

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día: 26 JUN. 2019
Logroño, 26 JUN. 2019
El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020
Logroño, 16 ABR. 2020
El Secretario General,



**ESTUDIO DE DETALLE
PARA ASEGURAR EL CARÁCTER UNITARIO Y HOMOGÉNEO DE
LOS BLOQUES 1 Y 2 DEL PLAN PARCIAL "LA CAVA"
(LOGROÑO).**

PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES ZENÓN HERNÁIZ S.A.

ARQUITECTO:

TOMÁS LÓPEZ RITUERTO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado definitivamente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 26 JUN 2019
Logroño,
El Secretario General,

 **TOMÁS LÓPEZ**
ARQUITECTURA

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 16 ABR. 2020
Logroño,
El Secretario General,

1.- INTRODUCCIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar la normativa necesaria para asegurar el aspecto unitario de los bloques nº 1 y 2 del Plan Parcial "La Cava".

Estos dos edificios de planta baja y seis alturas con una porción en torre de planta baja y ocho, comparten el carácter de finalización de la plaza del bulevar que se desarrolla en "Fardachón" y a su vez el carácter de puerta vinculada a Siete Infantes de Lara.

A fin de asegurar el aspecto unitario y homogéneo de estos edificios y vinculándolos entre sí se redacta este Estudio de Detalle como lo requiere el punto 4.- *Ordenanza para los bloques 1 y 2 del Plan Parcial "La Cava"*, en el que se regula los parámetros de alturas (4.1), cubiertas y remate superior de los edificios (4.2) y composición arquitectónica (4.3).

El presente documento mantiene íntegramente las características de las fichas de los correspondientes bloques.

2.- DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA.

Los Estudios de Detalle se determinan como instrumentos de planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano (S.U.), conforme a lo establecido en el artículo 74 de la L.O.T.U.R. (tipos de planes de desarrollo).

Por otra parte, en el artículo 80 de la L.O.T.U.R. se indica:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adoptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en planes parciales y especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

- Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.
- La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los estudios de detalle no podrán:

- Alterar el destino del suelo.
- Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.
- Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 JUN. 2019 Logroño,

El Secretario General,

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020 Logroño,

El Secretario General,

[Handwritten signature]

TOMÁS LÓPEZ
ARQUITECTURA

- d) Incumplir las normas específicas para su redacción que haya previsto el planeamiento.
- e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
- (...)"

Por lo tanto, en aplicación del artículo 80.1 de la L.O.T.U.R. se considera el instrumento adecuado al existir un P.G.M. aprobado.

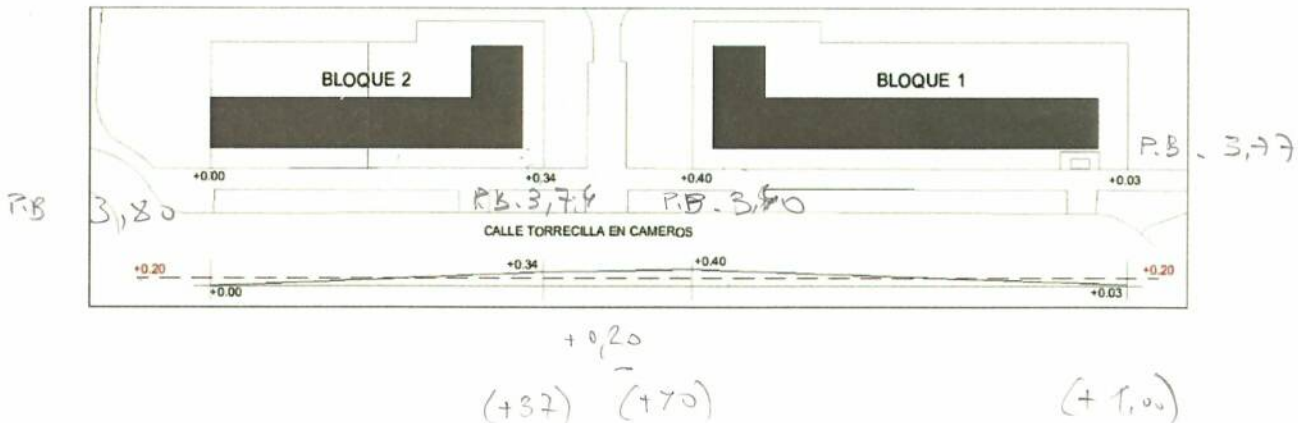
ALTURAS

Según la ordenanza "Las alturas de las torres y de una porción anexa a cada una de ellas de unos 25 m. serán comunes. Esta regulación afectará a la altura de planta baja, planta tipo y coronación. El resto de edificios se adaptará a las rasantes definitivas de la calle".

