

RE 51103 14110121

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....24 NOV. 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.



ESTUDIO DE DETALLE

**REORDENACION DE VOLUMEN Y AJUSTE DE
ALINEACIONES INTERIORES**

Calle Guillen de Brocar 11 y 13, LOGROÑO, LA RIOJA

GESTIÓN Y DESARROLLO DE INSTALACIONES SL (GEDEIN)

Muro de la Mata 2 bajo, 26001, LOGROÑO

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

SEPTIEMBRE 2021

jdc16

TRABAJOS DE DISEÑO Y CONSULTORIA 2016 SL ● B26537829
Eliseo Pinedo s1 - pta 14 ● 26140 ● LARDERO ● La Rioja

Firmado digitalmente por:
FERNANDEZ LANDA JOSE MIGUEL -
16558856Y
Fecha y hora: 14.10.2021 12:06:27

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

ANTECEDENTES	2
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
DESCRIPCION DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	5
OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA	7
ORDENACIÓN ACTUAL.....	8
ORDENACIÓN PROPUESTA.....	9
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA.....	10
TRAMITACIÓN.....	11
CONCLUSION.....	11
DOCUMENTACION GRÁFICA ANEXA	12

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**24 NOV. 2021**..... Logroño,.....
El Secretario General,


DILIGENCIA:

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.



MEMORIA

ANTECEDENTES

La propiedad de los edificios situados en la calle Guillen de Brocar 11 y 13 de Logroño, esquina con Calle Hospital Militar, tiene la intención de iniciar próximamente un nuevo desarrollo inmobiliario en dichas parcelas, una vez derribadas las edificaciones existentes y corregidas las alineaciones exteriores, para lo cual se presenta la presente propuesta con el objeto de analizar y proponer a la administración una nueva solución volumétrica para el edificio, a partir de fijar nuevas alineaciones interiores, de acuerdo a la manzana en la que se integra, el entorno próximo y teniendo en cuenta una solución conjunta para ambas edificaciones.

El marco jurídico en el que se sustenta el presente expediente :

- El Plan General de Ordenación Urbana de Logroño (PGOU), aprobado en 1985, con dos modificaciones de su programa de actuación en 1992 y 1998 y las modificaciones puntuales que a lo largo de su vigencia se han ido incorporando.
- La Ley 5/2006 de Ordenación del Urbanismo de La Rioja (en adelante LOTUR 06), de 2 de mayo.
- La Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU)

Respecto a la figura urbanística de Estudio de Detalle se ve afectado:

Artículo 1.1.12 del PGOU de Logroño:

1.1.12 Estudios de detalle.

Se elaborarán y aprobarán estudios de detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Artº 78 de la LOTUR 98 (80 de la LOTUR 06), con las limitaciones y condiciones expresadas en dicho artículo.

Podrán concretarse en suelo urbano por el propio Plan General y en suelo urbanizable por los planes parciales, ordenaciones vinculantes rigidamente determinadas, en cuyo caso no podrán realizarse variaciones mediante estudio de detalle, salvo supuestos excepcionales.

Cuando el estudio de detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados en las mismas condiciones que las establecidas para los planes parciales de iniciativa particular.

Deberá estudiarse especialmente la posible incidencia del estudio de detalle en el aprovechamiento urbanístico.

Respecto a la LOTUR 06, artículos 80:

Artículo 80. Estudios de detalle.

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

2. Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Prever, modificar o reajustar los rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*

DILIGENCIA:

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los estudios de detalle no podrán:

a) Alterar el destino del suelo.

b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.

c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

d) Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento.

5. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 NOV. 2021 en Logroño,

El Secretario General,


AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ambito del presente estudio de detalle son las parcelas completas y concretas cuyos numeros de policia son Guillen de Brocar 11 y Guillen de brocar 13.



Catastralmente se ven afectadas dos unidades catastrales independientes, con referencias, 4515106WN4041N (Guillen de Brocar 11) y 4515107WN4041N (Guillen de Brocar 13), cuyas referencias desglosadas son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP PARCELA	SUP. CONSTRUIDA	AÑO	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE
GUILLEN DE BROCAR 11						
4515106WN4041N0001HJ	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	247,00 m2	209,00 m2	1962	30,00%
4515106WN4041N0002JK	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:01 Pt:A	Residencial		80,00 m2	1962	8,50%
4515106WN4041N0003KL	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:01 Pt:B	Residencial		84,00 m2	1962	9,00%
4515106WN4041N0004LB	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:02 Pt:A	Residencial		80,00 m2	1962	8,50%
4515106WN4041N0005BZ	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:02 Pt:B	Residencial		84,00 m2	1962	9,00%
4515106WN4041N0006ZX	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:03 Pt:A	Residencial		80,00 m2	1962	8,50%
4515106WN4041N0007XM	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:03 Pt:B	Residencial		84,00 m2	1962	9,00%
4515106WN4041N0008MQ	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:04 Pt:A	Residencial		80,00 m2	1962	8,50%
4515106WN4041N0009QW	CL GUILLEN DE BROCAR 11 Es:1 Pl:04 Pt:B	Residencial		84,00 m2	1962	9,00%
GUILLEN DE BROCAR 13						
4515107WN4041N0001WJ	CL GUILLEN DE BROCAR 13	Residencial	123,00 m2	264,00 m2	1940	100,00%



Guillen de Brocar 11 (4515106WN4041N)



Guillen de Brocar 13 (4515107WN4041N)

El ambito afectado es perfectamente reconocible en el terreno pues se encuentra delimitado por las construcciones colindantes y por el espacio publico urbanizado.



