{RSI}$, res protegido/ V_{RSI} , residencial)

³ Apartado 7 de la presente memoria

6.1.4.3 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A continuación, se desagregan las superficies por usos pormenorizados en base a la ordenación propuesta del suelo urbano no consolidado⁴.

sup. Ámbito	18.862,23	s. topografía
ap. Ámbito	19.343,12	m ² t uc

manzanas	parcela	uso lucrativo	Sup m ²	edificabilidad m ² t	aprovechamiento	
					c. hom	m ² t u.c.
M1- Avd Burgos		Residencial n.v.		1.067,52	1,00	1.067,52
		Residencial	1.512,19	4.782,19	1,00	4.782,19
		Residencial	1.323,00	10.440,00	1,00	10.440,00
		ELP	3.320,13		0,25	830,03
			6.155,32	16.289,71		17.119,74
M2 - Rodejon		Res. protegido	957,64	3.850,00	0,50	1.925,00
		ELP	1.193,52	0,00	0,25	298,38
		Dotacional publico	3.166,85	3.800,22	0,00	0,00
			5.318,01	7.650,22		2.223,38
total manzanas			11.473,33	23.939,93		19.343,12

	parcela	uso no lucrativo	
LIBRE U. y D. PÚBLICO. Recreo y expansión	ZLP.1	ZLP-zona verde	1.646,17
			1.646,17
LIBRE U. y D. PÚBLICO. Viario	ZV.1	ZV-viario	5.742,73
			5.742,73
Total Uso y Dom Publico			7.388,90

TOTAL ÁMBITO	18.862,23	19.343,12
bienes dominio público obtenidos por cesión gratuita (art 133 LOTUR)		3.128,41
sup con derecho a aprovechamiento. [parcelas privadas]		15.733,82
aprovechamiento medio ambito		1.229398

6.1.5 VOLÚMENES

Los volúmenes edificados se definen convenientemente en la documentación gráfica y responden a las siguientes premisas:

- Garantizar el cumplimiento de las premisas de la ordenación.
- Garantizar una cierta continuidad y homogeneidad en los edificios del frente de Avenida Burgos.
- Generar los sólidos capaces necesarios para la materialización del aprovechamiento urbanístico.

Para alcanzar el cumplimiento de los objetivos de la nueva ordenación es indispensable garantizar un resultado formal concreto y homogéneo de los volúmenes edificados, cuestión por la cual se incorporan ordenanzas específicas que regularán estos aspectos de acuerdo con las NNUU del Plan General.

6.1.6 ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO Y DOTACIONES

La ordenación prevé la continuidad de la zona verde central en solución de continuidad con la planificada en la manzana situada al oeste.

Además para dinamizar y dotar de servicios locales a la zona de Avenida Burgos, se ha planificado una dotación pública, que se emplaza entre la zona verde antes citada y la CI Rodejón.

LEGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
probado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
15 JUL. 2026
Logroño, El Secretario General.

⁴ Las edificabilidades se han repartido básicamente de acuerdo con el siguiente criterio:

- Edificaciones cuadradas B+8 huella x nº plantas x 0.9
- Bloque lineal en Avd Burgos: frente x 12.0 x nº plantas x 0.9
- Bloque residencial L: huella x nº plantas x 0.85

La superficie destinada a espacio libre de uso y dominio público y dotaciones en el ámbito, incluido el viario, es de **10.555,74 m²**, desagregados como se indica a continuación:

no lucrativos	ZLP-zona verde	1.646,17
	Dotacional publica	3.166,85
	ZV-viario	5.742,72
		10.555,74

6.1.7 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

En los planos se establece una posible solución para el trazado de las infraestructuras de la urbanización, **de carácter informativo y no vinculante**, y que acredita la viabilidad de su ejecución. La definición pormenorizada de las redes se fijará en el desarrollo del proyecto de urbanización.

Como norma general las dimensiones de las zanjas de infraestructura, distancias entre instalaciones, etc..., se ajustarán la Pliego de Prescripciones Técnicas y a las normas Técnicas del Ayuntamiento 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,

Saneamiento	Fecales y Pluviales En la CI Portillejo se prevé el trazado de una nueva red de pluviales, en continuidad con la existente en CI Portillejo. En CI Rodejón no se prevé la ejecución de nuevas canalizaciones utilizándose las existentes. En el paseo central se ejecutarán nuevas redes de saneamiento de aguas fecales y pluviales conectadas a las existentes en CI Portillejo. Las acometidas domiciliarias se conectan a las redes de nueva ejecución excepto en CI Rodejón que se conectan a los pozos existentes. La posición definitiva de las acometidas quedará definida en el proyecto de urbanización. En el proyecto de urbanización estudiará los nuevos aportes a la red de saneamiento municipal, dados los problemas de capacidad detectados en la red municipal, concretamente en el nudo entre Avenida Burgos y CI Portillejo, implementándose medidas de drenaje sostenible en su caso.
Abastecimiento	Se desmontarán todos los tramos existentes de la red ejecutados en fibrocemento, concretamente la existente en Avd. Burgos y que queda recogida en la documentación gráfica. Se procederá al desdoblado de la red principal para la conexión de acometidas domiciliarias con tubería FD 150 en Avd. Burgos, CI Rodejón y CI Portillejo. Se ejecutará nueva red de abastecimiento con FD 150 en el paseo central.
Suministro de Energía	Se ha diseñado la propuesta de suministro de energía en previsión al condicionado que está solicitado y pendiente de emitir por la empresa suministradora. Tanto en cuanto el citado condicionado sea emitido se aportará como anexo a este documento adecuándose en su caso la solución propuesta. En cualquier caso, al proyecto de urbanización se adjuntará carta de condiciones de suministro emitida por Iberdrola. Se prevé la instalación de dos centros de transformación [CT], cuyo emplazamiento se propone en plano IN_04. Los centros de transformación se emplazarán siempre en parcela privada.

	A partir de estos CT se procede a distribuir la energía, en baja tensión, a los cajas generales de protección de los edificios. Los CT se ubicarán siempre en parcela privada, entendiéndose el emplazamiento que señala como propuesta, quedando definitivamente ubicados en el proyecto de urbanización. En la documentación gráfica se propone esquema de distribución de canalizaciones que se concretará en el proyecto de ejecución.
Alumbrado	Se proyecta la renovación de alumbrado en las aceras que circundan el ámbito. Se conectarán mediante canalización enterrada la red existente en los puntos propuestos en la documentación gráfica. Se observará en el diseño de esta instalación lo indicado en el RD 1890/2008 de 14 de noviembre y las Normas Técnicas Municipales para Instalaciones de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Logroño. Todas las luminarias contarán con lámparas LED.
Telecomunicaciones	Se propone la sustitución de toda la infraestructura de telecomunicaciones en la unidad de ejecución. El esquema de trazado propuesto se refleja en la documentación gráfica. La pormenorización del trazado de la infraestructura se desarrollará en el proyecto de urbanización de acuerdo con los condicionantes introducidos por los operadores interesados. En el proyecto de urbanización las cartas o comunicaciones mantenidas con las operadoras de telecomunicaciones o en su defecto un plano firmado con la solución de trazado adoptada por todas las operadoras de la Telecomunicaciones adscritas al Plan de Despliegue de la Red de Telecomunicaciones de la ciudad de Logroño.
Gas Natural	Se proyectan nuevas redes en CI Rodejón y Paseo central conectadas a la red existente en CI Portillejo. En Avd. Burgos se mantiene la existente conectándose a ella nuevas acometidas domiciliarias.
Equipamiento Urbano	En el proyecto de urbanización se incorporarán los componentes de mobiliario urbano que se estimen necesarios en el desarrollo del proyecto de urbanización, tales como juegos infantiles, elementos de sombra, bancos, fuentes...

DILIGENCIA:

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

15 JUL 2026
El Secretario General,

6.1.8 DESARROLLO Y GESTIÓN

Para el desarrollo, se prevé la delimitación de una unidad de ejecución UE N08.9 "SAN LÁZARO II", que coincide con engloba la totalidad del suelo urbano no consolidado (ámbito PERI - 44)

Los parámetros de la citada unidad de acuerdo con la realidad física del ámbito que se ha comprobado en base a la documentación catastral y levantamiento topográfico son:

Id	UE N08.9 “SAN LÁZARO II”																																											
Aprovechamiento	19.580,00 m²t de uso residencial																																											
Superficie	Superficie Total: 18.862,23 m² Superficie Neta, con carácter estimativo hasta la redacción del instrumento de gestión: 15.733,82 m² <i>En aplicación del art. 133 de LOTUR, bienes de dominio público obtenidos por cesión gratuita:</i> <i>Estimados anteriores a la ordenación propuesta: 3.128,41 m²</i> <i>En la ordenación propuesta: 10.555,75 m²</i>																																											
Ap. Medio PERI 44	1,229398 m²t/m²																																											
Superficies ordenadas desagregadas por uso	<table><tr><th colspan="4">superficies desagregadas por uso</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>sup calificada. (m²)</th><th>edif (m²t)</th></tr><tr><td rowspan="4">lucrativos</td><td>Residencial</td><td>2.835,19</td><td>15.222,19</td></tr><tr><td>Res. protegido</td><td>957,64</td><td>3.850,00</td></tr><tr><td>Residencial n.v.</td><td>0,00</td><td>1.067,52</td></tr><tr><td>ELP</td><td>4.513,65</td><td>0,00</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>8.306,48</td><td>20.139,71</td></tr><tr><td rowspan="3">no lucrativos</td><td>ZLP-zona verde</td><td>1.646,17</td><td></td></tr><tr><td>Dotacional publico</td><td>3.166,85</td><td></td></tr><tr><td>ZV-viario</td><td>5.742,73</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>10.555,75</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">total ambito</td><td>18.862,23</td><td></td></tr></table>	superficies desagregadas por uso						sup calificada. (m²)	edif (m²t)	lucrativos	Residencial	2.835,19	15.222,19	Res. protegido	957,64	3.850,00	Residencial n.v.	0,00	1.067,52	ELP	4.513,65	0,00			8.306,48	20.139,71	no lucrativos	ZLP-zona verde	1.646,17		Dotacional publico	3.166,85		ZV-viario	5.742,73				10.555,75		total ambito		18.862,23	
superficies desagregadas por uso																																												
		sup calificada. (m²)	edif (m²t)																																									
lucrativos	Residencial	2.835,19	15.222,19																																									
	Res. protegido	957,64	3.850,00																																									
	Residencial n.v.	0,00	1.067,52																																									
	ELP	4.513,65	0,00																																									
		8.306,48	20.139,71																																									
no lucrativos	ZLP-zona verde	1.646,17																																										
	Dotacional publico	3.166,85																																										
	ZV-viario	5.742,73																																										
		10.555,75																																										
total ambito		18.862,23																																										

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día **15 JUL. 2026** Logroño,.....