Dado que el desnivel a lo largo de la calle Torrecilla en Cameros no es demasiado pronunciado y EN ORDEN DE ASEGURAR EL CARÁCTER UNITARIO Y HOMOGENEO DE LOS BLOQUES 1 Y 2, dada su especial singularidad como finalización del bulevar que se desarrolla en "Fardachón" y a su vez el carácter de puerta vinculada a Siete Infantes de Lara, se propone

- marcar un plano de rasante medio común a ambos bloques y desde donde se fijen las alturas de planta baja, planta tipo y coronación, garantizando que el forjado de planta baja y la cornisa de fachada sean planos horizontales continuos en ambos bloques.

El punto más bajo es el +0.00 en el punto más al oeste de la parcela 2 y el más alto el +0.40 de la esquina oeste de la parcela 1. Se propone que el plano rasante transversal medio para ambas parcelas sea la +0.20, tomando como cota +0.00 la esquina oeste de la parcela 2.



DILIGENCIA:

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

Logroño, **26 JUN, 2019**

El secretario General

Por otro lado, se propone que la altura de planta de las viviendas se fije en 3,05 mts, para favorecer la implementación de los sistemas de instalaciones que permiten la obtención de la calificación energética "A", como son calefacción por suelo radiante y ventilación individualizada de cada vivienda con recuperador de calor, lo cual supone más espesor, tanto en el pavimento de las viviendas como en los falsos techos.

Así se obtienen unas alturas libre finales en la vivienda acordes con la ordenanza. Esto supone que la altura para la planta baja será de 3,60 mts medida sobre el plano rasante medio. Resulta una altura de planta baja de 3,80 mts en la cota más baja y de 3,40 mts en la más alta (más desfavorable para la altura de planta baja).

La altura de cornisa será de 21,9 mts (<22 mts) para los bloques de B+6 y de 28 metros para los de B+8.

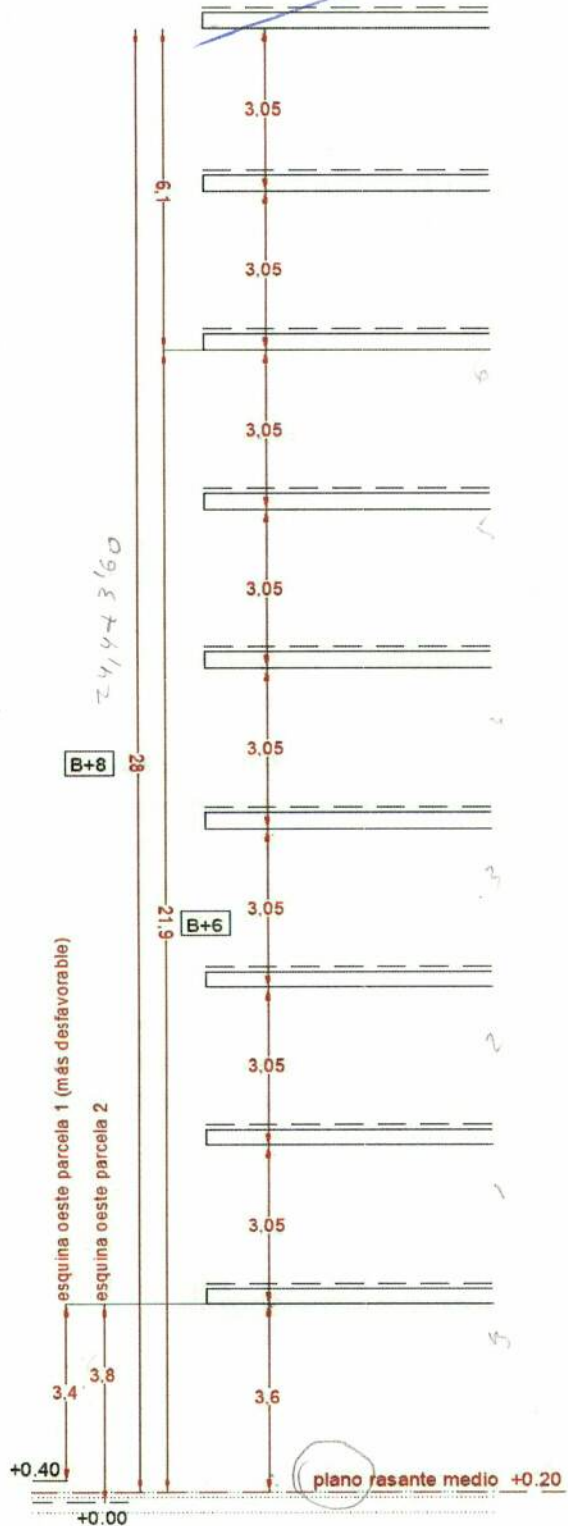
DILIGENCIA:

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


Logroño, **16 ABR, 2020**

El Secretario General,

TOMÁS LÓPEZ
ARQUITECTURA




DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 JUN. 2019 Logroño, 
El Secretario General.



TOMÁS LÓPEZ
ARQUITECTURA

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020
Logroño, 
El Secretario General.

CUBIERTAS Y REMATE SUPERIOR DE LOS EDIFICIOS

La ordenanza permite adoptar soluciones diferentes "No se fija en este momento el tipo de cubierta a desarrollar. Si bien la solución adoptada (inclinada, plana, con alero, con peto, etc). Será común a los dos bloques (1 y 2)...."

Los bloques por su situación gozan de gran visibilidad (remate del bulevar que se desarrolla en fardachón y a su vez el carácter de puerta vinculada a Siete Infantes de Lara). Serán observados desde la distancia por lo que la cubierta tendrá gran relevancia, se verá en la distancia como un alzado más del edificio.

Entendemos que la solución de cubierta plana con cuerpo constructivo, tratado como una fachada más, resulta más estético desde la distancia al continuar con las mismas geometrías rectas que el resto del edificio.

Además de permitir la ordenanza la cubierta plana, el espíritu de dicha ordenanza es la de realizar un edificio remate del bulevar que se desarrolla en fardachón, por tanto, estamos hablando que se pretende dotar a los edificios de cierta singularidad dentro del sector la cava.

Otra razón a favor de la cubierta plana es que es la mejor solución para poder implantar en los edificios sistemas de climatización de menor consumo energético, que sean energías renovables por tanto sostenibles, con poco y fácil mantenimiento, con una instalación sencilla... Actualmente destacan los sistemas de aerotermia (bombas de calor de última generación), están muy demandadas puesto que están diseñados para aportar refrigeración en verano, calefacción en invierno y, si se desea, agua caliente todo el año, con un mínimo consumo. Su posición en cubierta es la óptima para su correcto funcionamiento dado que el movimiento de aire de estos aparatos es importante.

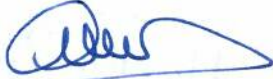
Proponemos la solución de cubierta plana (art 2.3.2. P.G.M.) debido a que:

- es la mejor solución estética desde la distancia, teniendo en cuenta la especial singularidad de los bloques dentro del sector.
- es la mejor solución para los sistemas tipo aerotermia por su óptimo funcionamiento en cubierta y para el futuro mantenimiento de los mismos.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 JUN. 2019 en Logroño,