DESCRIPCION DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Las parcelas afectadas tienen la calificación de suelo urbano consolidado. Ambas parcelas tienen contruidos sendos edificios de caracter residencial, con usos complementarios en planta baja. Asi el edificio de Guillen de Brocar 11 esta constituido por un local en planta baja y 8 viviendas distribuidas en 4 planta elevadas (4 plantas x 2 viviendas por planta, 2 con frente a la calle Guillen de Brocar y dos al patio interior abierto sobre la Calle Hospital Militar). Según catastro fue construido en 1962 con una superficie total de 865 m2.

El edificio de Guillen de Brocar 13, tras un derribo anterior de un edificio de B+2, actualmente esta compuesto por un pequeño edificio triangular de ladrillo caravista en B+1 y unos muros perimetrales que conformaban la antigua fachada de planta baja del anterior edificio derribado.

Ambos edificios se encuentran parcialmente fuera de alineación respecto a las alineaciones fijadas en el Plan General. El edificio de Guillen de Brocar 13 tiene parte del local de planta baja ocupando la actual acera en la calle Hospital Militar. El edificio de Guillen de Brocar 13 ocupa la esquina entre las calle Guillen de Brocar y Hospital Militar sin respetar la alineación establecida en el Plan General.

DILIGENCIA:

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 24 NOV. 2021..... Logroño,.....

El Secretario General,

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO



Esquina de local de planta baja del edificio de Guillen de Brocar 11 ocupando parcialmente la acera de la calle Hospital Militar



Configuración de la esquina de Guillen de Brocar 13, fuera de línea respecto al chafan curvo determinado por el PGM

Los dos edificios son de la misma propiedad y se pretende realizar un actuación conjunta de renovación de las edificaciones.

No hay inquilinos ni contratos de arrendamientos vigentes dentro de ninguno de los dos edificios.

El predio colindante (edificio de Guillen de Brocar 9) no tiene derechos ni servidumbres que afecten a las parcelas objeto del Estudio de Detalle. El medianil existente actualmente "a la vista" de Guillen de Brocar 9 no tiene huecos, ventanas, rejillas, que pudieran afectar a Guillen de Brocar 11.

Las superficies afectadas, según medición realizada sobre la documentación cartográfica disponible en la web del Ayuntamiento de Logroño son las siguientes:

SUPERFICIES AFECTADAS	Sup Total	Sup Neta	Cesión calle
GUILLEN DE BROCAR 11	244,65 m ²	240,09 m ²	4,56 m ²
GUILLEN DE BROCAR 13	130,26 m ²	108,32 m ²	21,94 m ²
TOTAL SUP AFECTADAS	374,91 m²	348,41 m²	26,50 m²

Que responde al siguiente esquema gráfico configurado a partir de la cartografía municipal de acceso público a través de la web del ayuntamiento:

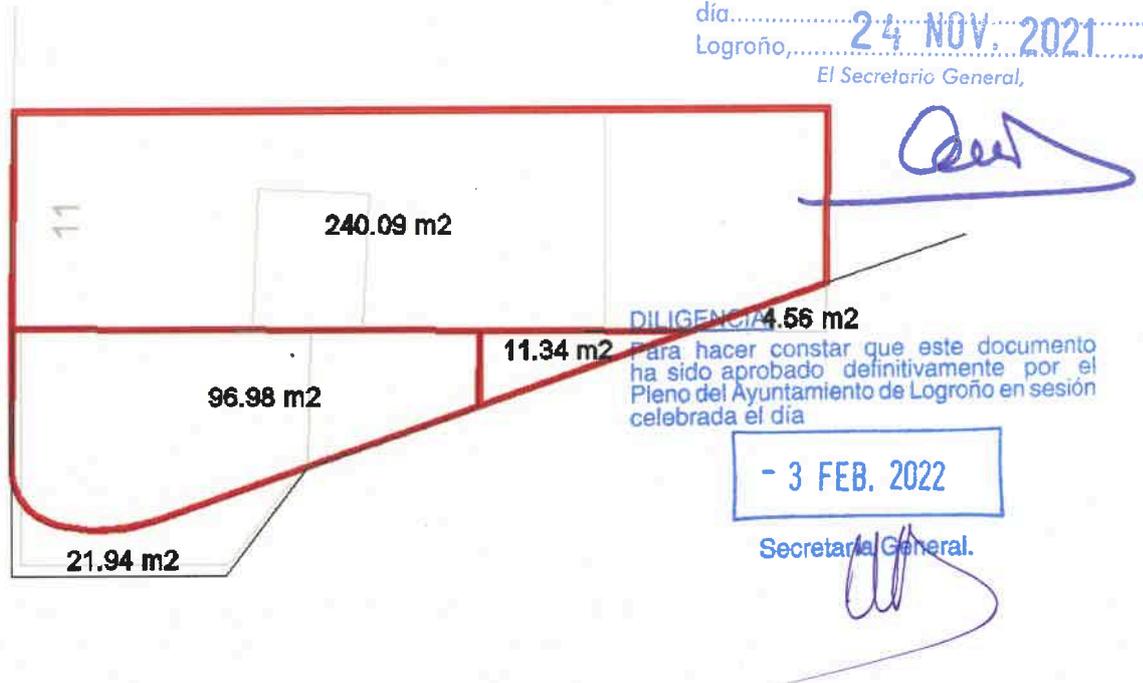
DILIGENCIA:

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

24 NOV. 2021

Logroño,.....