El Secretario General,

**Evaluación
económica
estimada**

		medicion	precio	total
CAP 00	Actuaciones previas			247.830,00 €
	Demolición de edificios e instalaciones [m2]	12.935,00	18,00 €	232.830,00 €
	Desmontaje infraestructuras actuales	1,00	15.000,00	15.000,00 €
CAP 01	Preparación del terreno			92.262,77 €
	Desbroce y limpieza	5.658,67	2,45 €	13.839,42 €
	Cajeado	3.291,56	8,41 €	27.678,83 €
	Sub-base	2.468,67	20,56 €	50.744,52 €
CAP 02	Pavimentación			329.509,90 €
	Reposicion de Aglomerado asfáltico	840,00	27,46 €	23.065,69 €
	Solera	5.742,73	21,80 €	125.213,76 €
	Baldosa	5.742,73	24,10 €	138.394,16 €
	Bordillo	1.435,68	13,77 €	19.770,59 €
	Régola	1.435,68	13,77 €	19.770,59 €
	Señalización	1,00	3.295,10 €	3.295,10 €
CAP 03	Saneamiento			131.803,96 €
	Canaliz. PVC enterrado SN-4 c. teja	400,00	75,79 €	30.314,91 €
	Pozo	25,00	1.054,43 €	26.360,79 €
	Retirada de redes existentes	1,00	26.360,79 €	26.360,79 €
	Medidas para drenaje sostenible	1,00	44.813,35 €	44.813,35 €
	Sumidero	20,00	197,71 €	3.954,12 €
CAP 04	Abastecimiento			144.984,36 €
	Conexión a red existente	3,00	4.832,81 €	14.498,44 €
	Retirada de redes existente	1,00	21.747,65 €	21.747,65 €
	Canalización y zanja	399,00	272,53 €	108.738,27 €
CAP 05	Infraestructura eléctrica			342.690,30 €
	Conexión a red existente	4,00	17.134,51 €	68.538,06 €
	Baja tension	240,00	356,97 €	85.672,57 €
	Media tension	2,00	94.239,83 €	188.479,66 €
CAP 06	Infraestructura de telecomunicaciones			39.541,19 €
	Conexión a red existente	6,00	1.318,04 €	7.908,24 €
	Canalización	350,00	90,38 €	31.632,95 €
CAP 07	Alumbrado público			118.623,56 €
	Conexión a red existente	2,00	2.965,59 €	5.931,18 €
	Canalización y zanja	200,00	189,80 €	37.959,54 €
	Farolas y luminarias	18,00	3.888,22 €	69.987,90 €
	Armario	1,00	4.744,94 €	4.744,94 €
CAP 08	Gas			13.180,40 €
	Conexión a red existente	2,00	527,22 €	1.054,43 €
	Canalización y zanja	190,00	63,82 €	12.125,96 €
CAP 09	Jardinería y mobiliario			105.443,17 €
	Tierra vegetal	329,23	48,04 €	15.816,48 €
	Césped y arbolado	1.646,17	22,42 €	36.905,11 €
	Mobiliario urbano	1,00	52.721,58 €	52.721,58 €
CAP 10	Otros			15.600,00 €
	Vallado de parcelas resultantes	780,00	20,00 €	15.600,00 €
				0,00 €
				1.581.469,60 €
	Control de Calidad			10.544,32 €
	Seg y Salud			13.180,40 €
	EGR			39.541,19 €
	Ejecución material			1.644.735,50 €
	Ejecución contrata sin iva			1.957.235,25 €

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 15 JUL 2026
Logroño,

El Secretario General,

Con la aprobación definitiva de la presente modificación se incorporará en el apartado 3.7.2 de las NNUU del PG la definición de la **UE N08.9 SAN LÁZARO II**, correspondiente a suelo urbano no consolidado en el orden a la relación establecida en el artículo con los siguientes datos:

N08.9 "San Lázaro II"

Se determina sistema de compensación, con un plazo máximo de ocho años para su ejecución según las fases previstas en el plan de etapas, a contar desde la fecha de la publicación en el BOR de la aprobación definitiva de la siguiente modificación.

Aprovechamiento:	19.343,12 m ² t
Superficie estimada:	18.862,23 m ²
Superficie neta estimada:	15.733,82 m ²
Aprovechamiento medio:	1,229398

Se señala su aprovechamiento total, (expresado en m²t de uso residencial), superficie y aprovechamiento medio. En este último se ha tenido en cuenta la incidencia de superficies públicas que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133 de la LOTUR no generan aprovechamiento.

Tal y como se establece en el artículo 3.7.2, el cálculo exacto de los distintos parámetros se ajustará en el documento de gestión correspondiente en función de los datos más precisos, sin considerarse modificación del Plan.

6.1.9 PLAN DE ETAPAS

En base a que mediante la presente modificación se desarrolla el ámbito PERI – 9 del PG se recoge el siguiente plan de etapas para el desarrollo del ámbito:

- I. **Presentación del proyecto de compensación:** 6 meses a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, que establece la ordenación detallada del ámbito.
- II. **Presentación del proyecto de urbanización:** 6 meses a partir de la aprobación del proyecto de compensación. El proyecto de urbanización deberá ser único.
- III. **Ejecución de las obras de urbanización:** 4 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización

El incumplimiento de los plazos propuestos habilitará al ayuntamiento para hacer efectiva la garantía depositada.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **05 JUL 2026** Logroño,.....
El Secretario General,

Con la aprobación definitiva de la presente modificación del Plan General Municipal la ordenanza que se detalla a continuación quedará incorporada al final del art 3.4.16 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan.

6.2.1 GARAJES

Siempre que resulte posible los garajes serán mancomunados para toda la manzana. Los accesos a garajes se producirán siempre desde Cl Rodejón, Avd. Burgos o Cl Portillejo, y en ningún caso se producirán desde el paseo interior calificado como espacio libre público.

En el caso de que la edificación de las torres 1 y 2, de la manzana 1, sea anterior al desarrollo de la UE SAN LAZARO I, deberá mancomunarse el garaje, para posibilitar el acceso rodado a estos edificios desde Cl Rodejón o Avd. Burgos.

6.2.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

En el ámbito que figura como “CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA NO VIVIENDA”, la construcción obligatoria corresponderá al ámbito señalado en el plano de ordenación, con un fondo mínimo de 12 metros desde Avenida Burgos, donde se permitirán los usos referidos en el art. 2.2.43 de las NNUU, excepto la vivienda, los garajes, trasteros, merenderos o similares.

En la zona señalada como "AREA ESCALONADA" la sección del edificio variará su número de plantas desde "B+5". La zona así señalada abarca desde los 10.0 metros de fondo en planta quinta hasta el fondo máximo en planta baja. Los cambios de altura se dispondrán en un fondo de al menos 2.0 metros. Las variaciones en la altura de la edificación serán siempre menor o igual a dos plantas. En consecuencia, las alineaciones oficiales se entenderán obligatorias solamente en las zonas indicadas como "edificación obligatoria en planta baja no vivienda".

En el caso que en el momento de solicitud de licencia del edificio T1 no se haya desarrollado la unidad de ejecución UE N08.8, para posibilitar la apertura de ventanas en las fachada que recaen al vial de nueva apertura, se define un área de movimiento de los edificios, señalada en color naranja en el esquema que se aporta, de forma que se podrán modificar las alineaciones de los edificios dentro de esta área de movimiento observando las siguientes reglas:

- i. No se podrá aumentar el área calificada como residencial dentro de la manzana.
- ii. El edificio T2 quedará enfrente al espacio libre privado que recae a Avenida Burgos.
- iii. La separación entre T1 – T2 y T2 – T3 no podrá diferenciarse en más de 1.5 metros.



6.2.3 COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

La solución de cubierta y los materiales de acabado (fachada y cubierta) serán homogéneos en cada manzana, respondiendo a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen en el procedimiento del artículo 2.5.2 de las NNUU.

Las fachadas de un mismo bloque deberán tener un tratamiento homogéneo en cuanto al material predominante en fachada (aquellos que ocupan más del 50 % de la superficie de fachada), con relación al tipo, color, tono y textura del material. En el resto de material de fachada, incluida la carpintería, el tratamiento homogéneo se refiere al color y tono.

El nivel del forjado de planta primera y el nivel de remate del edificio será en el mismo en cada bloque recayente a Avenida Burgos, y en el ámbito que resulte de la aplicación del artículo 1.1.8, en los bloques recayentes al paseo central, y será marcado por el primer proyecto que obtenga licencia.

La cubierta de un mismo bloque deberá tener, igualmente, un tratamiento homogéneo en cuanto a tipo, tono, color y textura del material, pendiente y, en el ámbito que resulte de la aplicación del artículo 1.1.8., coincidirá la situación de cumbrera y alero.

6.2.4 VALLADO DE PARCELA

Los límites de parcela se formalizarán preferentemente de forma diáfana, con setos, césped, arbolado, encintados diferenciados de acera, etc., permitiéndose cierres con cerrajería transparente de altura máxima 2,00 m.

6.2.5 PAVIMENTACIÓN INTERIOR

Se plantearán soluciones permeables y naturalizadas en los espacios libres privados, en una superficie no inferior al 30% de la superficie calificada como libre privada que se resolverán, a modo de ejemplo con coberturas vegetales, pavimentos discontinuos, pavimentos porosos, etc.....

DILIGENCIA:

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

15 JUL. 2026
El Secretario General,

6.3 JUSTIFICACION

6.3.1 RDL 7/2015 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACION URBANA

Art. 22.4	<i>"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"</i> Se aporta en el apartado 8 de la presente memoria
Art 22.5	<i>"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación"</i> Se aporta en el apartado 8 de la presente memoria
Art 20.1	Edificabilidad residencial prevista del ámbito: 19.072,19 m ² t Edificabilidad residencial protegida del ámbito: 3.850,00 m ² t El porcentaje de residencial protegido con respecto al total es el 20,19%.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....15 JUL. 2026.....
Logroño,.....

El Secretario General,

6.3.2 LEY 5/2006 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

6.3.2.1 MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO. ART.104

Alcance de la modificación	En base a lo indicado en el art. 1.1.4 de la normativa del Plan General la presente modificación afecta a las determinaciones del planeamiento de desarrollo
Clasificación de nuevo suelo urbano	No supone clasificación de nuevo suelo urbano
Modificación de la zonificación de zonas verdes y dotaciones	En suelo urbano no consolidado, la modificación desarrolla las determinaciones contenidas en el propio planeamiento.

6.3.2.2 DETERMINACIONES MÍNIMAS (ART 63 - 64- 65)

6.3.2.2.1 Determinaciones Generales ART 63

Clasificación del suelo, categorías y calificación urbanística	No modifica la clasificación del suelo vigente. No modifica las categorías asignadas por el plan general Se establece de forma pormenorizada en el plano de ordenación propuesta la calificación y asignación de usos.
Carácter público o privado de las dotaciones	Se establece en el plano de ordenación.
Estudio del suelo no urbanizable	No procede por el alcance de la modificación.
Plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo y para el cumplimiento de deberes urbanísticos	Se establece
Circunstancias para revisión del plan	No es objeto
Integración ambiental y para la protección de la salud pública	Se incorpora en su caso, informe de sostenibilidad ambiental.

6.3.2.2.2 Determinaciones en suelo urbano no consolidado. ART 65

La presente modificación prevé actuar en suelo urbano no consolidado a través de unidades de ejecución, concretamente se delimita la unidad de ejecución **UE N08.9 "SAN LAZARO II"**

DILIGENCIA:

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

Logroño, 15 JUL. 2026

El Secretario General,

6.3.2.3 PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR. ART 95 L.O.T.U.R.

Necesidad o conveniencia de la urbanización	La necesidad del presente plan la encontramos en el cumplimiento de las previsiones de desarrollo del Plan General.																												
Relación de propietarios afectados	En el expediente administrativo se ha dado cumplimiento a la exigencia de la disposición adicional 9 artículo 2.3 del TRLS y se han identificado convenientemente los propietarios																												
Ejecución de obras de urbanización y conservación	La urbanización se realizará mediante contrata en base a las unidades de obra recogidas en el proyecto de urbanización y bajo las instrucciones de la Dirección Facultativa. Una vez recibidas las obras, la conservación de éstas será a cargo del Ayuntamiento, así como la prestación de los servicios necesarios. La urbanización se desarrollará según proyecto unitario que podrá reflejar varias fases de ejecución, contemplando al menos la ejecución prioritaria del tramo que linda con la actual Avenida de Burgos. Las obras de urbanización que sea necesario realizar para ajustes en el entorno de la UE serán ejecutadas por los propietarios de ésta. Hasta ese momento, la obligatoriedad de conservación correrá a cargo de la iniciativa privada.																												
Compromisos a contraer entre el promotor y el ayuntamiento y entre aquel y futuros propietarios.	Compromisos entre promotor y ayuntamiento Los derivados de la clasificación del suelo y la aplicación de la legislación vigente. En cualquier caso las obras de urbanización que sean necesario realizar para ajustes en el entorno de la UE N08.9, serán ejecutadas a cargo de los propietarios de ésta. Compromisos entre promotor y futuros propietarios. Los derivados de la aplicación de la legislación vigente.																												
Garantías	Con carácter previo a la aprobación definitiva del plan se depositará garantía del cumplimiento de los compromisos de los propietarios por importe del 3% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica que contiene el propio plan. <table><tr><td colspan="4">GARANTÍA</td></tr><tr><td></td><td>base</td><td>IVA</td><td>Total</td></tr><tr><td>P.C. urbanización</td><td>1.957.235,25 €</td><td>21%</td><td>2.368.254,65 €</td></tr><tr><td>Honorarios</td><td>164.473,55 €</td><td>21%</td><td>199.013,00 €</td></tr><tr><td>Indemnizaciones</td><td>1.018.692,54 €</td><td></td><td>1.018.692,54 €</td></tr><tr><td colspan="3">importe total para cálculo de garantía</td><td>3.585.960,19 €</td></tr><tr><td colspan="2">garantía</td><td>3,00%</td><td>107.578,81 €</td></tr></table>	GARANTÍA					base	IVA	Total	P.C. urbanización	1.957.235,25 €	21%	2.368.254,65 €	Honorarios	164.473,55 €	21%	199.013,00 €	Indemnizaciones	1.018.692,54 €		1.018.692,54 €	importe total para cálculo de garantía			3.585.960,19 €	garantía		3,00%	107.578,81 €
GARANTÍA																													
	base	IVA	Total																										
P.C. urbanización	1.957.235,25 €	21%	2.368.254,65 €																										
Honorarios	164.473,55 €	21%	199.013,00 €																										
Indemnizaciones	1.018.692,54 €		1.018.692,54 €																										
importe total para cálculo de garantía			3.585.960,19 €																										
garantía		3,00%	107.578,81 €																										
Medios económicos	La propiedad del suelo, libre de cargas, acredita capacidad económica suficiente para llevar a cabo la actuación																												

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 JUL 2026

Logroño, El Secretario General,

6.3.3 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

6.3.3.1 ART 1.1.4 MODIFICACIONES DEL PLAN

La presente modificación se redacta al amparo del artículo 1.1.4 de la normativa del Plan General Municipal de Logroño.

Se modifican las determinaciones del suelo urbano no consolidado, afectando a las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

6.3.3.2 ART 3.8.5 PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR DE RECONVERSIÓN INDUSTRIAL

En el art. 3.8.5 de la normativa urbanística del Plan General Municipal de Logroño se fija una previsión mínima de 20 m² de suelo destinado a espacio libre y dotaciones públicas, por cada 100m²t de edificación privada.

Siendo la edificabilidad privada **20.139,70 m²t**, y en aplicación del artículo anterior, la reserva de espacios libre de uso y dominio público y de dotaciones en el ámbito será superior **4.027,94 m²**:

El espacio libre destinado a uso y dominio público en la ordenación asciende a 7.388,89 m² desagregándose de acuerdo con la tabla siguiente:

	parcela	uso no lucrativo	
LIBRE U. y D. PÚBLICO. Recreo y expansión	ZLP.1	ZLP-zona verde	1.646,17
			1.646,17
LIBRE U. y D. PÚBLICO. Viarío	ZV.1	ZV-viarío	5.742,73
			5.742,73
Total Uso y Dom Publico			7.388,90

Además en el citado artículo se indica que, en los ámbitos delimitados con posterioridad a 1998, como es el caso, se deberá, prever espacios libres de uso y dominio público en proporción de 5 m²/habitante.

Considerando 1 hab/35 m² en arreglo a la disposición adicional segunda de LOTUR, el número de habitantes del ámbito es 544,9. En consecuencia la superficie mínima de espacios libres de uso público asciende a 2.724,60 m². A la vista de la tabla anterior se cumple en el estándar requerido.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**15 JUL. 2026**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

6.3.4 CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN. EXIGENCIA CTE DB SI-5

6.3.4.1 APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

- Respecto a los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra, deben cumplir las siguientes:

Anchura mínima libre	3.5 m	CUMPLE
Altura mínima libre	4.5 m	CUMPLE
Capacidad portante	20 kN/m ²	CUMPLE

- Tramos curvos la anchura libre es superior a 7.20 mts y están limitado por una corona circular cuyos radios mínimos son superiores a 5,30 m y 12,50 m.

6.3.4.2 ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

Los edificios proyectados disponen de una altura de evacuación descendente superior a 9.00 mts.

Los espacios libres en derredor de las fachadas de los edificios cumplen con los requisitos siguientes:

a) anchura mínima libre	5 m
b) altura libre	la del edificio
c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio	
- edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m
- edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m
- edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m
d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas	30 m
e) pendiente máxima	10%
f) resistencia al punzonamiento del suelo	100 kN sobre 20 cm ϕ

- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos
- Las vías de acceso a los edificios disponen de entrada y salida
- Los edificios no se encuentran próximos o en el interior de áreas forestales.
- En caso de ser necesario, se garantizará la accesibilidad de los vehículos de emergencia en el espacio libre privado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15 JUL. 2026.....
Logroño,.....
El Secretario General,

7 ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD

7.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS

USOS	superficie (m2)	edificabilidad (m2t)	ap. Objetivo (m2t. uc)	ap. Subjetivo (m2t. uc)
Residencial	2.835,19	15.222,19	15.222,19	
Res. protegido	957,64	3.850,00	1.925,00	
Residencial n.v.	0,00	1.067,52	1.067,52	
ELP	4.513,65	0,00	1.128,41	
ZLP-zona verde	1.646,17			
Dotacional publico	3.166,85			
ZV-viario	5.742,73			
	18.862,23		19.343,12	17.408,81

7.2 GASTOS NECESARIOS (VP)

El importe⁵ de inversión será la adición de:

Coste para la adquisición del suelo Se calcula el valor de compra de la relación de parcelas identificadas en el apartado 1.2 de la presente memoria, en base a la obtención del valor de repercusión del suelo sin urbanizar. Se obtiene de deducir al valor patrimonializable del suelo urbanizado, los costes necesarios para la urbanización. Así el valor del suelo aportado, sin urbanizar, con derecho a aprovechamiento es: <table> <tr> <td>Valor suelo urbanizado patrimonializable</td> <td>7.834.630,3083 €</td> </tr> <tr> <td>Coste desarrollo ámbito</td> <td>3.585.960,1854 €</td> </tr> <tr> <td>Valor suelo sin urbanizar</td> <td>4.248.670,1229 €</td> </tr> <tr> <td>Reper. suelo sin urbanizar</td> <td>270,03 € /m2 aportado</td> </tr> </table> I. Valor suelo urbanizado [VS] El valor del suelo, Vs, se obtiene como resultado de multiplicar la edificabilidad de cada uno de los usos del ámbito por su valor de repercusión, siendo Vs $VS = \sum E_i \cdot VRS_i$ Donde: VRSi: Valor de repercusión de cada uno de los usos considerados en euros por metro cuadrado edificable Ei 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). II. Valor de repercusión del suelo desagregado por uso [VRSi] El valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS) se obtiene en arreglo a lo indicado 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. En consecuencia, el valor de repercusión del suelo del uso residencial, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:	Valor suelo urbanizado patrimonializable	7.834.630,3083 €	Coste desarrollo ámbito	3.585.960,1854 €	Valor suelo sin urbanizar	4.248.670,1229 €	Reper. suelo sin urbanizar	270,03 € /m2 aportado	
Valor suelo urbanizado patrimonializable	7.834.630,3083 €								
Coste desarrollo ámbito	3.585.960,1854 €								
Valor suelo sin urbanizar	4.248.670,1229 €								
Reper. suelo sin urbanizar	270,03 € /m2 aportado								

⁵ Se indican las cantidades redondeadas al cuarto decimal.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

- Donde:
- VRS: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable
- Vv: Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado. *Se considera 1.500 €/m² útil o 1.183,85 €/m² construido*
- K: Coeficiente que pondera gastos generales y beneficio empresarial normal de la actividad de promoción.
- Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

III. Edificabilidad por uso [Ei]

Obtenida de los parámetros urbanísticos básicos del ámbito..

Concretando la formulación anterior para el ámbito que nos ocupa el valor del suelo urbanizado Vs y el valor de repercusión VRS referido al uso característico es:

Valor del suelo urbanizado				
	Residencial	Res. protegido	Residencial n.v.	ELP
VRSi	449,78 €	225,16 €	451,18 €	112,99 €
Ei (m ² t)	15.222,19	3.850,00	1.067,52	4.513,65
Vs	6.846.636,62 €	866.855,73 €	481.646,72 €	510.010,21 €
				8.705.149,28 €

	Residencial	Res. protegido	Residencial n.v.	ELP
Vv	2.240,00 €	1.374,40 €	1.200,00 €	395,00 €
K	1,40	1,20	1,40	1,40
Cem	850,00 €	680,00	300,00	125,00 €
Vc	1.150,22 €	920,18 €	405,96 €	169,15 €

G.G.+B.I.	19,00%
Licencias y tasas	3,07%
Impuestos y aranceles	1,00%
Seguros y avales	4,00%
Otros estudios	0,25%
Honorarios Técnicos	8,00%
	35,32%

	total
Vs urbanizado	8.705.149,2848 €
Vs patrimonializable (90%)	7.834.634,3564 €
VRS	450,04 € /m ² t uso carac.

Indemnizaciones	A fecha de 2025 se han estimado los siguientes valores sin perjuicio de que se proceda a su valoración pormenorizada en el proceso de equidistribución: I Correspondientes a la indemnización por demolición de edificios se estima en la cantidad de 92.911,92€, sin perjuicio de su cálculo pormenorizado en el proceso de equidistribución.
-----------------	--

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 15 JUL. 2026
Logroño, El Secretario General,

Este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 15 JUL. 2026	Resumen de indemnizaciones por demolición de edificios					
		descripción	uso	s.const	antigüedad	Total
	A1.1	Pabellon industrial	industrial y almacenes	242,11	99	4.721,15 €
	A1.2	Almacén	industrial y almacenes	19,84	59	386,88 €
	A1.3	Vivienda	vivienda-P	68,51	59	16.148,97 €
	A1.4	Oficina	oficina y adm	13,95	59	2.279,19 €
	A2.1	Almacén	industrial y almacenes	1.087,00	59	21.196,50 €
	A2.2	Comercio	comercial y servicio	455,00	59	17.745,00 €
	A3.1	Comercio	industrial y almacenes	1.371,00	36	26.734,50 €
	A3.2	Oficina	oficina y adm	120,00	43	55.578,08 €
	A3.3	Almacén	industrial y almacenes	1.191,00	43	23.224,50 €
	A4.1	Comercio	industrial y almacenes	731,00	47	14.254,50 €
	A4.2	Almacén	industrial y almacenes	153,00	47	2.983,50 €
	A5.1	Comercio	industrial y almacenes	1.120,00	50	21.840,00 €
	A5.2	Oficina	oficina y adm	162,00	50	63.221,54 €
	A5.3	Almacén	industrial y almacenes	1.097,00	50	21.391,50 €
	A6.1	Comercio	industrial y almacenes	119,00	47	2.320,50 €
	A6.2	Almacén	industrial y almacenes	41,00	47	799,50 €
	A6.3	Pavimentacion	Viario, patio,...	1.256,00	47	2.041,00 €
	A8.1	Almacén	industrial y almacenes	1.343,00	26	201.662,14 €
	A8.2	Oficina	oficina y adm	79,00	26	48.611,33 €
	A9.1	Almacén	industrial y almacenes	1.286,00	28	158.486,64 €
	A9.2	Comercio	comercial y servicio	67,00	28	30.574,19 €
	A9.3	Oficina	oficina y adm	146,00	28	87.491,44 €
						823.692,54 €
	II					
	Correspondiente a la indemnización por traslado de actividades					
	Indemnizaciones por traslado de actividad					
		Actividad	Estado	indemnización por traslado		
	A1	Comercial	Sin uso			
A2	Comercial	En uso	35.000,00 €			
A3	Comercial	En uso	35.000,00 €			
A4	Comercial	En uso	30.000,00 €			
A5	Comercial	En uso	30.000,00 €			
A6	Comercial	En uso	30.000,00 €			
A7	"		0,00 €			
A8	Almacén	En uso	25.000,00 €			
A9	Almacén	En uso	10.000,00 €			
A10	"		0,00 €			
			195.000,00 €			
Se muestra a continuación resumen de las indemnizaciones estimadas en el ámbito:						
Indemnización por demolición de edificios				823.692,54 €		
Indemnizaciones por traslado de actividad				195.000,00 €		
Total				1.018.692,54 €		
Coste de urbanización	Gastos necesarios para la urbanización del ámbito de suelo urbano no consolidado en base a lo indicado en el artículo 144 de L.O.T.U.R.					
Coste de construcción	Se ha estimado, dada la tipología, residencial, un coste de ejecución material de (C _{em}):					
	Residencial	850,00 €				
	Residencial protegido	680,00 €				
	Residencial no vivienda	300,00 €				
	Zona libre privada	125,00 €				
	El coste anterior deberá ampliarse un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial del constructor.					
Honorarios técnicos	Honorarios técnicos necesarios para el desarrollo del ámbito y construcción de las edificaciones. Se ha tomado:					

	- Para el desarrollo urbanístico 10% del coste de ejecución material del importe de las obras de urbanización - Para la construcción de las edificaciones el 8% del coste de ejecución material de las mismas.
Gastos para la promoción	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:

2 GASTOS NECESARIOS (VP)

2.1 Compra del suelo 4.248.674,17 €

	sup. (m2)	índice (€/m ²)	Total (€)
compra parcelas	15.733,82	270,0345	4.248.674,17 €

2.2 Indemnizaciones 1.018.692,54 €

Indemnizaciones	1.018.692,54 €
-----------------	----------------

2.3 Coste de urbanización 2.368.254,65 €

Ejecución material		1.644.735,50 €
Gastos Generales	13,00%	213.815,62 €
Beneficio Industrial	6,00%	98.684,13 €
Pre. Contrata sin IVA		1.957.235,25 €
IVA	21,00%	411.019,40 €
Pre Contrata		2.368.254,65 €

2.4 Coste de Construcción 19.565.175,26 €

	sup. (m2)	índice (€/m ²)	
Residencial	15.222,19	850,00 €	12.938.861,50 €
Res. protegido	3.850,00	680,00 €	2.618.000,00 €
Residencial n.v.	1.067,52	300,00 €	320.256,00 €
ELP	4.513,65	125,00 €	564.206,25 €
ZLP-zona verde	0,00	0,00 €	0,00 €

Ejecución material		16.441.323,75 €
Gastos Generales	13,00%	2.137.372,09 €
Beneficio Industrial	6,00%	986.479,43 €
Pre. Contrata sin IVA		19.565.175,26 €
IVA	0,00%	0,00 €
Presupuesto Contrata		19.565.175,26 €

2.5 Honorarios técnicos 1.479.779,45 €

desarrollo ambito	10,00%	164.473,55 €
edificación	8,00%	1.315.305,90 €
		1.479.779,45 €

IVA	21,00%	310.753,68 €
-----	--------	--------------

Total Honorarios	1.790.533,13 €
------------------	----------------

2.6 Gastos necesarios para la promoción 1.565.214,02 €

gastos de promoción	8,00%	1.565.214,02 €
---------------------	-------	----------------

TOTAL GASTOS PROMOCIÓN (VP) (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6) 31.563.829,69 €

TOTAL GASTOS DESARROLLO DEL ÁMBITO 3.585.960,19 €

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día **15 JUL. 2026** en Logroño,
El Secretario General,

7.3 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 hipótesis de mayor y mejor uso, desagregando las superficies por usos, y ésta se multiplica por el Valor de venta en el mercado (Vv) de cada uno de ellos.

El valor patrimonializable es el 90% del total del sector.

7.4 VIABILIDAD ECONÓMICA

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.

3.1 Ingresos. (VM)	38.207.755,22 €			
	Residencial	Res. protegido	Residencial n.v.	ELP
pvp m2 util viv	2.800,00	1.718,00		
rend cons/util	1,25	1,25		
² cons viv	2.240,00 €	1.374,40 €	1.200,00 €	395,00 €
m2 cons	15.222,19	3.850,00	1.067,52	4.513,65
total ingresos	34.097.705,60 €	5.291.440,00 €	1.281.024,00 €	1.782.891,75 €
		total sector		42.453.061,35 €
		total patrimonializable		38.207.755,22 €
3.1 Gastos necesarios para la promoción (VP)	31.563.829,69 €			
3.2 Saldo para los promotores (VM-VP)	6.643.925,52 €			

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....15 JUL. 2026.....
Logroño,.....

El Secretario General,

8 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

8.1 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.

8.2 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.

Apartir 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 2026 se estiman como aumento de los ingresos anuales:

Aprovechamiento urbanístico	Se tomará el valor de multiplicar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración (10%) por la repercusión calculada. Para evaluar su repercusión anual se dividirá entre el horizonte temporal indicado.
Impuesto de construcciones y obras	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.
Impuesto de bienes inmuebles	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.
Impuesto de vehículos de tracción mecánica	No se considera.
Impuesto de Actividades Económicas	No se considera
Vados	Se consideran 3 nuevos vados

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€/m² para el viario y para el espacio libre público. Para las zonas de recreo y expansión se toma 3,00 €/m²

Para el alumbrado se han estimado un coste de 25,0 €/ud

Para la Hacienda supramunicipal se ha considerado ingresos procedentes de IVA y 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.

4.1 Horizonte temporal. (años) 50,00

4.1 Ingresos Hacienda municipal 164.686,97 €

	m ² t u.c.	precio(€/m ² t u.c.)	total	rep. Año
Ap. urbanístico	1.934,31	449,7800	870.014,9638 €	17.400,30 €
	cantidad	tasa		
ICyO	16.441.323,75	3,07%	504.748,64 €	10.094,97 €
I.B.I.	23.151.135,45	0,59%	136.591,70 €	136.591,70 €
I.V.T.M.			0,0000 €	0,00 €
I.A.E.				0,00 €
VADOS	3	200,00 €		600,00 €

4.2 Gastos Hacienda municipal 7.988,90 €

	ud	indice (€/a)	total	rep. Año
viario	5.742,73	1,00	5.742,73 €	5.742,73 €
ZLP-zona verde	1.646,17	1,00	1.646,17 €	1.646,17 €
Dotacional publico	3.166,85	0,00	0,00 €	0,00 €
Residuos		0,00		0,00 €
Abastecimiento		0,00		0,00 €
Saneamiento		0,00		0,00 €
Alumbrado	24	25,00		600,00 €
Telecomunicaciones		0,00		0,00 €

4.3 Ingresos Hacienda Supramunicipal 1.003.738,91 €

	cantidad	tasa	total	anual
IVA	3.848.034,10	21,00%	808.087,16 €	
AJDS	19.565.175,26	1%	195.651,75 €	

4.4 Impacto en haciendas públicas 156.698,07 €

	total	anual
Hacienda Supramunicipal	1.003.738,91 €	20.074,78 €
Hacienda Local		156.698,07 €

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,

15 JUL 2026

9 ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

9.1 ANTECEDENTES

La ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombre, en el ámbito de las políticas urbanas de ordenación territorial considera que las administraciones públicas deben tener en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad y ejecución del planeamiento urbanístico.

Concretamente, en su artículo 31 se dice:

- i. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.
Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- ii. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia

La ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja, en su artículo 60.2 indica:

- i. Se fomentará la creación de espacios seguros y de «ciudades sin riesgo» para las mujeres

El DL 7/205 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, indica en su artículo 3.2 que:

- i. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente (...)

En el artículo 20.1 se añade que:

- i. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán ..
 - c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 15 JUL. 2026
Logroño,.....
El Secretario General,

9.2 ANÁLISIS

La planificación y urbanización de los espacios públicos conlleva beneficios para mujeres, niños, personas mayores y con discapacidad, y en general facilita la vida y la autonomía de cualquier ciudadano.

Es importante dotar a la trama urbana de usos heterogéneos, así como de actividad a las parcelas resultantes del proceso de urbanización para generar espacios seguros.

La seguridad real y percibida en el espacio público es básica desde la perspectiva de género. Es por ello por lo que los desarrollos urbanísticos deben fomentar el libre movimiento de las personas diseñando espacios y conexiones seguras en entornos urbanos habitados y con actividad.

En base a estos principios, el desarrollo urbanístico propuesto, proyecta la transformación de un entorno industrial para su transformación a uso residencial, generando en el medio urbano mayor actividad al emplazarse en plantas bajas usos residenciales o compatibles.

Además, se establecen soluciones de continuidad del espacio público con el resto del entorno urbano a través de un amplio bulevar que permite garantizar la seguridad de este, así como conectarlo de forma real y efectiva con la trama urbana.

9.3 CONCLUSIÓN

En base al análisis realizado en anexo I que se aporta a continuación, se concluye que:

El desarrollo propuesto va a mejorar el espacio urbano, dotándolo de mayor seguridad, accesibilidad y conectándolo de forma natural con el resto de la ciudad, favoreciendo de este modo la integración de la perspectiva de género en la vida urbana.

DILIGENCIA:

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

15 Jul. 2026
El Secretario General,

10 ANEXOS

10.1 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

A continuación se muestra cálculo detallado del aprovechamiento medio del PERI 44.

Las superficies de las parcelas de dominio privado se han obtenido de la modificación puntual del PGM de Logroño en el PERI 44 y su entorno para la Segregación, Ordenación y Delimitación de la UE N08.8 "SAN LAZARO I" aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño con fecha 05-02-2026.

Se sustancian en:

Nº	IDENTIFICACIÓN			sup parcela				sup incluida
	dirección	pol.	parc.	Ref Catastral	Catastro	S. Topografía	Cartografía	Adoptada
A1	Avd Burgos 47			4012109WN4040S0001XI	1.069,00	1.083,00	1.069,00	1.083,00
A2	Avd Burgos 43			4012110WN4031S0001RZ	2.101,00	2.101,38	2.101,00	2.157,73
A3	Avd Burgos 41			4012111WN4040S0001DI	2.751,00	2.754,36	2.751,00	2.815,20
A4	Avd Burgos 39			4012112WN4040S0001XI	1.555,00	1.555,92	1.555,00	1.688,62
A5	Avd Burgos 37			4012113WN4040S0001II	1.624,00	1.622,92	1.624,00	1.645,94
A6	Cl Portillejo 7			4012114WN4040S0001JI	1.416,00	1.420,75	1.416,00	1.407,66
A7	Cl Portillejo 5			4012115WN4040S0001EI	1.759,00	1.760,60	1.759,00	1.760,60
A8	Cl Rodejon 24			4012154WN4040S0001HI	1.827,00	1.828,98	1.827,00	1.826,60
A9	Cl Rodejon 26			4012153WN4040S0001UI	1.898,00	1.826,60	1.898,00	1.896,99
A10	Cl Rodejon s.n.			4012152WN4031S0001ZZ	651,00	648,34	651,00	648,34
BIENES DE DOMINIO PRIVADO								15.733,82

Aprovechamiento del ámbito UE N08.9 [A]:

19.343,12 m²t

Bienes dominio privado estimado [B]:

15.733,82 m²

Ap Medio [A/B]:

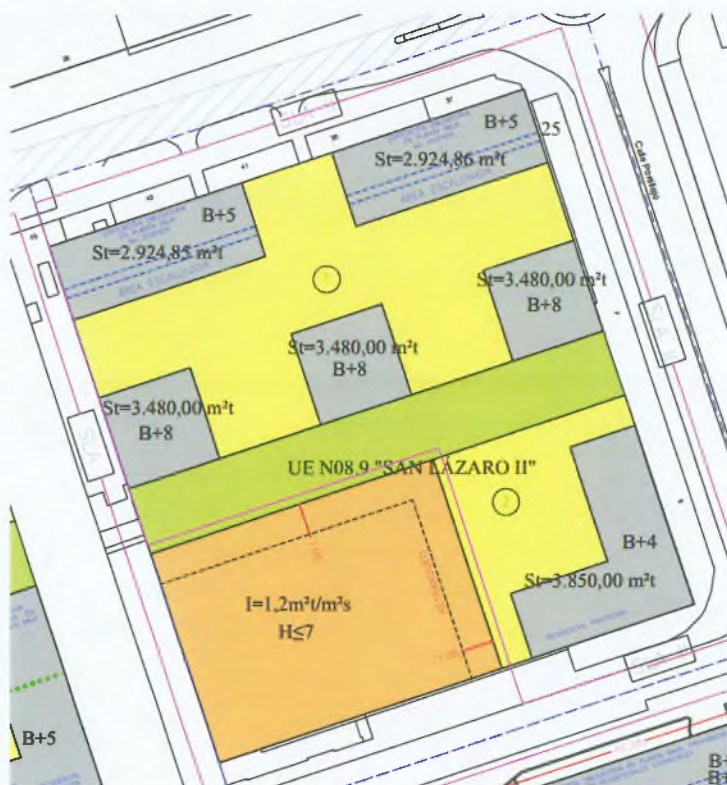
1,229398 m²t/m²

DECLARACIÓN:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado definitivamente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
Logroño, 15 JUL 2026
El Secretario General,

Logroño, Abril de 2026

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

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



PROMOTOR: Samaniego Gestión de Viviendas y otros.

FECHA: Abril 26

ÁMBITO: Avenida Burgos nº 37,39,41,43,45
CI Portillejo 5, 7
CI Rodejón, .24, 26, 28
Logroño, La Rioja

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 15 JUL. 2026
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 1-9 JUL 2026
Logroño,
El Secretario General,

FECHA: Abril 2026
archivo: 2420_AIN_CAD_JAD_0_REF_002_002_INF

DIN A3 ESCALA: 1/750

PLANO:
I_02

CONTENIDO
INFORMACIÓN
ÁMBITO Y PARCELAS CATASTRALES



MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGM DE LOGROÑO
EN EL PERI 44
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

FASE:	AYTO:	B.O.R.:
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		

Gr Omega y Coppel, 14 - Bto
25005 Logroño - La Rioja
T. 941 50 93 71 / F. 941 50 93 72
info@jaderarquitectura.com
www.jaderarquitectura.com

Arquitecto:

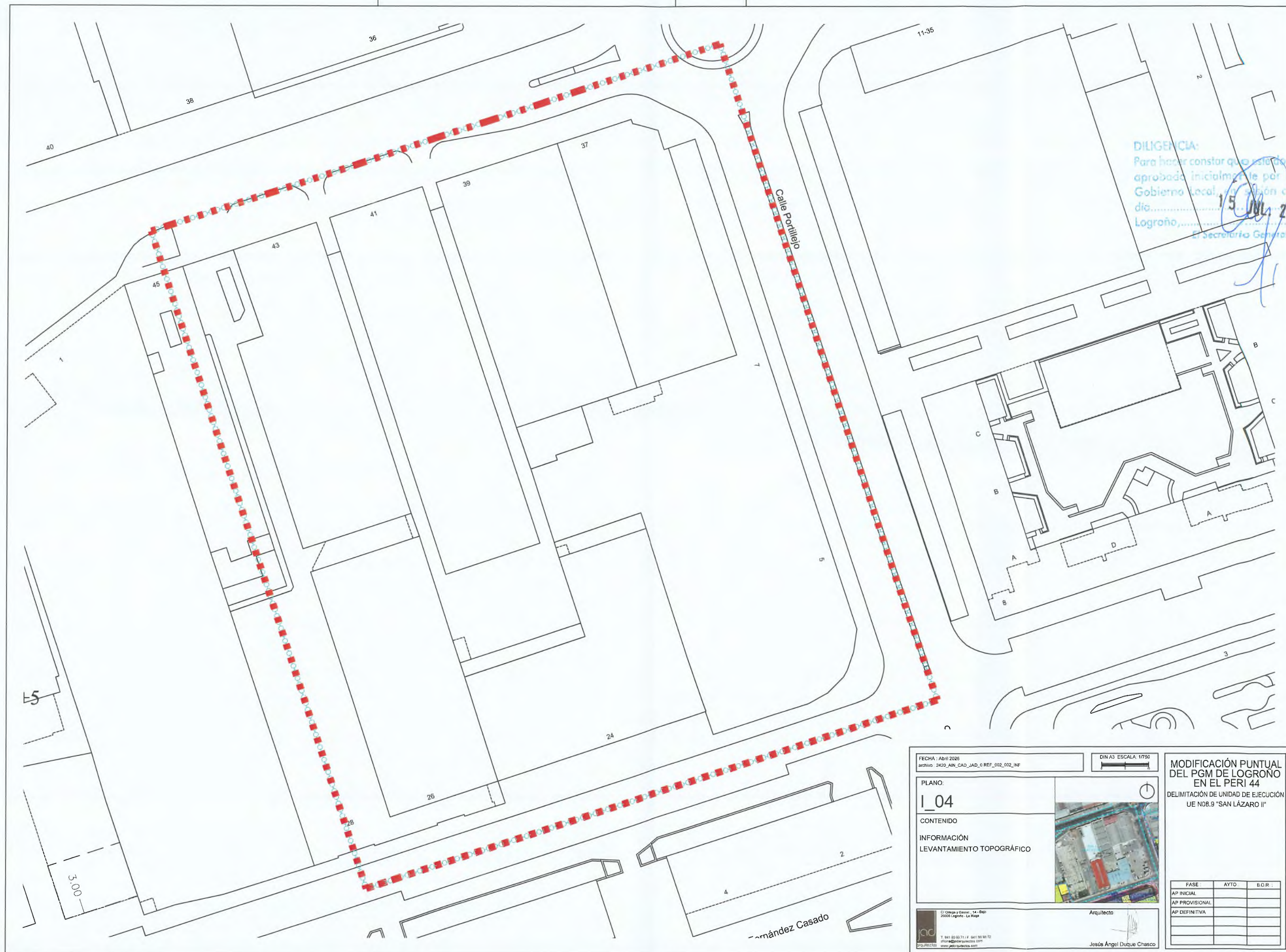
Jesús Ángel Duque Chasco

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites --- Suelo urbano --- Sector --- Unidad de ejecución Acciones Específicas Plan especial de reforma interior A.I. Actividades intensivas Dotaciones Públicas /// Sistemas generales	Ordenanzas Especiales Ámbito de aplicación Ordenanzas de Edificios de Interés IV Edificios situados en áreas o tramos de interés I Construcciones de primer orden IVa Edificios de Interés II Construcciones de segundo orden IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés V Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico III Construcciones de tercer orden IVc Edificios de nueva construcción * Construcción inadecuada en Casco Histórico



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado por el Gobierno de la Junta de
Gobiernos Unidos de Puerto Rico, celebrada el
15 JUL 2026
El Secretario General,

FECHA : Abril 2026 archivo : 2420_AIN_CAD_SAD_0.REF_002_002-INF	DIN A3 ESCALA: 1/2.000 	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGRÓN EN EL PERI 44 DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE N08.9 "SAN LAZARO II"																					
PLANO: I_03 CONTENIDO INFORMACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE ORDENACIÓN																							
 C/ Ortega y Gasset, 14 - Bºp 26001 Logroño - La Rioja T 941 50 90 11 / F 941 50 93 72 e-mail: info@jadarquitectos.com www.jadarquitectos.com	Arquitecto:  Jesús Angel Duque Chasco	<table border="1"> <thead> <tr> <th>FASE :</th> <th>AYTO :</th> <th>B.O.R. :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AP INICIAL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AP PROVISIONAL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AP DEFINITIVA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	FASE :	AYTO :	B.O.R. :	AP INICIAL			AP PROVISIONAL			AP DEFINITIVA											
FASE :	AYTO :	B.O.R. :																					
AP INICIAL																							
AP PROVISIONAL																							
AP DEFINITIVA																							



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 15 JUL 2026
Logroño,
El Secretario General,

FECHA : Abril 2026
archivo : 2420_AIN_CAD_IAD_0 REF_002_002_INF

DIN A3 ESCALA: 1/750

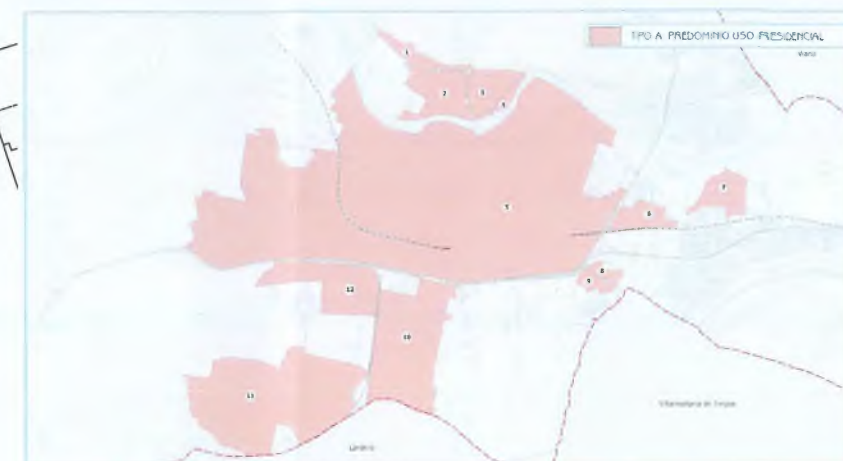
PLANO:
I_04

CONTENIDO
INFORMACIÓN
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Arquitecto
Jesús Ángel Duque Chasco

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGM DE LOGROÑO
EN EL PERI 44**
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

FASE	AYTO	B.O.R.
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		

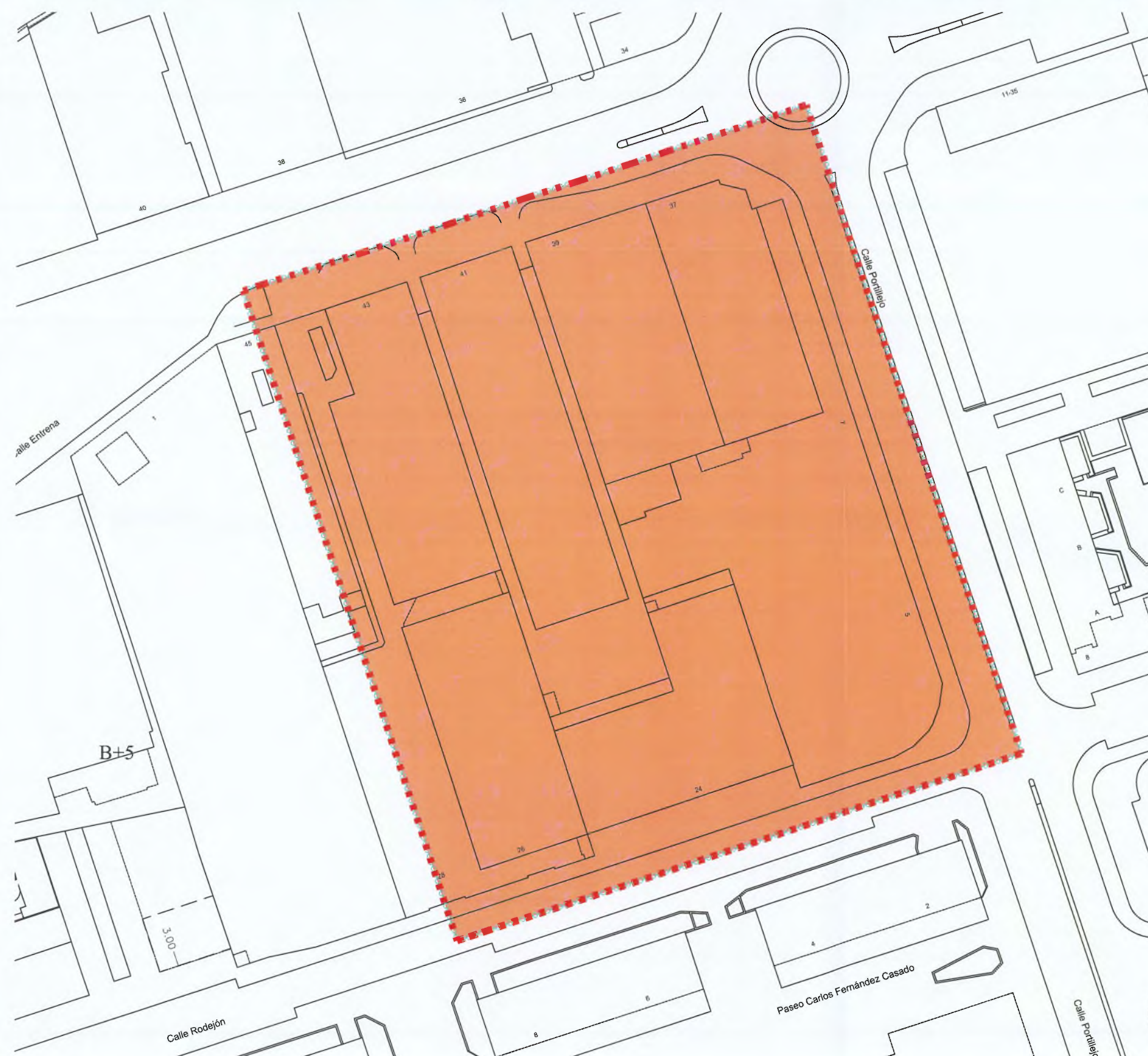


Zonificación acústica aprobada T.M. Logroño

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día **15 JUL 2026** Logroño,.....

El Secretario General



Tipo de área acústica		Objetivos de calidad acústica					
		Área urbanizada existente			Área urbanizada existente		
 TIPO A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	Ld	Le	Ln	Ld	Le	Ln
		65	65	55	60	60	50

FECHA: Abril 2026 archivo: 2420_AIN_CAD_IAD_01_REF_002_002_INF		DIN A3 ESCALA: 1/1000	
PLANO: I_05			
CONTENIDO: INFORMACIÓN ZONIFICACIÓN ACÚSTICA			
 C. Ortega y Sotillo - S.L. - Són 2020 Logroño - La Rioja T: 941 50 50 71 (F. 941 50 50 72) www.ortegayotillo.com		Arquitecto:  Jesús Ángel Duque Chasco	
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL PERI 44 DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE N08.9 "SAN LÁZARO II"			
FASE AP INICIAL AP PROVISIONAL AP DEFINITIVA		AYTO B O R	

USOS PRIVADOS
Vivienda

Residencial

Residencial abierta

Zona libre privada

Complementario de la vivienda

Industrial

Almacén exposición

Residencial aislada

Dotacional residencial

Comercial

Comercial (Grandes superficies)

Bodegas

Industria-parque

Industrial extensivo

Asociados a Vivienda

Industrial

Almacén exposición

Dotacional

Polivalente

Cultural

Escolar

Sanitario asistencial

Deportivo

Servicios

Dotación polígono industrial

Escuela infantil

Religioso

Comunidad religiosa

Espectáculos públicos

Estación transformadora

Plaza toros

Escuela infantil

Escuela infantil

USOS PÚBLICOS
Aparcamiento

P En superficie

P Bajo rasante

Espacios libres

Parque

Zonas de recreo y expansión

Viario o espacio libre público

Dotacional

Polivalente

Cultural

Escolar

Sanitario asistencial

Deportivo

S Servicios públicos y administración pública

DI Dotación polígono industrial

CEM Cementerio

SA Sanitario asistencial

DE Deportivo

Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES
Límites

Alineación

Divisoria de altura

Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad

Ocupación

Vuelo máximo

Retranqueo mínimo obligatorio

Soportal obligatorio

Pasaje obligatorio

Volúmenes y Alturas

B Planta baja H=4,00

(B) Planta baja diáfana

E Entrepanta

(E) Entrepanta diáfana

SS Semisótano

At Ático

H ≤ Altura máxima de cornisa

St = Superficie máxima edificable en m²

I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m²s

56 viv. de viviendas

Límites

Suelo urbano

Sector

Unidad de ejecución

Acciones Específicas

Plan especial de reforma interior

Actividades intensivas

Dotaciones Públicas

Sistemas generales

Ordenanzas Especiales

Ámbito de aplicación

Ordenanzas de Edificios de Interés

IV Edificios situados en áreas o tramos de interés

I Construcciones de primer orden

II Construcciones de segundo orden

III Construcciones de tercer orden

IVa Edificios de Interés

IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés

IVc Edificios de nueva construcción

V Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico

Construcción inadecuada en Casco Histórico

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 JUL 2026 Logroño, El Secretario General,

FECHA : Abril 2026
archivo : 2420_AIN_CAD_IAD_0_REF_003_002_ORD

DIN A3 ESCALA: 1/1000

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE LOGROÑO EN EL PERI 44
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

PLANO:
O_01

CONTENIDO
PROPUESTA
ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

Arquitecto
Jesús Ángel Duque Chasco

FASE :	AYTO :	B.O.R. :
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....15 JUL 2026.....
Logroño,.....
El Secretario General,

PROPUESTA DE PAVIMENTACIÓN NO VINCULANTE

	ZONA PEATONAL
	ZONA RODADA DIFERENCIADA
	ZONA APARCAMIENTO
	ZONA AJARDINADA
	CARRIL BICI
	ITINERARIO ACCESIBLE
	ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

*Plano de carácter informativo y no vinculante.

FECHA : Abril 2026
archivo : 2420_AIN_CAD_IAD_0_REF_004_002_PAV

PLANO:
P_01

CONTENIDO
PROPUESTA
PAVIMENTACIÓN PAVIMENTACIÓN
IMAGEN NO VINCULANTE

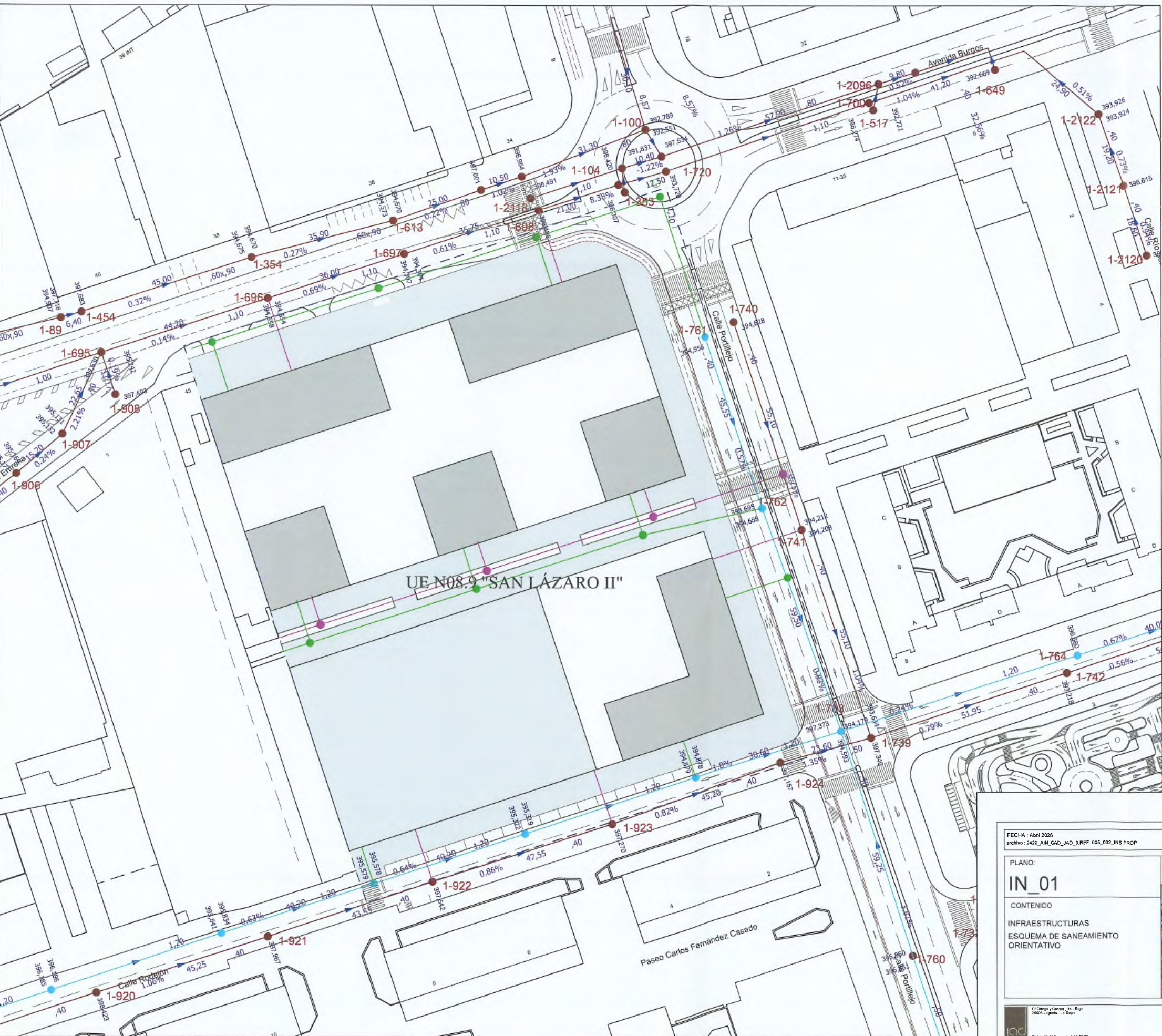
Arquitecto:
Jesús Ángel Duque Chasco

DIN A3 ESCALA: 1/1000

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGM DE LOGROÑO
EN EL PERI 44
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

FASE :	AYTO :	B.O.R. :
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		





DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....15 JUL 2026.....
Logroño,.....
El Secretario General,

RED SANEAMIENTO EXISTENTE	
—	CONDUCCIÓN PLUVIALES
—	CONDUCCIÓN FECALES
●	POZO DE PLUVIALES
●	POZO DE FECALES
RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA	
—	CONDUCCIÓN PLUVIALES Ø 0.40
—	CONDUCCIÓN FECALES Ø 0.40
●	POZO DE PLUVIALES
●	POZO DE FECALES

*Se estudiarán los diámetros y conexiones
en el proyecto de urbanización

*Plano de carácter informativo y no vinculante.

FECHA : Abril 2026
archivo : 2420_AIN_CAD_IAD_005_002_INS_PROP

PLANO:
IN_01

CONTENIDO
INFRAESTRUCTURAS
ESQUEMA DE SANEAMIENTO
ORIENTATIVO

DIN A3 ESCALA: 1/750

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGM DE LOGROÑO
EN EL PERI 44
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

FASE :	AYTO	B.O.R.
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		

Arquitecto:
Jesús Ángel Duque Chasco

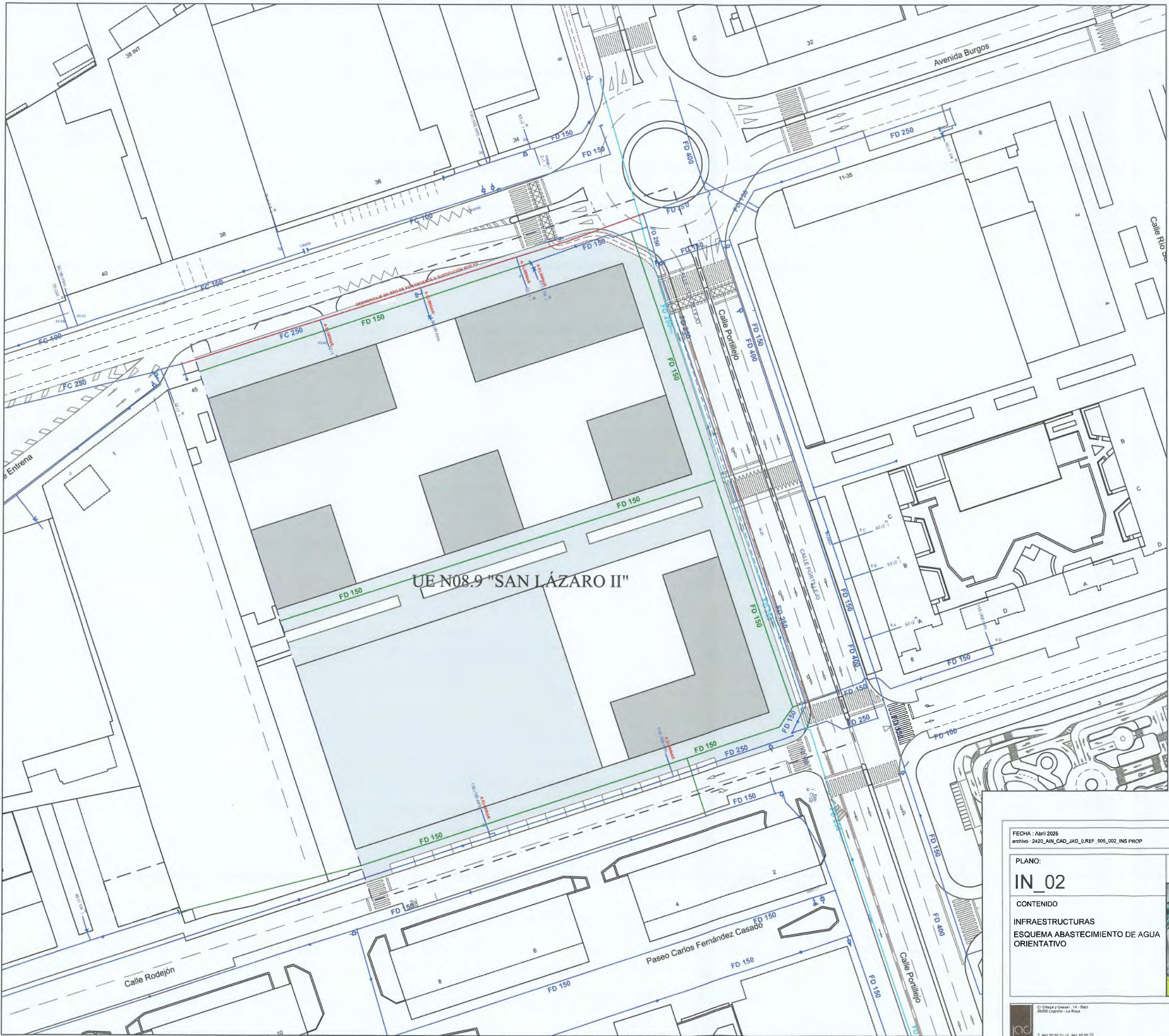
© Ortega y Gasset, S.A. - Bsp
20020 Logroño - La Rioja
T 941 52 83 71 / F 941 52 93 72
info@ortegaygasset.com
www.jadmpatricos.com

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....15 JUL. 2026.....
Logroño,.....
El Secretario General,

RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE	
FD150	CONDUCTO FUNDICIÓN DÚCTIL. Ø INDICADO
FC150	CONDUCTO FIBROCEMENTO. Ø INDICADO
RED ABASTECIMIENTO PROPUESTA	
FD150	CONDUCTO FUNDICIÓN DÚCTIL. Ø INDICADO
---	ACOMETIDA CON LLAVE DE PASO
---	DESMONTAJE DE RED EXISTENTE DE FC Y SUSTITUCIÓN POR UNA DE FDØ250

*Se estudiarán los diámetros y conexiones
en el proyecto de urbanización

*Plano de carácter informativo y no vinculante.



FECHA : Abril 2026
archivo : 2420_AIN_CAD_IAD_0_REF_005_002_INS PROP

DIN A3 ESCALA: 1/750

PLANO:
IN_02

CONTENIDO
INFRAESTRUCTURAS
ESQUEMA ABASTECIMIENTO DE AGUA
ORIENTATIVO



MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGM DE LOGROÑO
EN EL PERI 44
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

FASE	AYTO	B.O.R.
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		

C: Ortega y Casas 14 - 5ºB
2420 Logroño - La Rioja
T: 941 52 82 71 F: 941 52 92 72
info@urbanquitectos.com
www.urbanquitectos.com

Arquitecto:
Jesús Ángel Duque Chasco

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....15 JUL. 2026.....
Logroño,.....
El Secretario General,

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO EXISTENTE	
	RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN ENTERRADA
	RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN ENTERRADA
	RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN AÉREA
	CGP
	ARQUETA
	APOYO METÁLICO
	BOTELLA
RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO PROPUESTA	
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
	RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN ENTERRADA

*Se estudiarán los diámetros y conexiones
en el proyecto de urbanización

*Plano de carácter informativo y no vinculante.

FECHA : Abril 2026
archivo : 2420_AIN_CAD_IAD_01_REF_005_002_INS_PROP

DIN A3 ESCALA: 1/750

PLANO:
IN_04

CONTENIDO
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
ESQUEMA DE ELECTRICIDAD
ORIENTATIVO

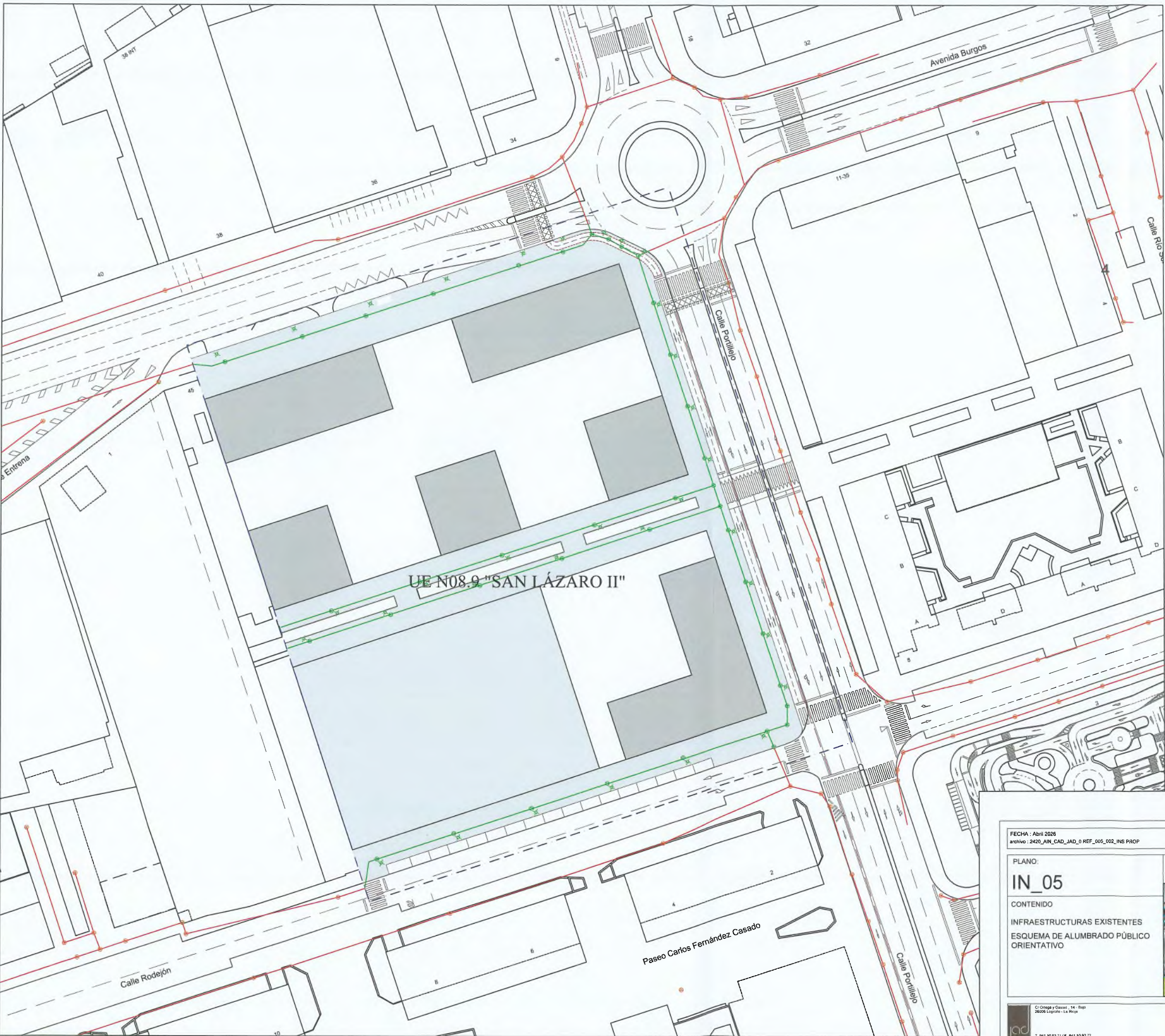
MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGM DE LOGROÑO
EN EL PERI 44
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

FASE	AYTO	B.O.R.
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		

Arquitecto:
Jesús Ángel Duque Chasco

CI Omega y Gassini - 14 - Bajo
20096 Logroño - La Rioja

941 50 90 71 / 941 50 90 72
info@omegaarquitectos.com
www.omegaarquitectos.com



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día **15 JUL 2026**
Logroño,.....
El Secretario General.

RED ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE	
	FAROLA
	ARQUETA DE REGISTRO
	LÍNEA DE ALUMBRADO
RED ALUMBRADO PÚBLICO PROPUESTA	
	FAROLA PROPUESTA
	ARQUETA DE REGISTRO
	LÍNEA DE ALUMBRADO

*Se estudiarán los diámetros y conexiones
en el proyecto de urbanización

*Plano de carácter informativo y no vinculante.

FECHA : Abril 2026
archivo : 2420_AIN_CAD_IAD_0_REF_005_002_INS PROP

DIN A3 ESCALA: 1/750

PLANO:
IN_05

CONTENIDO
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO
ORIENTATIVO



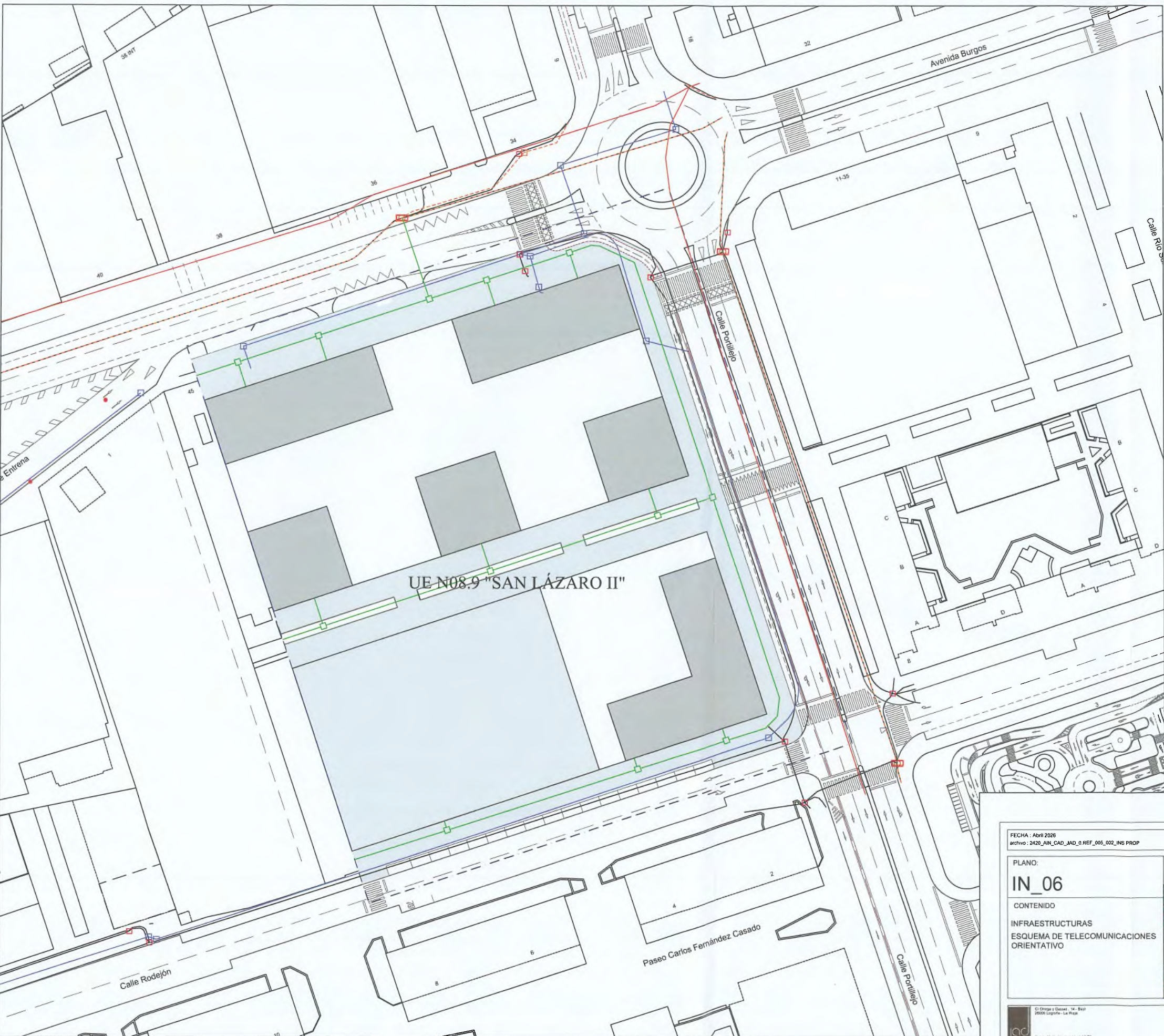
C/ Ortega y Gasset, 14 - Bajo
26005 Logroño - La Rioja
T 941 50 53 71 / F 941 50 53 72
info@interplanica.com
www.interplanica.com

Arquitecto:

Jesús Ángel Duque Chasco

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGM DE LOGROÑO
EN EL PERI 44**
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

FASE :	AYTO :	S.O.R. :
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 15 JUL 2026
Logroño,.....
El Secretario General,

RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE	
	CANALIZACIÓN TELEFÓNICA
	CANALIZACIÓN ORANGE
	CANALIZACIÓN VODAFONE-ONO
	CANALIZACIÓN JAZZTEL
	ARQUETA TELEFÓNICA
	CÁMARA DE REGISTRO TELEFÓNICA
	POSTE TELEFÓNICA
	ARQUETA JAZZTEL
	CÁMARA DE REGISTRO JAZZTEL
	ARQUETA VODAFONE
RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA	
	LÍNEA DE TELECOMUNICACIONES ENTERRADA
	ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES

*Se estudiarán los diámetros y conexiones
en el proyecto de urbanización

*Plano de carácter informativo y no vinculante.

FECHA : Abril 2026
archivo : 2420_AIN_CAD_MAD_0_REF_005_002_INS_PROP

PLANO:
IN_06

CONTENIDO
INFRAESTRUCTURAS
ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES
ORIENTATIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGM DE LOGROÑO
EN EL PERI 44
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE N08.9 "SAN LÁZARO II"

FASE	AYTO.	B.O.R.
AP INICIAL		
AP PROVISIONAL		
AP DEFINITIVA		

Arquitecto:
Jesús Ángel Duque Chasco

Logo of the company: G. Ortega y Gavarró, S.L. - B.O.P. 26008 Logroño - La Rioja. Website: www.gesturplan.com