El Secretario General,



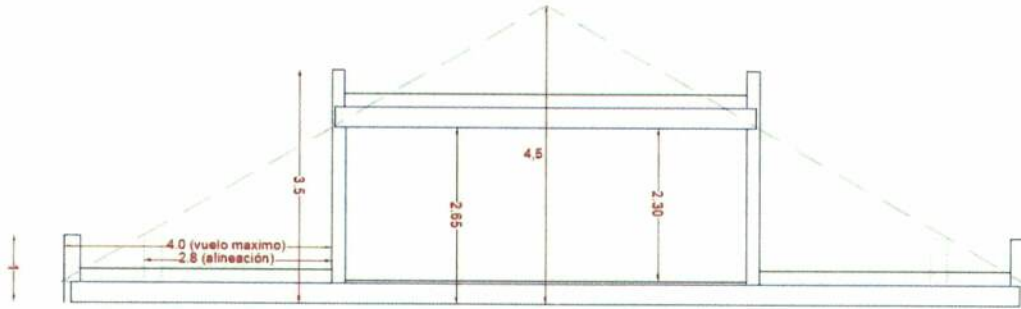
DILIGENCIA:

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

Logroño, 16 ABR. 2020

El Secretario General,

Se propone tanto para la parte de B+6 como para B+8. Según el siguiente esquema:



El P.G.M. permite diferentes soluciones del cuerpo constructivo dentro de la envolvente máxima, no obstante se propone una única solución como remate, siguiendo el espíritu de la ordenanza de ASEGURAR EL CARÁCTER UNITARIO Y HOMOGÉNEO en ambos bloques, de esta forma el cerramiento del cuerpo constructivo en cubierta será continuo a lo largo de los bloques.

Para definir el cuerpo constructivo de cubierta se ha tenido en cuenta un equilibrio entre la superficie a ocupar y la altura del mismo (mínimo impacto desde el exterior), respetando la envolvente máxima.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020 en Logroño, el día 16 ABR. 2020.
El Secretario General

COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

Como punto de partida se han tomado los criterios compositivos que se establecieron en el estudio de detalle de los bloques 5,6 y 8, utilización de ladrillo caravista en la alineación oficial, piedra caliza campaspero para los cuerpos volados y forro de chapa de aluminio lacado para las agrupaciones de huecos.

Se propone la diferenciación del material de las fachadas en la alineación oficial y en las zonas voladas.

1. Fachadas en la alineación oficial:

Se realizarán con **ladrillo klinker, en un color oscuro (marrón o negro)**, en la parte de la fachada en continuidad con la alineación oficial en todas las plantas alzadas, incluida la planta baja y en el cuerpo constructivo sobre cubierta plana.

El tratamiento de huecos en estas fachadas, podrán estar o no agrupadas horizontalmente, en tal caso se unirán mediante la continuidad de los vierte aguas y los perfiles de cargadero y disponiéndose un forro de chapa de aluminio lacado en el mismo color de la carpintería en el espacio entre huecos.

En cuanto al tratamiento de la zona de planta baja de los bloques citados se realizarán con el mismo material, los huecos quedarán perfectamente definidos con sus mochetas y dinteles, quedando ocultos la totalidad de los pilares de la alineación de fachada.

El remate superior en cubierta se realizará con un peto de 1 metro de altura medido desde la cara inferior del último forjado.

2. Zonas voladas:

Para diferenciar los volúmenes las zonas voladas se realizarán mediante **aplacado de piedra caliza campaspero**, sin distinguir si son vuelos abiertos (terrazas) o no. Los laterales de estos cuerpos hasta el encuentro con la alineación oficial se realizarán también en piedra.

El tratamiento de huecos en estas fachadas, estarán agrupadas horizontalmente, mediante la continuidad de los vierte aguas y los perfiles de cargadero y disponiéndose un forro de **chapa de aluminio lacado** en el mismo color de la carpintería en el espacio entre huecos.

DIJIGENCIA:

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

Logroño, **26 JUN. 2019**

El Secretario General

JURISDICCION:

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

Logroño, **16 ABR. 2020**

El Secretario General



TOMÁS LÓPEZ
ARQUITECTURA

Los antepechos entre pisos de las zonas voladas se podrán realizar de aplacado de piedra natural o mediante un forro de chapa de aluminio lacado, como las agrupaciones de huecos. Los antepechos cuando sean terrazas podrán incluir una parte de vidrio transparente.