El Secretario General,



OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA

El actual edificio de Guillen de Brocar ocupa en planta baja la totalidad de la parcela, ocupando en una pequeña esquina el actual espacio público, entorpeciendo el paso por la acera. Las plantas elevadas generan un patio trasero, abierto a la calle Hospital Militar, dejando los medianiles del edificio vecino al descubierto. Salvo la pequeña esquina afectada por la ocupación del espacio público toda la parcela tiene la calificación de residencial permitiéndose un altura máxima de B+4.

Las determinaciones establecidas en el PGM de Logroño permiten la ocupación total de la parcela con usos residenciales en planta baja+4, pudiendo ocupar la totalidad del actual patio trasero abierto a calle.

Las actuales determinaciones volumetricas que afectan a la parcela de Guillen de Brocar 13 fueron fijadas por la Modificación Puntal del Plan General en las Calle Jorge Vigon 8 y Guillen de Brocar 13 de Logroño, expediente municipal URB28-2019/0002, aprobado definitivamente el día 5/11/2020, BOR 153 de 13/11/2020.

De acuerdo a dicho expediente se trataba de "una edificación en planta baja, con un gran impacto en la calle, dejando parte fuera de la ordenación, resultando una parcela residual en la zona, que respecto a la geometría, se aparta de las parcelas que contempla el PGM. Si bien la manzana de Guillen de Brocar tiene una altura de B+4, la confluencia de las manzanas colindantes oscilan entre B+3 y B+2, el chaflán en esquina del PGM es esta parcela es muy reducido en relación al contexto inmediato y presenta angulos muy agudos. El solar resultante presenta una geometría muy compleja para unas condiciones de habitabilidad y funcionalidad, al presentar la esquina este un perfil extremadamente agudo".

La adquisición de un único propietario de ambas parcelas permite dar una solución conjunta los suelos resultantes, que, de forma individualizada, presentan una problemática de difícil solución,

principalmente la parte de Guillen de Brocar 13 como fue puesto de manifiesto en la modificación puntual referenciada.

Ante la posibilidad de ocupación del patio abierto a fachada existente de Guillen de Brocar 11 sobre calle hospital militar no tiene sentido mantener la pequeña esquina de complementario de vivienda que hay en Guillen de Brocar 13 y puede ser adecuado realinear los dos edificios con la línea exterior de fachada.

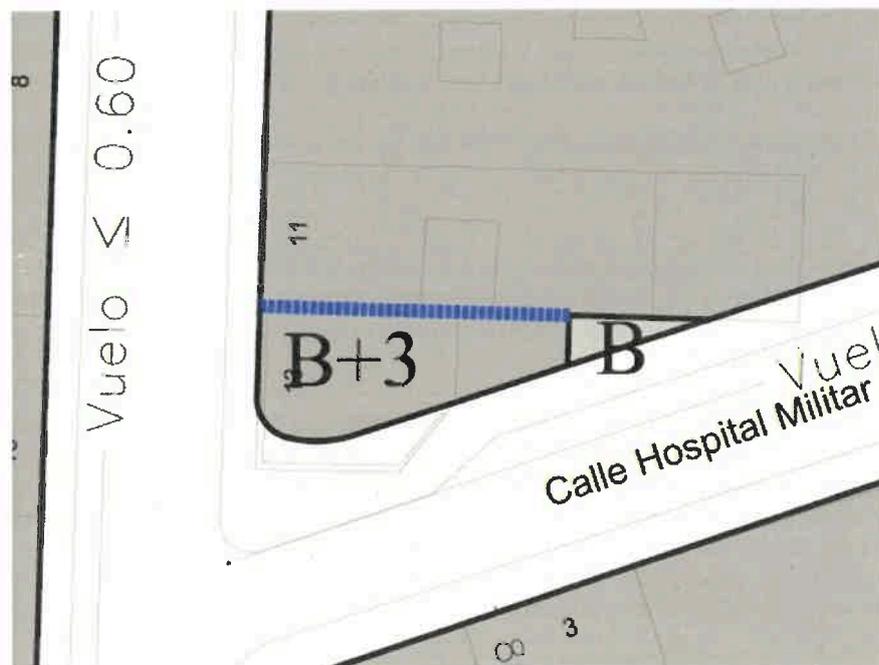
Por otro lado el cambio de altura entre las zonas de b+3 y b+4 con un planteamiento conjunto de ambas parcelas puede aprovecharse para una solución de planta ático con lo que, sin perder la justificación con la que se bajó un nivel en la última modificación puntual podría alterarse la línea del "salto" del cambio de altura para ajustarse mejor a la distribución de viviendas en esta planta.

En consecuencia el objeto del presente Estudio de Detalle es plantear una modificación de las alineaciones interiores que afectan a ambas parcelas y ofrecer una nueva solución coherente con las determinaciones del PGM ante la posibilidad de un desarrollo conjunto de ambas parcelas.

ORDENACIÓN ACTUAL

Actualmente la parcela de Guillen de Brocar 11 permite una ocupación del 100% del suelo neto resultante (tras la corrección de la alineación), en b+4, eliminando el patio trasero abierto a calle del actual edificio pero generando nuevos medianiles coincidentes con las diferentes alturas fijadas en Guillen de Brocar 13 (b+3 y b)

Por su parte el pequeño triángulo calificado como complementario de vivienda rompe la continuidad de la alineación de los edificios respecto a la calle Hospital Militar.



DILIGENCIA:

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.

Respecto a la superficie techo máxima de la parcela, calculada según la propia definición del PGM, en su artículo 1.1.8, responde a la siguiente tabla de calculo:

DILIGENCIA:

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

Logroño, 24 NOV. 2021

El Secretario General,

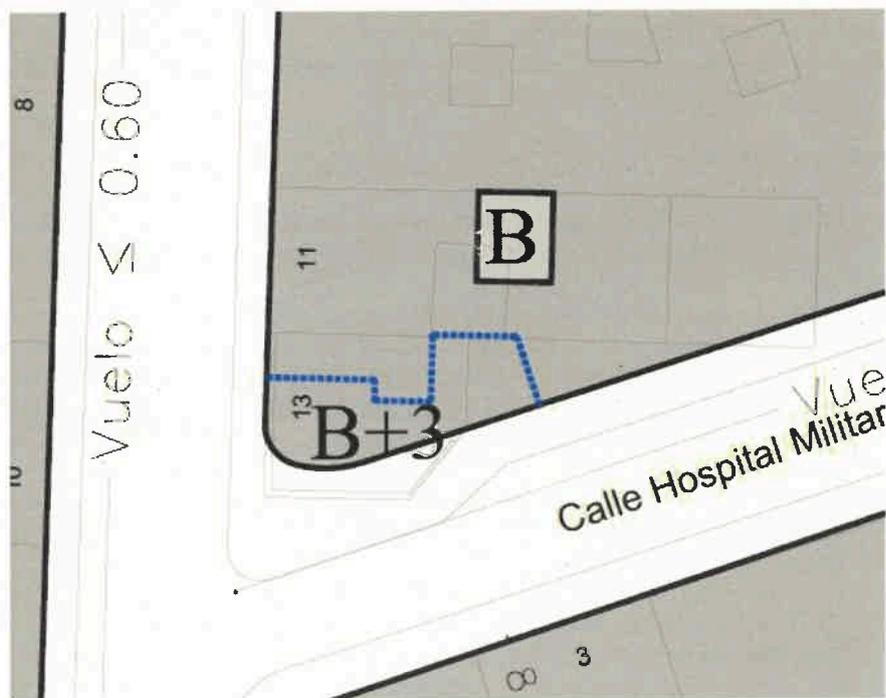
ORDENACIÓN ACTUAL				
CALCULO DE LA SUPERFICIE TECHO MÁXIMA (art 1.1.8 del PGM)				
	SUP RESIDENCIAL B+4	SUP RESIDENCIAL B+3	SUP COMP VIVIENDA B	SUP TECHO MÁXIMA
Guillen de Brocar 11	240,09 m2	0,00 m2	0,00 m2	1200,45 m2
Guillen de Brocar 13	0,00 m2	96,98 m2	11,34 m2	399,26 m2
TOTAL STM	240,09 m2	96,98 m2	11,34 m2	1599,71 m2

Superficie techo que se considera máxima para cada una de las parcelas resultantes.

ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone la realineación del frente de la calle respecto a Hospital Militar, cambiando la localización del espacio calificado como complementario de vivienda, localizandolo en el centro interior de ambas parcelas favoreciendo la posible ventilación interior de escaleras y espacios vivideros resultantes.

Respecto al limite fijado par el cambio de alturas, entre b+4 de Guillen de Brocar 11 y b+3 de Guillen de Borcar 13 se propone una modificación de dicho limite favoreciendo la posible configuración conjunta de este nivel.



La nueva ordenación conjunta no supera la superficie techo máxima calculada respecto de la ordenación actual:

ORDENACION PROPUESTA				
CALCULO DE LA SUPERFICIE TECHO MÁXIMA (art 1.1.8 del PGM)				
	<i>SUP RESIDENCIAL B+4</i>	<i>SUP RESIDENCIAL B+3</i>	<i>SUP COMP VIVIENDA B</i>	<i>SUP TECHO MÁXIMA</i>
Guillen de Brocar 11-13	266,41 m2	61,70 m2	20,30 m2	1599,15 m2

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

Respecto al PGM de Logroño:

1.- No se ve afectado el aprovechamiento urbanístico. Al no verse afectada la edificabilidad máxima fijada por el PGM para las parcelas, de acuerdo al sistema de calculo establecido en el art 1.1.8 del PGM (1599,15 < 1599,71), tampoco se ve afectado el aprovechamiento urbanístico del ambito afectado. Los coeficientes de ponderación relativa de usos del suelo urbano fijados en el art 3.9.2 para los usos pormenorizados afectados en el estudio de detalle, uso residencial y uso complementario de vivienda, son coincidentes ambos con la unidad.

2.- Solo se ve afectado un solo propietario, promotor del presente estudio de detalle, cuyos datos a efectos de notificación son GESTION Y DESARROLLO DE INSTALACIONES SL, (GEDEIN), B26460915, Calle Muro de la Mata 2 bajo, 26001, LOGROÑO. Ninguno de los dos edificios afectados tiene en estos momentos inquilinos ni ocupaciones. Las edificaciones colindantes, en este caso el edificio de viviendas de Guillen de Brocar nº 9, no tiene servidumbres ni derechos de luces y/o vistas sobre las parcelas del presente Estudio de Detalle. Los medianiles actualmente "a la vista" no disponen de huecos, ventanas, chimenes, ventilaciones, etc.. sobre la parcela colindante, encontrandose completamente ciego en los dos frentes.

Respecto a la LOTURo6:

1. El estudio de detalle adapta determinacion establecidas en el PGM para un ambito concreto y limitado del suelo urbano. No afecta a normativa, regulación, cambios de uso, etc...
2. Modifica y altera exclusivamente alineaciones de caracter interior.
3. La nueva ordenación de volúmenes resultante de la alteración de las alineaciones interiores es coherente con las especificaciones del planeamiento y, en este caso en particular, con los objetivos y justificación que dio lugar a la tramitación y aprobación de la Modificación Puntual del PGM en las calles Jorge Vigón 8 y Guillen de Brocar 13 de Logroño (expte URB28-2019/0002)
4. No se ve afectado el destino del suelo. La alteración de las alineaciones interiores no altera los usos del suelo establecidos, manteniendo los dos usos previstos, Residencial y Complementario de Vivienda.
5. No se modifican alineaciones exterior. No se ve afectado el suelo público previsto y fijado por el planeamiento. Tal y como estan establecidas las alineaciones exteriores se ven afectados dos pequeños espacios de cesión publica, con una suma conjunta total de 26,50 m2, correspondientes al 7,1% de la parcela total, dentro de los margenes establecidos por la LOTUR para cesiones en suelo urbano consolidado. Los espacios de cesión deben ser

objeto de urbanización de acuerdo a las exigencias y determinaciones del PGM, en este caso para completar y alinear las aceras y calzadas existentes.

6. No se aumenta ni la edificabilidad máxima ni el aprovechamiento urbanístico del ámbito de suelo urbano afectado. De acuerdo al procedimiento de cálculo establecido en la definición de superficie techo máxima del art 1.1.8 del PGM de Logroño la edificabilidad máxima resultante asciende a la cifra de 1.599,15 m²t, menor que la actual calculada en 1.599,71 m²t.
7. No se ocasiona perjuicio o alteración de las condiciones de la ordenación de los predios colindantes, mas aun, se ocultan medianiles al descubierto desde la via publica. Los medianiles en estos momentos se encuentran completamente ciegos sin huecos, ventanas, rejillas, chimeneas, etc., que pudieran verse afectadas.

TRAMITACIÓN

De acuerdo a lo establecido en el artículo 92 de la LOTUR06:

Artículo 92. Tramitación de estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento competente. Si el estudio de detalle fuese de iniciativa particular el plazo para acordar o denegar la aprobación inicial será de un mes desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.
2. Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante veinte días mediante anuncio en el «Boletín Oficial de La Rioja» y, al menos, en un diario de difusión local.
3. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.
4. El plazo de aprobación definitiva será de dos meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva, siempre que dentro del mismo se haya concluido el trámite de información pública.
5. Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, se remitirá una copia para su registro, archivo y publicidad a la Comunidad Autónoma de La Rioja.

CONCLUSION

Se entiende suficientemente motivado y justificado el presente Estudio de Detalle y se firma y presenta para su tramitación en

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **24 NOV. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente en Logroño, a mes de septiembre de 2.021 Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.



Miguel Fernández Landa
ARQUITECTO

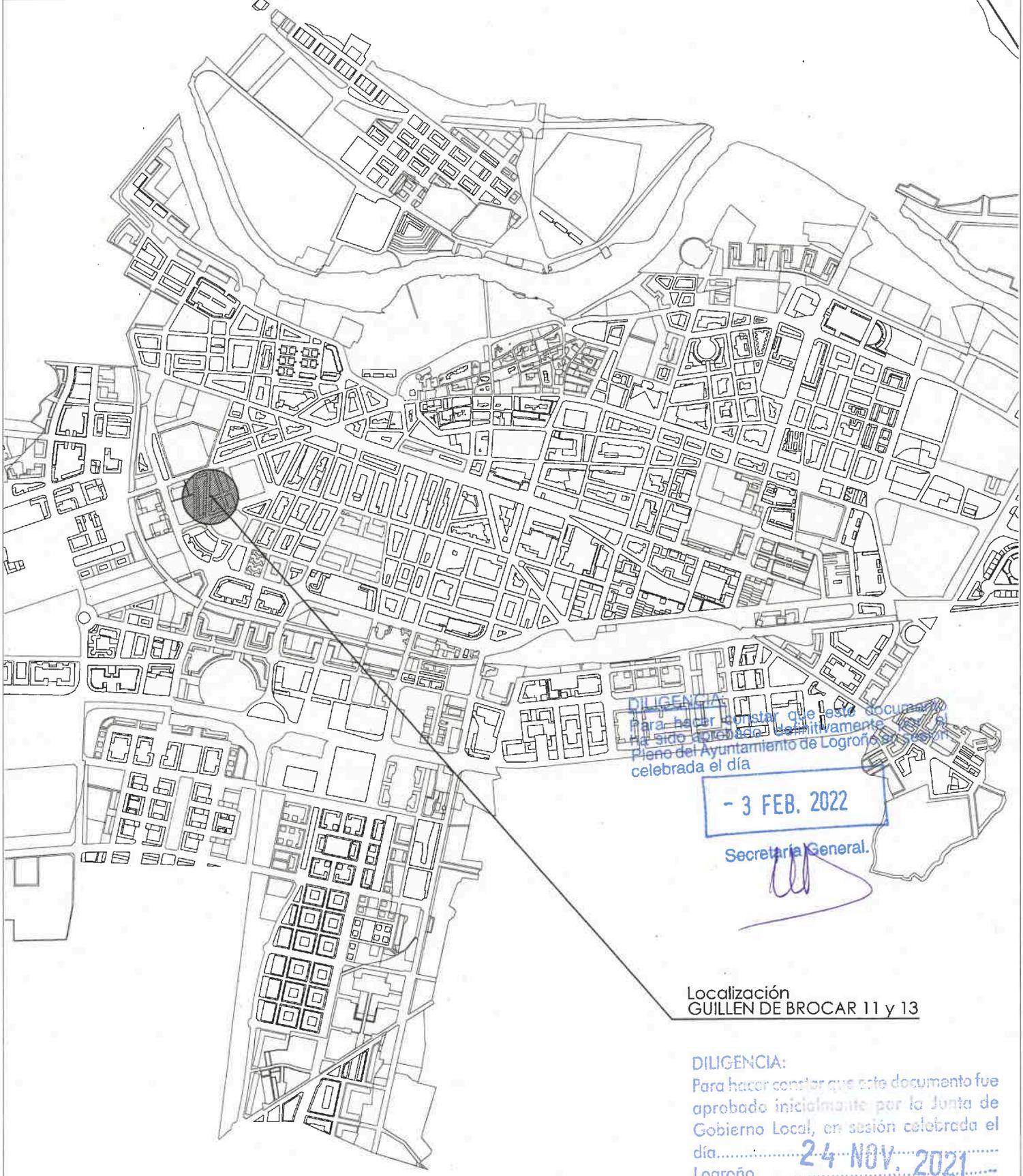
DOCUMENTACION GRÁFICA ANEXA

- 1.- PLANO DE SITUACION
- 2.- AMBITO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- DETERMINACIONES VIGENTES (e: 1/250)
- 4.- DETERMINACIONES PROPUESTAS (e:1/205)
- 5.- HOJA A3 PGM M09 – VIGENTE
- 6.- HOJA A3 PGM M09 – PROPUESTA
- 7.- MAPA DE RUIDOS CIUDAD DE LOGROÑO

PGM DE LOGROÑO - ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACION DE VOLUMEN Y AJUSTE DE ALINEACIONES INTERIORES - GUILLEN DE BROCAR 11 y 13

1	SITUACIÓN	DOCUMENTO A TRAMITACIÓN			AGOSTO 2021
		escala 1:20.000	A4	JDC16 082	JDC16 082_ED_DOC GRAFICA.dwg



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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.

Localización
GUILLEN DE BROCAR 11 y 13

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....24 NOV. 2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

PGM DE LOGROÑO - ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACION DE VOLUMEN Y AJUSTE DE ALINEACIONES INTERIORES - GUILLEN DE BROCAR 11 y 13

2 AMBITO del ESTUDIO de DETALLE

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN

AGOSTO 2021

A4

JDC16 082

JDC16 082_ED_DOC
GRAFICA.dwg

escala 1:500

Calle Guillén d

6

DILIGENCIA:

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 24 NOV. 2021..... Logroño,

El Secretario General,

8

11

13

Calle Hospital Militar

10

8.00

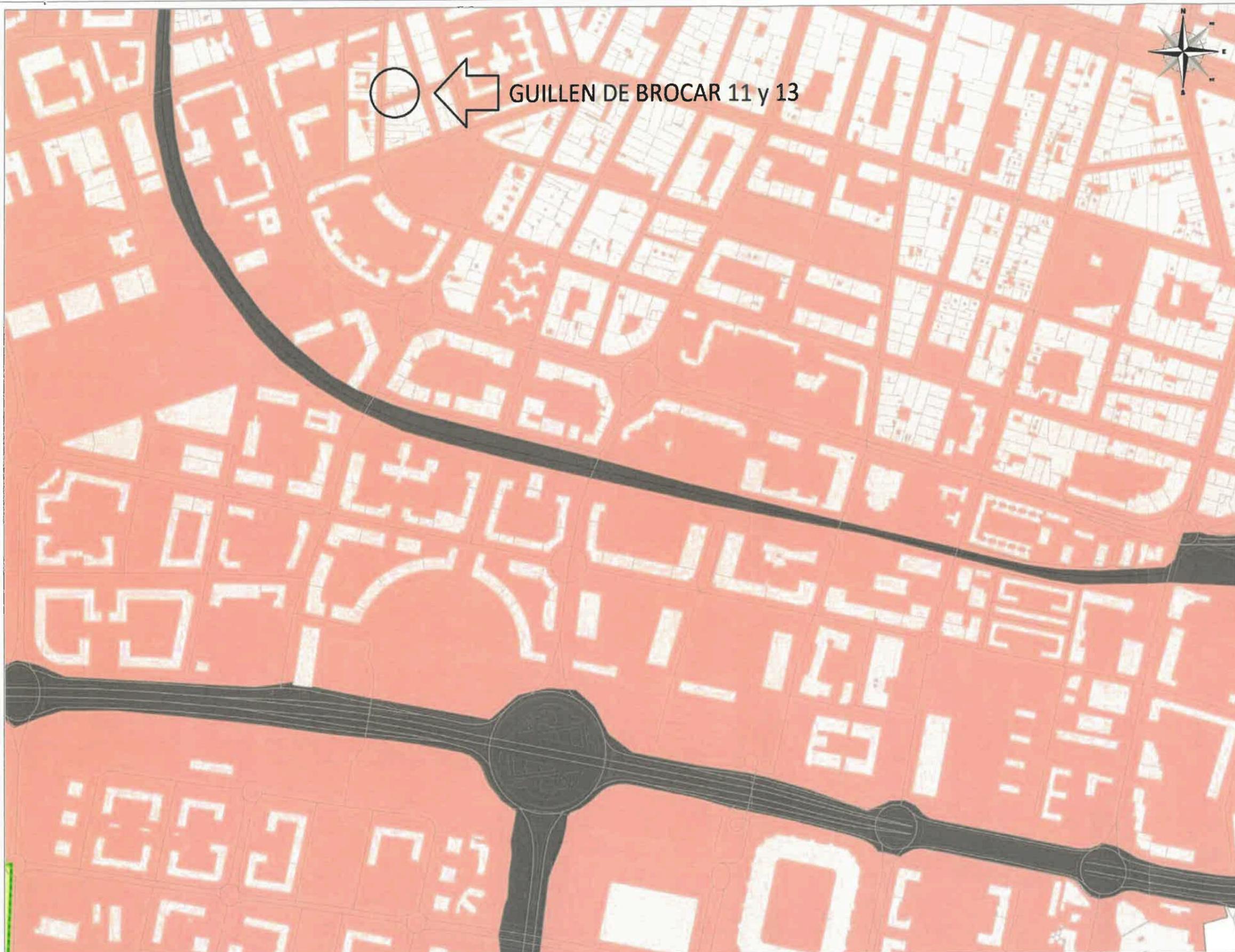
12

16



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
(GUILLEN DE BROCAR 11 y 13)

SUPERFICIE AFECTADA: 373,98 M2



○ ← GUILLEN DE BROCAR 11 y 13

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.

Hidrografía

Limite Término Municipal

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

Uso del Suelo: **24 NOV. 2021**

Logroño El Secretario General,

Residencial

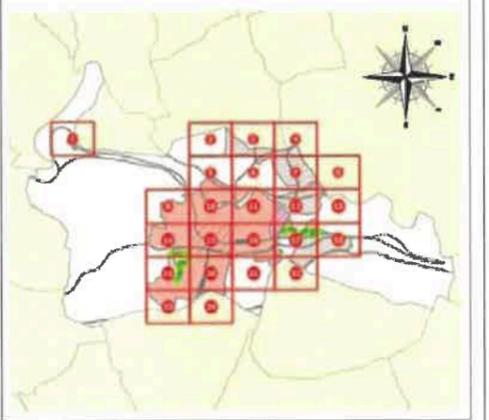
Industrial

Sanitario, docente y cultural

Terciario

Infraestructuras de transporte

Zonas de transición



Ciente: Ayuntamiento de Logroño

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

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

Expediente: 0.08 CON21-2012/0014

Escala: 1:5.000
 Formato original: UNE A3

Plano: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. PLANO DETALLE

Fecha: OCTUBRE 2014
 Revisión: 01

Nº Plano: 1.2
 Hoja: 15 DE 24

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**24 NOV. 2021**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.

**DOCUMENTACION GRAFICA ESTADO ACTUAL**

PGM DE LOGROÑO - ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACION DE VOLUMEN Y AJUSTE DE ALINEACIONES INTERIORES - GUILLEN DE BROCAR 11 y 13

3

ESTADO ACTUAL

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN

AGOSTO 2021

escala 1:250

A4

JDC16 082

JDC16 082_ED_DOC
GRAFICA.dwg

8

Vuelo \leq 0.60

11

B+3

B

Vuelo

Calle Hospital Militar

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 NOV. 2021 Logroño,
El Secretario General,

[Signature]

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General

3

5

B

LEYENDA Y SIMBOLOGÍA PLAN GENERAL DE LOGROÑO

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	P En superficie	S Servicios públicos y administrativos
Residencial aislado	Cultural	P Bajo rasante	SA Dotación polígono industrial
Residencial abierta	Escolar	Espacios libres	CEM Cementerio
Asociados a Vivienda	Sanitario asistencial	Parque	GU Guardería infantil
Zona libre privada	Deportivo	Zonas de recreo y expansión	Religioso
Complementaria de la vivienda	Servicios	Plazo (toros)	Comunidad religiosa
Industria y Otros	Dotación polígono industrial	Vaina o espacio libre público	Espectáculos públicos
Industrial			Estación transformadora
Bodegas			Plazo (toros)
Almacén exposición			
Industria-parque			
Industrial extensivo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00 At . Atico
Divisoria de altura	(B) Planta baja diáfana H ≤ Altura máxima de cornisa
Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad	E Entrepiano St = Superficie máxima edificable en m ²
Ocupación	(E) Entrepiano diáfano I ≤ Superficie máxima edificable en m ² /m ³
Vuelo máximo	SS Semiesbano 56 viv. Numero máximo de viviendas
Retranqueo mínimo obligatorio	
Soptoral obligatorio	
Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ambito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Ordenanzas de Edificios de Interés	
Construcciones de primer orden	Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Construcciones de segundo orden	Edificios de Interés
Construcciones de tercer orden	Solar o edificio en un tramo y área de interés
	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
	Edificio de nueva construcción
	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.....**24 NOV. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.

**DOCUMENTACION GRAFICA ESTADO PROPUESTO**

PGM DE LOGROÑO - ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACION DE VOLUMEN Y AJUSTE DE ALINEACIONES INTERIORES - GUILLEN DE BROCAR 11 y 13

4

ESTADO PROPUESTO

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN

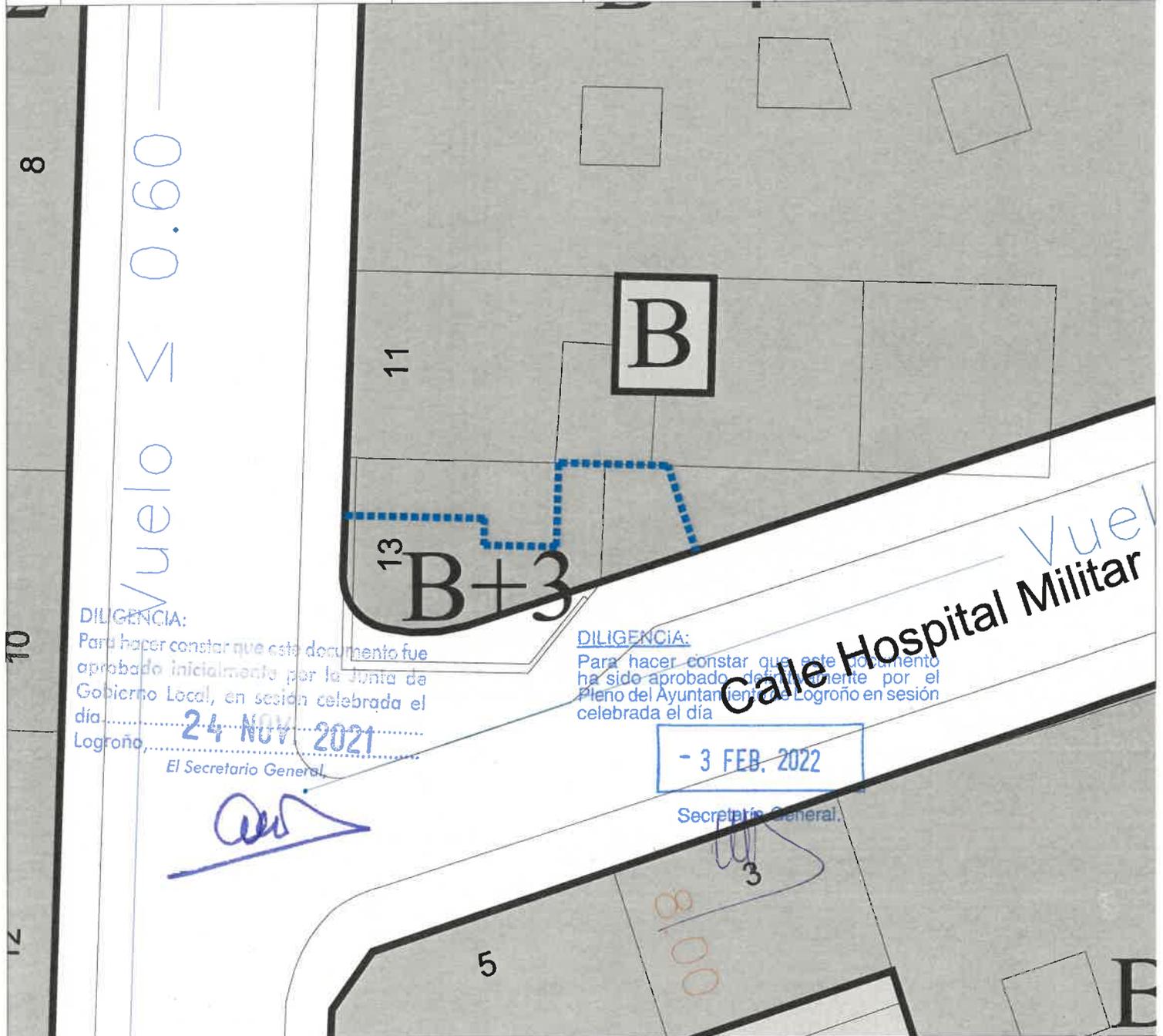
AGOSTO 2021

escala 1:250

A4

JDC16 082

JDC16 082_ED_DOC
GRAFICA.dwg



LEYENDA Y SIMBOLOGÍA PLAN GENERAL DE LOGROÑO

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional	Límites	Volúmenes y Alturas
Residencial Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementario de la vivienda Industria y Otros Industrial Almacén exposición	Polivalente Cultural Escolar Sanitaria asistencial Deportivo Servicios Dotación polígono industrial	En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y expansión Vial o espacio libre público	Polivalente Cultural Escolar Sanitaria asistencial Deportivo	Divisoria de altura Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Retranqueo mínimo obligatorio Soporal obligatorio Pasaje obligatorio	B Planta baja H=4,00 At Alíco (B) Planta bajo diáfana H ≤ Altura máxima de cornisa E Entrepiano St = Superficie máxima edificable en m ² (E) Entrepiano diáfano I ≤ Superficie máxima edificable en m ² /m SS Semisótano 56 viv. Numero mínimo de viviendas
ORDENANZAS Y GESTIÓN					
Límites Suelo urbano Sector Unidad de ejecución	Ordenanzas Especiales Ambito de aplicación	Ordenanzas de Edificios de Interés			
Acciones Específicas Plan especial de reforma interior Actividades intensivas		[IV] Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés [IVa] Edificios de Interés [IVb] Solar o edificio en un tramo o área de interés [IVc] Edificios de nueva construcción [IVd] Construcción inadecuada en Casco Histórico			
Dotaciones Públicas Sistemas generales		[I] Construcciones de primer orden [II] Construcciones de segundo orden [III] Construcciones de tercer orden			

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**24 NOV. 2021**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

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

- 3 FEB. 2022

Secretaría General.

