

URB27-2017/0002

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 SET. 2017 Logroño.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Nº 6 DEL P.P. FARDACHÓN LOGROÑO.

1. PROMOTOR

Promueve el presente Estudio de Detalle la sociedad promotora COBLANSA, S.A. propietaria de la parcela nº 6 del Plan Parcial Fardachón.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 01 MAR. 2018

01 MAR. 2018
Secretaría General.

2. OBJETO

El presente Estudio de Detalle (E.D.) tiene por objeto la reordenación de la volumetría vigente en la actualidad, para volver a una propuesta similar a la original del Plan Parcial (Aprobación Definitiva 10-5-2001) (B.O.R. 7-6-2001), con dos bloques paralelos y lineales.

No se contemplan alteraciones de aprovechamientos, ni alturas de la edificación. Tampoco se alteran alineaciones exteriores, ni se producen afecciones a la urbanización exterior completamente terminada.

3. ANTECEDENTES

- Con fecha (10-5-2006) se aprobó definitivamente el Plan Parcial Fardachón (BOR 7-6-2001) que contemplaba la parcela nº 6 con una ordenación de dos bloques lineales y paralelos. Uno con frente por el Oeste al Parque Pías de Urbión (vial 4.2), de PB+5 alturas y por el Este a la C/ San Adrián (vial 5) de PB+4 alturas. (Ver ficha urbanística).
- Con fecha 23-2-2002 obtuvo aprobación definitiva el E.D. para la zona de las manzanas 2, 3, 6, 7, 10 y 11 del mismo Plan Parcial. su objetivo era completar la normativa y concretamente el "Tratamiento Especial" de las manzanas citadas en cuatro aspectos relevantes:
 - A – ACCESOS A LAS MANZANAS
 - B – NIVELES Y PERFILES HORIZONTALES DE LAS PLANTAS
 - C – CUBIERTAS Y REMATES
 - D – MATERIALES DE FACHADA
- Con fecha 2-9-2004 el Ayuntamiento de Logroño aprobó definitivamente (BOR 5-10-2004) el Estudio de Detalle para la parcela



nº 6 del P.P. Fardachón. E.D. promovido por COBLANSA que proponía modificar la ordenación sustituyendo el bloque lineal situado al Este por dos volúmenes de planta cuadrangular de 20 m. x 20 m. y PB+4 alturas en ambos. Todo ello sin alterar alineaciones exteriores, ni alturas de las edificaciones.

Es esta la volumetría vigente, así recogida en la cartografía del Plan General Municipal, y la que se pretende modificar en esta nueva Propuesta.

4. JUSTIFICACIÓN

El E.D. que aquí se acomete asume los apartados A, B, C y D del E.D. de Febrero de 2002 y propone la reordenación de la volumetría actual para volver a otra similar, desde el punto de vista de la configuración volumétrica, a la original del Plan Parcial del 10 de Mayo de 2001.

Las razones son variadas y, fundamentalmente, se centran en el cambio producido en estos últimos años en las expectativas de la sociedad actual ante una nueva vivienda. La reducción de costes de construcción y del valor del suelo han incidido notablemente en el mercado inmobiliario, permitiendo a los usuarios o compradores la búsqueda de una mejor y más dotada vivienda. A ello se añade la respuesta municipal con los avances en la propia Normativa del Plan General Municipal, para la mejora en las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Esta suma de circunstancias obliga a reajustes y readaptaciones en los Planes de Ordenación que permitan hacer efectivas esas aspiraciones.

La reordenación, tiene que ver con esto último. El cambio normativo para incentivar la dotación de espacios exteriores propios de la vivienda (terrazas) se ha traducido en un gran aprecio por el usuario que demanda de manera clara y nítida esta dotación. Este hecho conlleva una mayor ocupación de la planta de la vivienda, aspecto muy limitado en el corsé de la planta cuadrangular de 20 m. x 20 m. Sin embargo este aspecto estaba resuelto con la volumetría del Plan Parcial y con el bloque lineal ($72 \text{ m} \times 12 = 864 \text{ m}^2$ por cada planta); a diferencia de ($20 \times 20 \times 2 = 800 \text{ m}^2$), el necesario patio interior y las limitaciones de frentes de fachada al ocupar cada esquina una sola

estancia. A ello se ha de añadir la no participación de un número importante de viviendas, en el disfrute directo del espacio libre privado, como gran dotación de recreo, del conjunto residencial.

Estas circunstancias pueden parecer intrascendentes, pero no lo son, pues contemplarlas permite dotar a cada vivienda de una generosa superficie al exterior, desde todos puntos saludable y deseable.

5. APROVECHAMIENTOS Y SUPERFICIES

Partiendo de un aprovechamiento urbanístico total asignado a la manzana M-6 de 8.577 m²t que debe permanecer invariable.

En el siguiente cuadro se especifica la ausencia de afección de la propuesta por este Estudio de Detalle en cuanto a las superficies asignadas a la zona libre privada y al uso residencial, así como los aprovechamientos urbanísticos y edificabilidad disponibles en la manzana M-6.

En conclusión se trata de mantener todos los parámetros actuales tal y como están.

Es necesario aclarar que el aprovechamiento del espacio libre privado (2.333,26 m²x 0.25 = 583.32 m²t) por redondeo 584 m²t coincidente con la medición en coordenadas planas.

FICHA PARCELA M-6 PLAN PARCIAL FARDACHÓN		ESTADO ACTUAL	PROPUESTA E.DETALLE
SUPERFICIES			
	SUP. TOTAL PARCELA	3.995,88 m ²	3.995,88 m ²
	SUP. ZONA LIBRE PRIVADA	2.333,26 m ²	2.333,26 m ²
	SUP. OCUPACIÓN RESIDENCIAL	1.662,62 m ²	1.662,62 m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
	APROV. URB. TOTAL PARCELA	8.577 m ² t	8.577 m ² t
	APROV. URB. ZONA LIBRE PRIV.	584 m ² t	584 m ² t
	APROV. URB. USO RESIDENCIAL	7.993 m ² t	7.993 m ² t

Edificabilidad Uso residencial 7.993 m²t

6. FORMULACIÓN DE ACUERDO CON LA L.O.T.U.R.

El presente Estudio de Detalle se formula de acuerdo con el artículo 80.1 de la LOTUR.

Cumple con las finalidades establecidas en el punto 2 del citado artículo, y no altera el destino del suelo, tampoco modifica alineaciones exteriores ni incrementa la edificabilidad como tampoco la altura máxima. Se somete a las Normas del Plan General Municipal de Logroño y, en su caso, a las específicas del Plan Parcial.

No altera las condiciones ni ocasione perjuicios a los predios colindantes.

7. TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle se tramitará de acuerdo con lo establecido en el art. 92 de la LOTUR.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 SET. 2017 Logroño,.....

El Secretario General,



Logroño, Julio de 2017



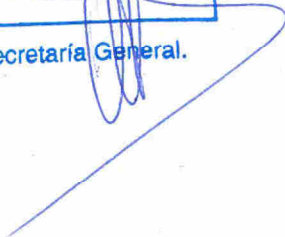
Fdo.: J. Marino PASCUAL

DILIGENCIA:

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

01 MAR. 2018

Secretaría General.





J. MARINO PASCUAL & ASOCS
TALLER DE ARQUITECTURA

PLANOS