El remate superior en cubierta se realizará con un peto de 1 metro de altura medido desde la cara inferior del último forjado y el cuelgue inferior del vuelo será de 43 cm. medido desde la cara inferior del forjado de planta baja.

Se busca la diferenciación de planos, podrá coexistir más de un plano volado con diferentes longitudes, sólo el de mayor longitud de vuelo tendrá que ser de piedra natural, el otro plano será de ladrillo caravista (siguiendo el criterio de fachadas en la alineación).

En el caso de no ejecutarse zonas voladas en los citados bloques, se procederá a colocar los materiales expuestos en la siguiente proporción en las fachadas de las alineaciones: 60 % de ladrillo caravista y 40% de piedra natural.

La carpintería y cerrajería exterior serán libres, siendo análogos en calidad, texturas y tonos para todas las fachadas del conjunto.

3.- FINAL.

Una vez aprobado el presente Estudio de Detalle, el desarrollo de los correspondientes proyectos de los edificios afectados, (bloque 1 y bloque 2 del Plan Parcial La Cava - Logroño), se realizará en base al cumplimiento de lo estipulado en este documento, siendo vinculante a todos los propietarios de los citados bloques.

Logroño, abril de 2019

TOMÁS LÓPEZ RITUERTO

Arquitecto

LOPEZ
RITUERTO
TOMAS
JORGE -
16590170V

Firmado digitalmente por LOPEZ RITUERTO TOMAS JORGE - 16590170V Fecha: 2019.05.06 11:23:45 +02'00'

Colegiado nº 794 en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 JUN. 2019 Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020 Logroño, El Secretario General,

ANEXOS:

- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ORDENANZA.
- PLANOS:
 - P1_PLANO GENERAL DEL P.P. DEL SECTOR "LA CAVA"
 - P2_PLANO DE LA ZONA DE ACTUACIÓN DE LA ORDENACIÓN
 - P3_DETALLE SECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA TRAMITACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 JUN 2019 Logroño, El Secretario General

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 ABR. 2020 Logroño, El Secretario General



TOMÁS LÓPEZ
ARQUITECTURA

RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ORDENANZA

BLOQUE 1:

- > D. Lorenzo Flores Lumbreras.
- Ayuntamiento de Logroño.

BLOQUE 2A:

- Construcciones Zenón Hernáiz S.A.

BLOQUE 2B:

- > Promociones Moral Prado, S.A.

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado definitivamente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día 26 JUN. 2019
 Logroño,
 El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 fue aprobado definitivamente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
 el día 16 ABR. 2020
 Logroño,
 El Secretario General,



ESTUDIO DE DETALLE

PARA ASEGURAR EL CARÁCTER UNITARIO Y HOMOGÉNEO DE LOS BLOQUES 1 Y 2 DEL PLAN PARCIAL "LA CAVA" (LOGROÑO)

PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES ZENÓN HERNÁIZ, S.A.

ARQUITECTO:

TOMÁS LÓPEZ RITUERTO



PLANO

PLANO GENERAL DEL P.P. DEL SECTOR "LA CAVA"

01

ESCALA

1/2000

FECHA

MARZO 2019

LOPEZ
 RITUERTO
 TOMAS
 JORGE -
 16590170V

Firmado
 digitalmente por
 LOPEZ RITUERTO
 TOMAS JORGE -
 16590170V
 Fecha: 2019.05.06
 11:24:08 +02'00'

DILIGENCIA:

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

Logroño, **16 ABR. 2020**

El Secretario General,

DILIGENCIA:

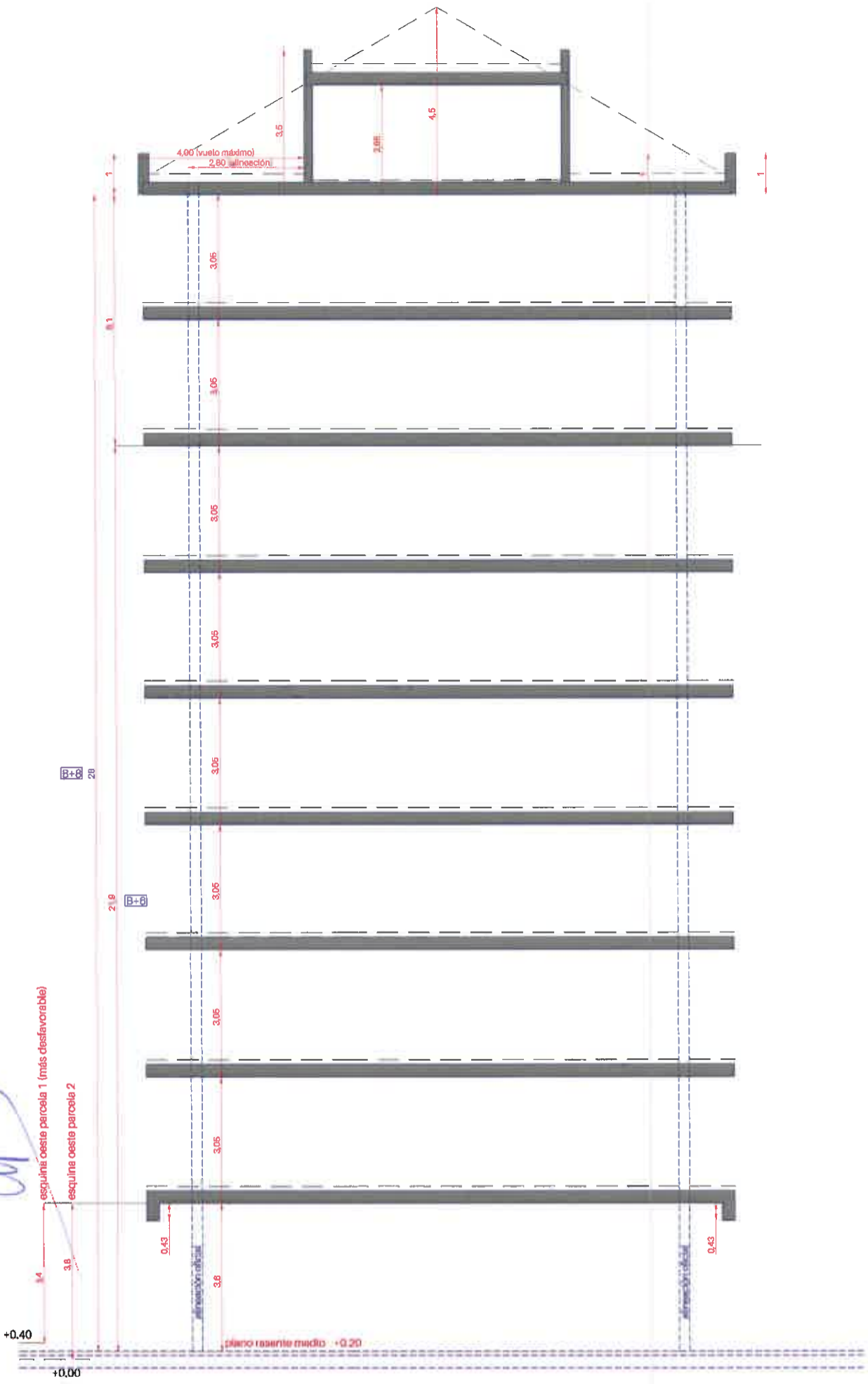
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, **26 JUN. 2019**

El Secretario General,

LOPEZ RITUERTO TOMAS JORGE - 16590170V

Firmado digitalmente por LOPEZ RITUERTO TOMAS JORGE - 16590170V
Fecha: 2019.05.06 11:24:49 +02'00'



ESTUDIO DE DETALLE

PARA ASEGURAR EL CARÁCTER UNITARIO Y HOMOGÉNEO DE LOS BLOQUES 1 Y 2 DEL PLAN PARCIAL "LA CAVA" (LOGROÑO)

PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES ZENÓN HERNAIZ, S.A.

ARQUITECTO:

TOMÁS LÓPEZ RITUERTO



PLANO

DETALLE DE SECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

03

ESCALA

1/125

FECHA

MARZO 2019

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO QUE SUSCRIBE. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO