



ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTAR ALINEACIONES INTERIORES EN PARCELA DE AVENIDA SOLIDARIDAD 14, LOGROÑO LA RIOJA

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN

PROMOTOR: EFICIENCIA CALIDAD Y DISEÑO S.L.

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERÓN

ABOGADO: GERARDO LOSADA VÁZQUEZ

LOGROÑO. LA RIOJA

ENERO 2022



PlayArquitectura



**Losada
& Górtiz**

Derecho y Gestión Urbanística

Índice:

1	GENERALIDADES	3
1.1	Promotor y Autor	3
1.1.1	Promotor.....	3
1.1.2	Autor	3
1.2	Objeto del Estudio de Detalle.....	3
1.3	Antecedentes y encuadre legal.....	4
1.4	Contenido, Alcance y Tramitación.....	5
1.4.1	Contenido.....	5
1.4.2	Alcance	6
1.4.3	Tramitación	6
2	MARCO URBANISTICO ACTUAL	7
2.1	PGM de Logroño y realidad existente	7
2.1.1	Clasificación del Suelo	7
2.1.2	Determinaciones de Uso.....	7
2.1.3	Determinaciones Ordenación. Condiciones de la Edificación.....	7
2.1.4	Normativa Urbanística.....	7
3	DESCRIPCIÓN DEL REAJUSTE DE ALINEACIÓN INTERIOR.....	8
3.1.1	Determinaciones Ordenación Propuesta. Condiciones de la Edificación.....	8
4	JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	10
4.1	Justificación del ajuste de alineación interior	10
4.2	Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGM de Logroño.....	11
4.3	Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la LOTUR.....	12
5	CONCLUSION.....	13
6	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	15

1 GENERALIDADES

1.1 Promotor y Autor

1.1.1 Promotor

Este Estudio de Detalle se redacta por encargo de:

Eficiencia, Calidad y Diseño S.L.

CIF/NIF: B-06977870; Dirección: CL Gurutzegi 12. San Sebastian (Guipúzcoa)

1.1.2 Autor

El autor de este documento es:

Play Arquitectura S.L.P.

CIF/NIF: B-26499517; Dirección: Calle Barriocepo 13 2º ida, 26001 Logroño (La Rioja).

Arquitecto y Abogado

D. Esteban Pardo Calderón Arquitecto colegiado nº 826 del C.O.A.R.

D. Gerardo Losada Vázquez Abogado colegiado nº 1528 del I.C.A.R.

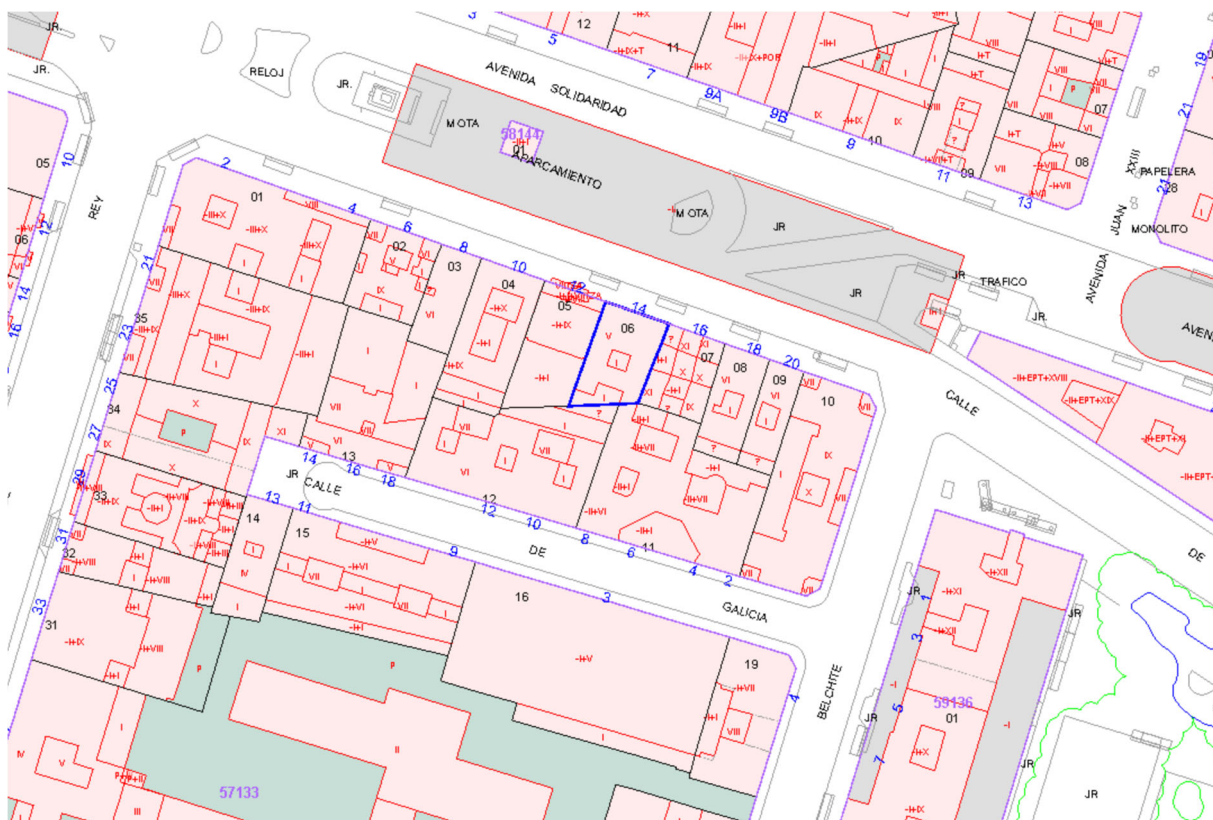
1.2 Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar la alineación interior del edificio situado en Avda. Solidaridad 14 para igualar su fondo con el de la edificación existente de Avda. Solidaridad 12 de manera que se obtenga una mayor integración formal y que las viviendas resultantes se adecúen a las necesidades residenciales actuales.

Situación y Ámbito

El ámbito Estudio de Detalle lo constituye una única parcela catastral, con la referencia 5713306WN4051S0001AY y que comprende la parcela situada en Avda. Solidaridad 14 ubicada en la manzana delimitada por las calles General Vara de Rey, Avda. Solidaridad, calle Belchite y calle Galicia, en el centro urbano de Logroño.

La superficie del ámbito según catastro asciende a 246 m² existiendo en la parcela de referencia una edificación construida en 1941, de planta baja y 4 alturas con una superficie total construida de 1.171 m².



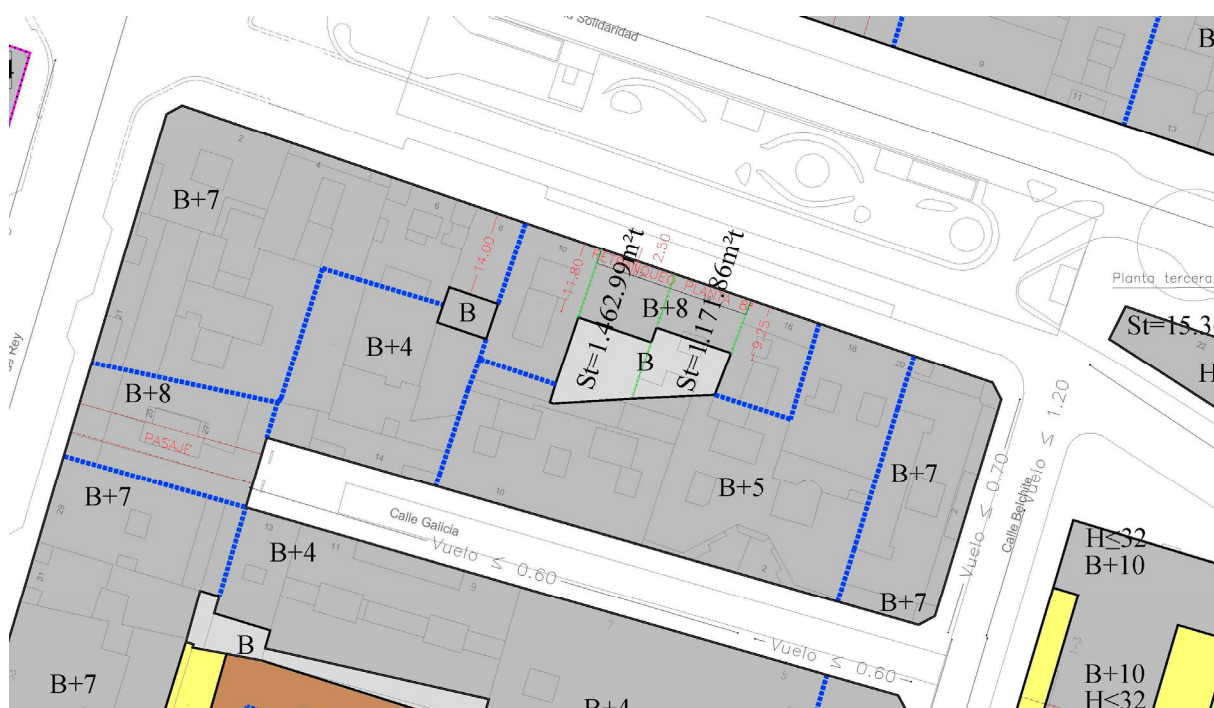
Linda al norte con Avda. Solidaridad, linda al este con el número 16 de Avda. Solidaridad, linda al sur con los números 2, 4, 6 y 8 de la calle Galicia coincidiendo ese linde con las plantas alzadas de las edificaciones, y linda también al sur con los números 10 y 12 de la calle Galicia, coincidiendo ese linde con el de un patio existente en esa propiedad. Linda al oeste con el número 12 de Avda. Solidaridad.

1.3 Antecedentes y encuadre legal

El planeamiento de aplicación en la ciudad de Logroño es el Plan General Municipal de Logroño, aprobado en 1985, con dos modificaciones de su programa de actuación producidas en 1992 y 1998, y las modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia.

Este documento se adaptó a los cambios de legislación tanto estatal (Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) como autonómica (Ley 10/1988 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja), dando lugar al Plan General Municipal, aprobado por resolución de la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de la Rioja de fecha 15 de enero de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 26 de febrero de 2002.

Entre las modificaciones puntuales efectuadas del PGM de Logroño cabe destacar la de reordenación de volumetría reduciendo fondo e incrementando número de plantas en Avenida Jorge Vigón 12 y 14 aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2018. La ordenación actual de la parcela es la establecida en la citada modificación puntual según el siguiente plano. En la ordenación anterior a esta el fondo edificable colmataba toda la parcela en una altura de B+4.



1.4 Contenido, Alcance y Tramitación

1.4.1 Contenido

En cuanto a su contenido se cumple lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que, se sustancia en los términos siguientes:

- 1- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en PGM para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales
- 2- Su contenido tendrá por finalidad:
 - a. Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.

- b. La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento
 - 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 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 este caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos rotacionales 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.

1.4.2 Alcance

En relación con su alcance, el contenido material del estudio de detalle propuesto es el reajuste de las alineaciones interiores de la parcela de Avda. Solidaridad 14 igualando su fondo con el de la edificación de Avda. Solidaridad 12.

1.4.3 Tramitación

La tramitación, en base a lo anterior, del presente instrumento se hará de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo 92 de la ley 5/2006 L.O.T.U.R.

2 MARCO URBANISTICO ACTUAL

2.1 PGM de Logroño y realidad existente

2.1.1 Clasificación del Suelo

Suelo Urbano Consolidado

2.1.2 Determinaciones de Uso

Los usos de referencia en la parcela son el Residencial y el Complementario de la Vivienda.

2.1.3 Determinaciones Ordenación. Condiciones de la Edificación

La ordenación urbanística vigente establece una ocupación completa para uso Complementario de Vivienda en planta baja y un fondo de 9,25 metros para el uso Residencial en plantas alzadas hasta una altura de 8 plantas.

Parámetros Urbanísticos de la parcela

Edificabilidad	1.171,36 m ²
Altura	B+8
Retranqueo en última planta	2,50 metros

2.1.4 Normativa Urbanística

Son aplicación las Normas Urbanísticas del PGM de Logroño especialmente en los recogido en el Título II Disposiciones comunes a las distintas clases de Suelo y en el Título III Reglamentación Detallada del Suelo Urbano.

En el plano de Ordenación de Suelo Urbano M11 figuran las alineaciones, alturas y fondos, según se ha descrito en el apartado anterior.

Son de aplicación los artículos 1.1.12 y 1.1.13 de las Normas Urbanísticas del PGM de Logroño relativas a los Estudios de Detalle.

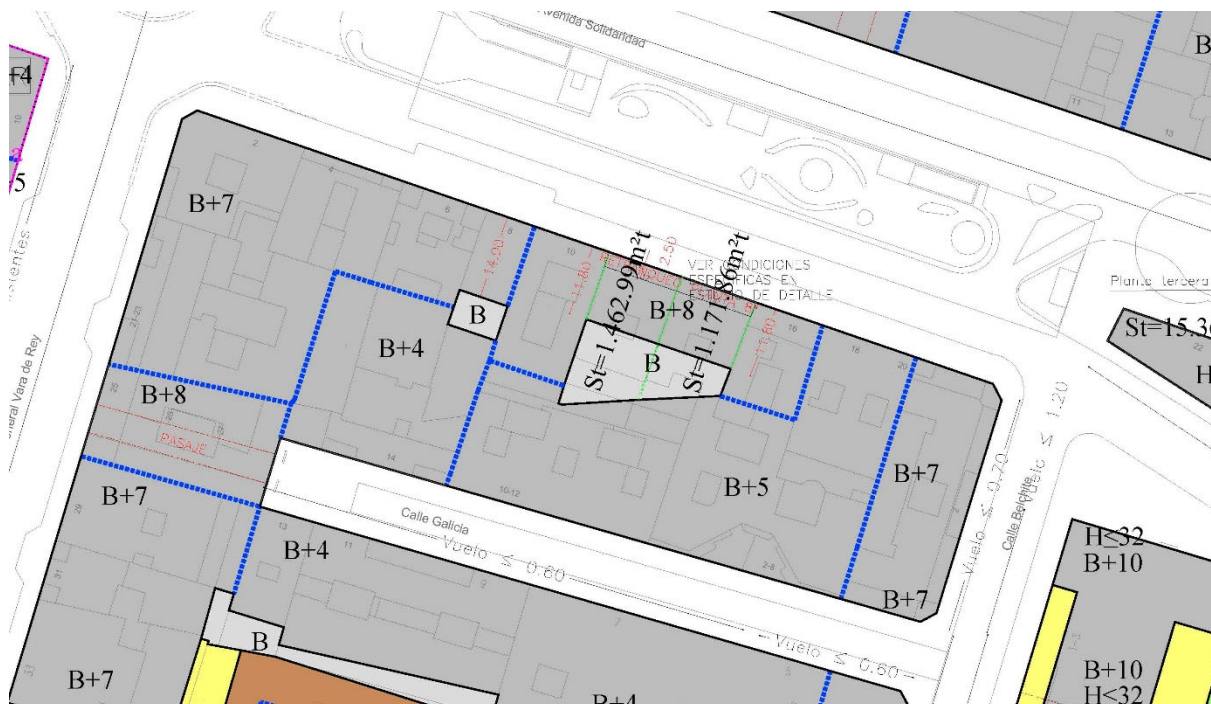
A su vez es de aplicación el artículo 80 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja cuyo contenido se ha reproducido en el 1.5.1. de la presente memoria.

3 DESCRIPCIÓN DEL REAJUSTE DE ALINEACIÓN INTERIOR

El fondo construido de la edificación de Avda. Solidaridad 12 es de 12,20 metros y comprende los 11,80 metros de fondo edificable según la ordenación urbanística más 0,40 metros de vuelo hacia el patio de manzana.

El reajuste de alineación interior que se propone consiste por tanto en aumentar el fondo de la edificación de Avda. Solidaridad 14 en 2,55 metros hasta alcanzar los 11,80 metros.

La propuesta de ajuste de fondo queda recogido en la siguiente ordenación



La nueva ordenación propone un fondo edificable coincidente con la alineación interior de la edificación de Avda. Solidaridad 12 recogida en el PGM de 11,80 metros.

Al igualar los fondos de ambas edificaciones se consigue mejorar y homogeneizar las determinaciones de la ordenación de la manzana, de manera que la nueva edificación se integre formalmente con la de Avda. Solidaridad 12 ocultando medianeras y mejorando la visión del patio de manzana.

3.1.1 Determinaciones Ordenación Propuesta. Condiciones de la Edificación

La ordenación urbanística propuesta mantiene una ocupación completa para uso Complementario de Vivienda en planta baja y aumenta el fondo en plantas alzadas a 11,80 metros. Se mantienen el resto de los parámetros urbanísticos.

Parámetros Urbanísticos Ordenación Propuesta

Edificabilidad	1.171,36 m²
Altura	B+8
Retranqueo en última planta	2,50 metros

La edificabilidad actual que asigna el plan de 1.171,36 m² se distribuyen en uso complementario de la vivienda y en uso residencial.

La ordenación propuesta mantiene la edificabilidad 1.171,36 m² con un pequeño ajuste en el uso complementario de la vivienda que se reduce en 32,56 m² (uso residencial). A pesar de lo anterior el desarrollo edificatorio de la planta baja teniendo en cuenta la situación del inmueble en una calle comercial y su configuración geométrica en la manzana dará lugar a que se destinen a usos con carácter complementario de la vivienda (comercial, servicios, etc).

4 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

4.1 Justificación del ajuste de alineación interior

La vigente Ordenación del solar N° 14 de Avda. Solidaridad es resultado de la Modificación Puntual de PGM en Avenida Jorge Vigón 12 y 14, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño el día 8 de noviembre de 2018.

En esa modificación se estableció una altura de B+8 y un fondo edificable para las Plantas elevadas de 11,80 metros en Avda. Solidaridad 12 y de 9,25 metros en Avda. Solidaridad 14.

Este fondo edificable de 9,25 metros desentona con el entorno más próximo, en el que encontramos fondos considerablemente mayores como es el caso de Avda. Solidaridad 10 con un fondo de 16,30 metros o de las edificaciones de la Calle Galicia 10 y 2 cuyas dimensiones son de 24,70 metros y 26,28 metros respectivamente.

Tampoco es acorde con las previsiones del PGM de Logroño, en el que el fondo de 12 metros se ha generalizado en los últimos desarrollos urbanísticos como son La Cava, Fardachón o Valdegastea.

El fondo edificable asignado al solar número 14 - menor en 2,55 metros que el fondo previsto en el colindante N° 12 - no es el óptimo desde el punto de vista de la ordenación; al contrario: la diferencia de fondos edificables generaría una medianera vista en el interior de la manzana, en contra de los propios objetivos declarados en aquella modificación puntual del PGM y de la deseable integración formal de los edificios colindantes.

Esta reducción del fondo edificable obedeció a la necesidad de evitar que el incremento de altura a B+8 generara también un incremento de la edificabilidad del solar.

Sin embargo, tras un estudio más detenido, se comprueba que sería posible establecer el mismo fondo edificable previsto para el colindante solar N° 12 si los 2,55 metros de diferencia se destinan a superficies abiertas o semiabiertas, que – en aplicación del art. 1.1.8. de las NNUU del PGM de Logroño - no computan a efectos de consumo de edificabilidad.

Además, este ajuste de alineación interior se produce en la fachada sur de la edificación permitiendo un mayor aprovechamiento solar al coincidir las vistas hacia el patio de manzana con la orientación solar óptima. Este hecho redundaría directamente en la eficiencia energética de la edificación por el mayor aporte solar así como por la posibilidad de establecer sistemas de protección solar pasivos como son galerías o terrazas. Se propone por tanto un aumento del fondo edificable para crear espacios y fachadas permeables que permitan una mayor



eficiencia energética y que las nuevas viviendas cumplan con las exigencias sociales surgidas tras la pandemia y los sucesivos estados de confinamiento mediante una adecuada previsión de espacios exteriores vinculados a la vivienda.

La necesidad de estos espacios exteriores en las viviendas queda a su vez patente en las sucesivas modificaciones puntuales de las NNUU del PGM de Logroño que ha sabido atender a las nuevas necesidades sociales de una vivienda más digna y salubre incorporando recursos y estrategias que promuevan este tipo de espacios.

Para contemplar esos espacios exteriores abiertos y permeables es necesario disponer de un fondo edificable adecuado, siendo el fondo actual de 9,25 metros insuficiente. Este fondo en la planta 8 se ve a su vez reducido a 6,75 metros con motivo del retranqueo obligatorio de 2,5 metros. En el fondo de 6,75 metros no es posible encajar una vivienda de manera adecuada ni proporcionada.

El fondo de la nueva ordenación propuesta se ajusta al fondo máximo de la edificación de Avda. Solidaridad y permite dejar un espacio libre en la parcela más amplio que la dimensión mínima de patio requerida por las NNUU del PGM de Logroño para abrir huecos de estancia vivideras. Al igualar el fondo entre ambas edificaciones se obtiene una mayor integración formal y volumétrica mejorando la visión de conjunto del patio de manzana, minimizando el impacto de la medianera vista de la edificación de Avda. Solidaridad 16.

4.2 Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGM de Logroño.

Artº 1.1.12. Estudios de detalle

Al tratarse de un estudio de detalle promovido por particulares como anexo al mismo se aporta una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados en las mismas condiciones que las establecidas para los planes parciales de iniciativa particular.

En relación a la incidencia del estudio de detalle en el aprovechamiento urbanístico cabe indicar tal y como queda recogido en el plano de ordenación de estado propuesto que no supone variación alguna del mismo.

Artº 1.1.13. Documentación mínima de los estudios de detalle.

El presente estudio de detalle comprende la documentación mínima establecida en el artículo de referencia.

4.3 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la LOTUR.

El artículo 80 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que, se sustancia en los términos siguientes:

- 1- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en PGM para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales
- 2- Su contenido tendrá por finalidad:
 - a. Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.
 - b. La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento
 - 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 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 este caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos rotacionales 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.

Como ya se ha indicado en los apartados anteriores, el presente estudio de detalle tiene como finalidad modificar las alineaciones interiores de la edificación en la parcela de Avda. Solidaridad 14 para homogeneizar la ordenación de la manzana y obtener una mayor integración formal y visual con la edificación existente en Avda. Solidaridad 12, cumpliendo por tanto con las finalidades establecidas en los apartados 2a) y 2b) del artículo 80 de la LOTUR.

En relación con los supuestos regulados en el apartado 3 del citado artículo cabe señalar lo siguiente:

Justificación cumplimiento apartado 3a) artículo 80

El presente estudio de detalle no altera el destino del suelo, quedando acreditado en la memoria y en la ordenación propuesta por el estudio de detalle.

Justificación cumplimiento apartado 3b) artículo 80

El presente estudio de detalle no modifica o reajusta alineaciones exteriores.

Justificación cumplimiento apartado 3c) artículo 80

El presente estudio de detalle no Incrementa la edificabilidad ni la altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tal y como queda acreditado en las tablas de parámetros urbanísticos y en los correspondientes planos se mantiene la edificabilidad y la altura máxima.

Justificación cumplimiento apartado 3d) artículo 80

El presente estudio de detalle no Incumple las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento, tal y como queda acreditado en la presente memoria.

Justificación cumplimiento apartado 3d) artículo 80

El presente estudio de detalle no ocasiona perjuicio o altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes, sino que homogeniza la ordenación de la manzana y logra una mayor integración formal y visual entre las edificaciones existentes y la nueva edificación propuesta.

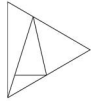
De entre las propiedades colindantes, las edificaciones de Avda. Solidaridad 10 y calle Galicia 2-4-6-8 no disponen de huecos al patio de manzana y llegan con la edificación al linde con la parcela mediante medianeras ciegas. La edificación de calle Galicia 10-12 abre huecos al patio de manzana separándose la fachada trasera respecto al linde con la parcela de con Avda. Solidaridad 14, una distancia media de 6,82 metros. El ajuste de alineación interior propuesto para Avda. Solidaridad 14 establece una distancia media entre ambas edificaciones de 14,35 metros, siendo esta equivalente a la que existe actualmente entre las edificaciones de Avda. Solidaridad 12 y calle Galicia 10-12 y consiguiendo regularizar la forma del patio de manzana en este ámbito.

5 CONCLUSION

Con lo anteriormente expuesto, se entiende suficientemente documentada y justificada con la presente memoria y resto de documentos que conforman el expediente, el estudio de detalle en la parcela de Avda. Solidaridad 14 en Logroño, la Rioja , por lo que se entrega a la administración para su tramitación.

En Logroño a enero de 2022

El Arquitecto:

 **PlayArquitectura**
CIF: B26499517 Tfno: 941 209311
C/Barriocepo 13 2º ida - 26001 - Logroño - La Rioja - España - www.playarquitectura.com

Esteban Pardo Calderón

El Abogado:



Gerardo Losada Vázquez

ESTUDIO DETALLE AVDA SOLIDARIDAD 14, LOGROÑO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERON

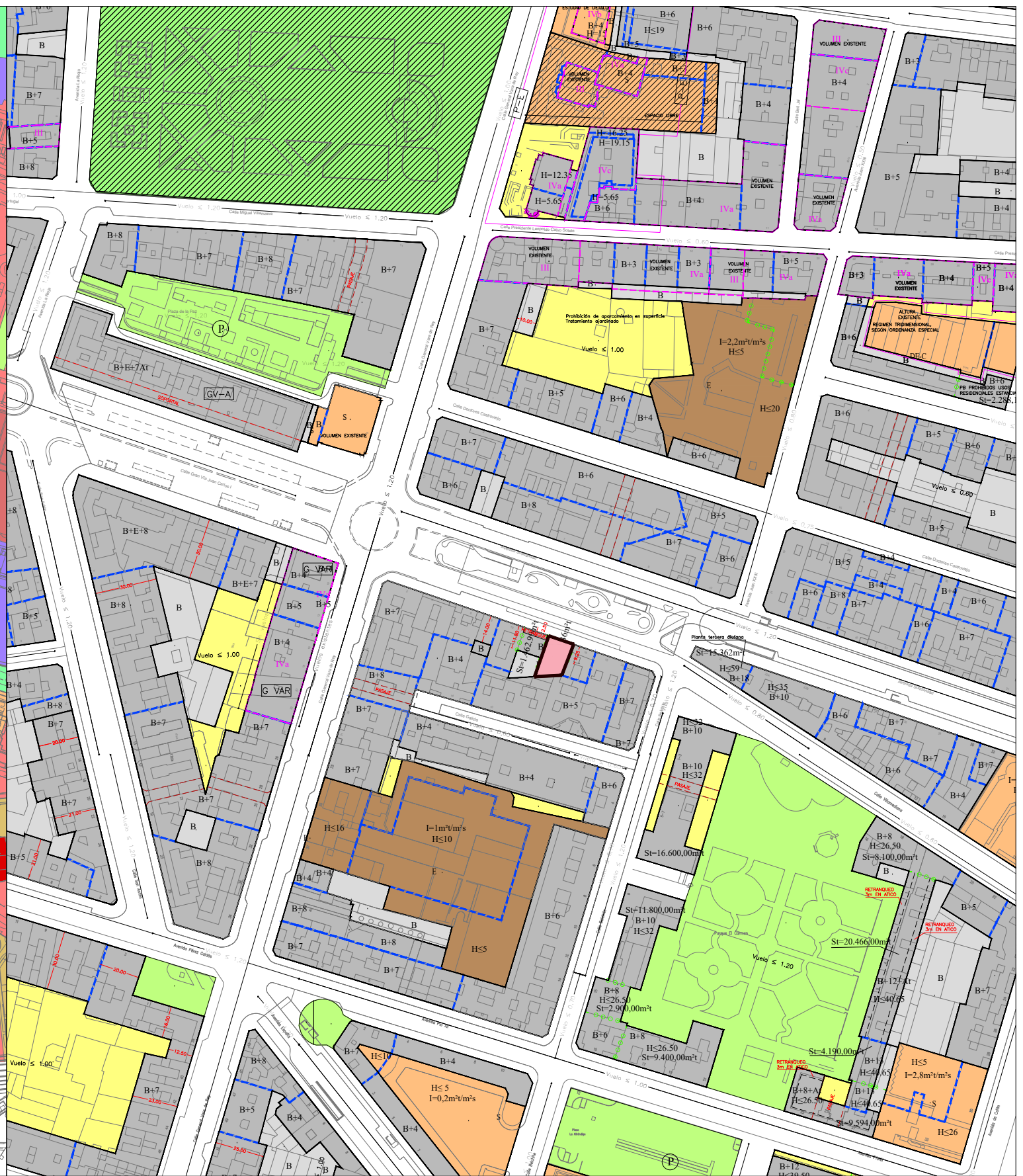
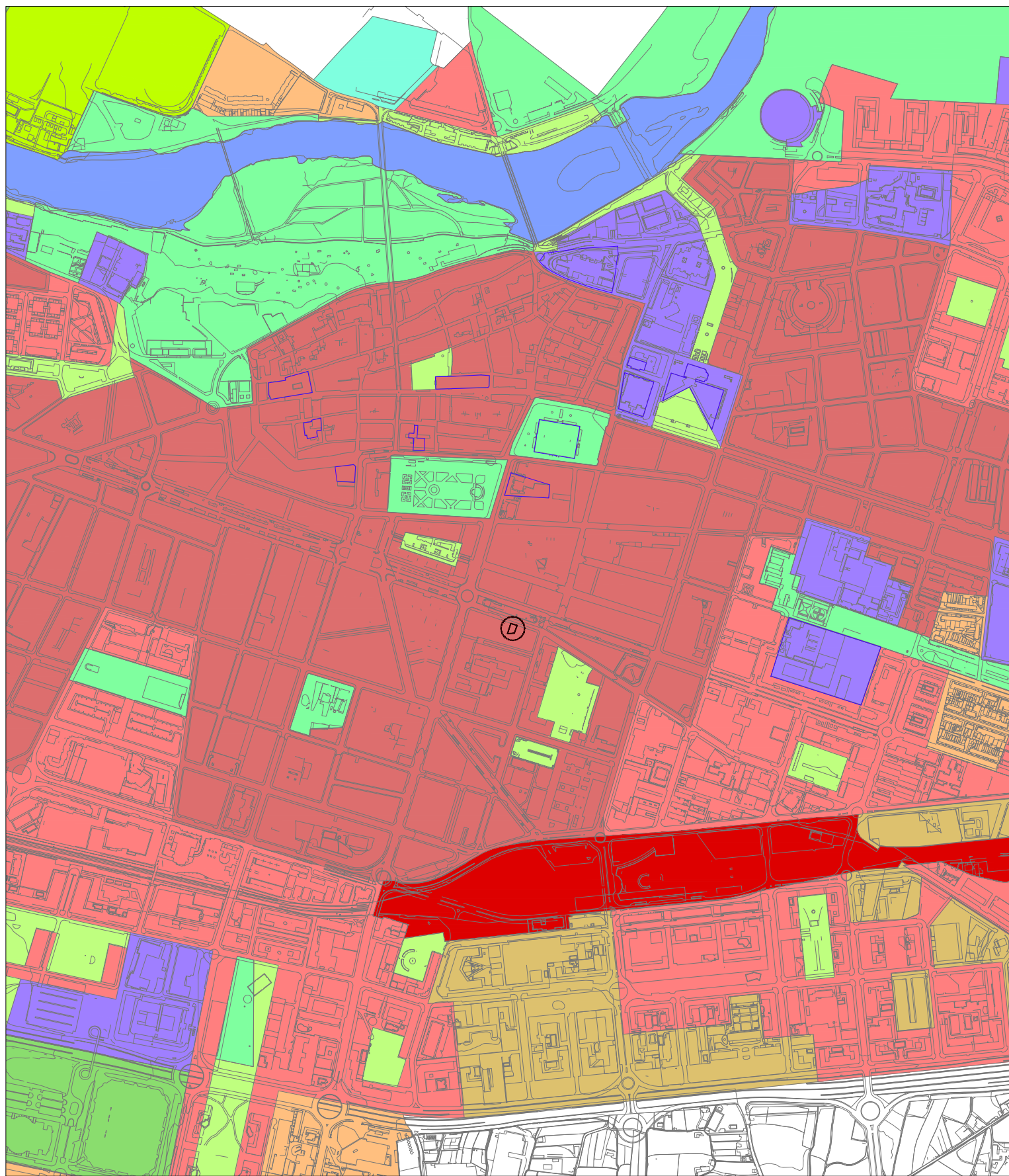
ABOGADO: GERARDO LOSADA VÁZQUEZ

6 ANEXO I PROPIEDADES COLINDANTES

CODIGO	DIRECCIÓN	TITULAR	DATOS CATASTRALES		
			MANZANA	PARCELA URBANA	REF. CATASTRAL
A01	AVDA. SOLIDARIDAD 14, 26003 LOGROÑO (LA RIOJA)	EFICIENCIA, CALIDAD Y DISEÑO S.L.	57133	6	5713306WN4051S0001AY
C01	AVDA. SOLIDARIDAD 12, 26003 LOGROÑO (LA RIOJA)	COMUNIDAD PROPIETARIOS AVDA. SOLIDARIDAD 12	57133	5	5713305WN4051S0002EU
C02	CL GALICIA 10, 26003 LOGROÑO (LA RIOJA)	COMUNIDAD PROPIETARIOS CL GALICIA 10-12	57133	12	5713312WN4051S0001GY
C03	CL GALICIA 2, 26003 LOGROÑO (LA RIOJA)	COMUNIDAD PROPIETARIOS CL GALICIA 2-4-6-8	57133	11	5713311WN4051S0001YY
C04	AVDA. SOLIDARIDAD 16, 26003 LOGROÑO (LA RIOJA)	COMUNIDAD PROPIETARIOS AVDA. SOLIDARIDAD 16	57133	7	5713307WN4051S0001BY

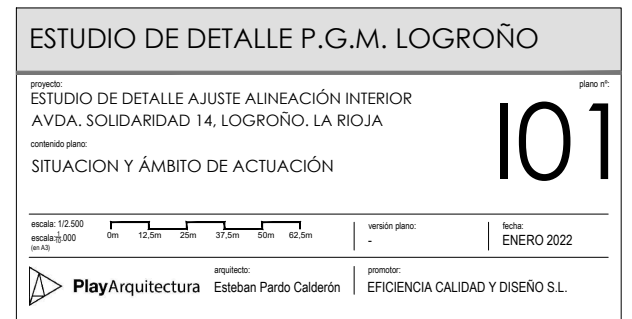
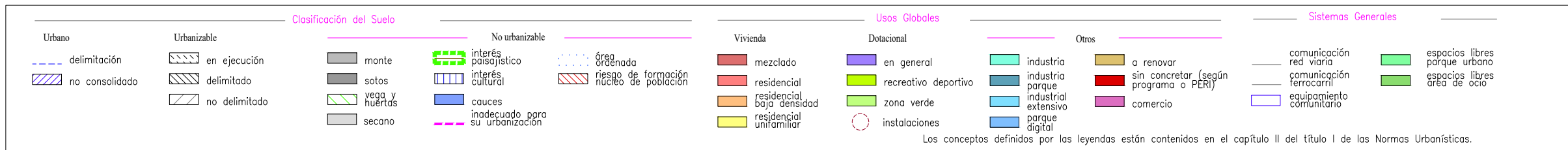
7 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

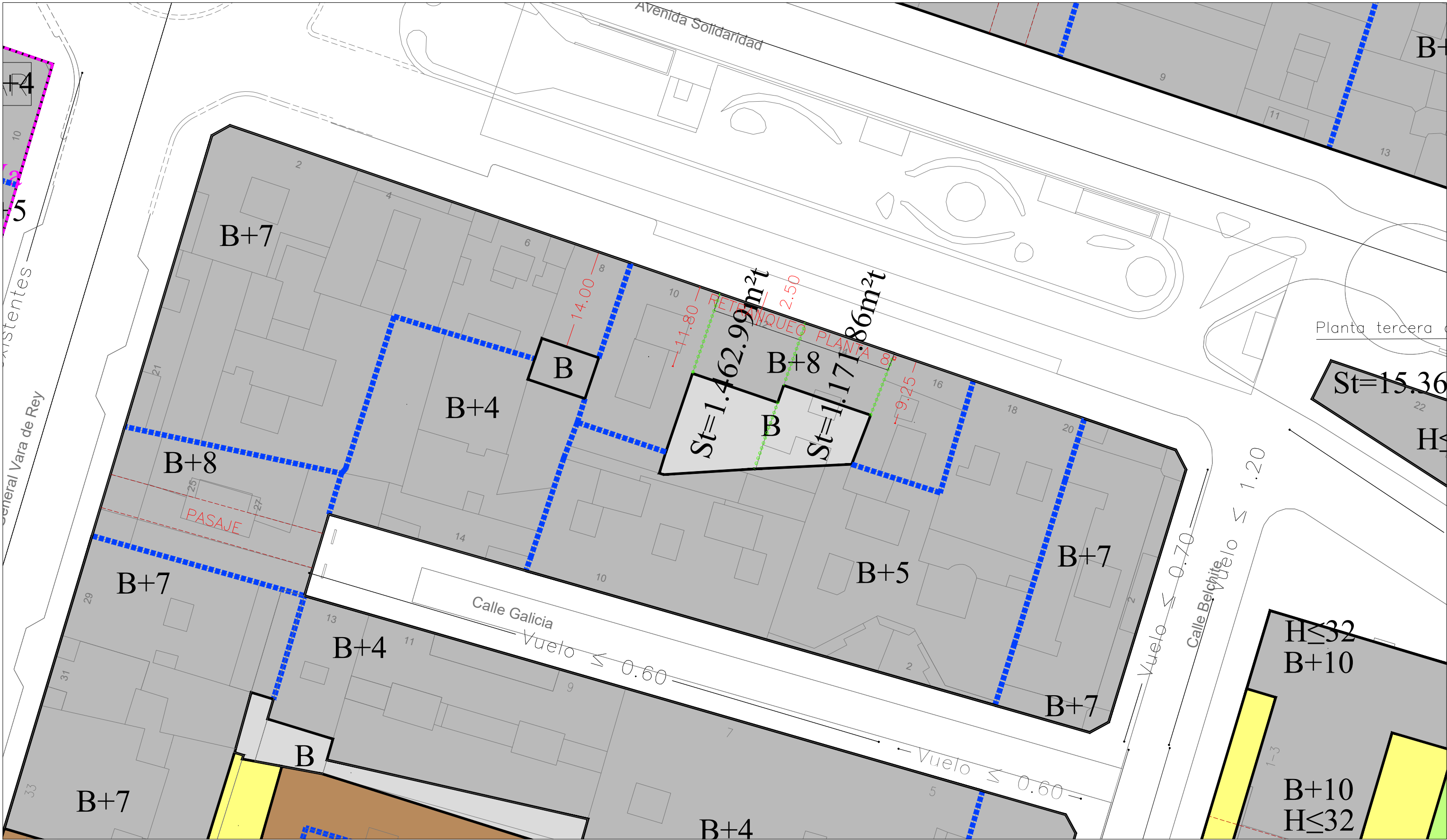
- I01 - SITUACIÓN
- I02 - ESTADO ACTUAL
- I03 – PROPIEDADES COLINDANTES
- O01-ORDENACIÓN PROPUESTA
- M11-ORDENACION 1/1000 PGM



PLANO ORDENACION E: 10.000

PLANO ORDENACION E: 2.500





USOS PRIVADOS			
Vivienda		Dotacional	
Residencial	Residencial aislada	Policivalente	Escuela infantil
Residencial abierta	Dotacional residencial	Cultural	Religioso
Asociados a Vivienda		E Escolar	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Comercial	SA Sanitaria asistencial	EP Espectáculos públicos
Complementario de la vivienda	GS (Grandes superficies)	DE Deportivo	ET Estación transformadora
Industria y Otros		S Servicios	PI Plaza toros
Industrial	Bodegas	DI Dotación polígono industrial	
Almacén-exposición	Industria-parque		
	Industrial extensivo		

ALINEACIONES Y VOLUMENES			
Límites		Volumen y Alturas	
Alineación	Divisoria de altura	B Planta baja H=4.00	At Alíco
Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad		(B) Planta baja diáfana	H ≤ Altura máxima de cornisa
Ocupación		E Entrepantalla	St = Superficie máxima edificable en m² l.
Vuelo máximo		(E) Entrepantalla	I ≤ Superficie máxima edificable en m² l./m² s
Retranqueo mínimo obligatorio		SS Semistano	56 viv. Número máximo de viviendas
Retranqueo obligatorio			
Paseje obligatorio			

ORDENANZAS Y GESTIÓN			
Límites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés	
Suelo urbano	Ambito de aplicación	CE Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés	
Sector		EA Edificios de Interés	
Unidad de ejecución		ES Solar o edificio en un tramo, o área de interés	EA Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Acciones Específicas		CE Construcciones de primer orden	EA Construcciones de segundo orden
Plan especial de reforma interior		CE Construcciones de segundo orden	EA Construcciones de tercer orden
Actividades intensivas		CE Construcciones de tercer orden	EA Edificios de nueva construcción
Dotaciones Públicas		CE Edificios de nueva construcción	EA Construcción inadecuada en Casco Histórico
Sistemas generales			

ESTUDIO DE DETALLE P.G.M. LOGROÑO

proyecto: ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE ALINEACIÓN INTERIOR
AVDA. SOLIDARIDAD 14, LOGROÑO. LA RIOJA
contenido plano: ESTADO ACTUAL

escala: 1:500
(en A3)

versión plano: -

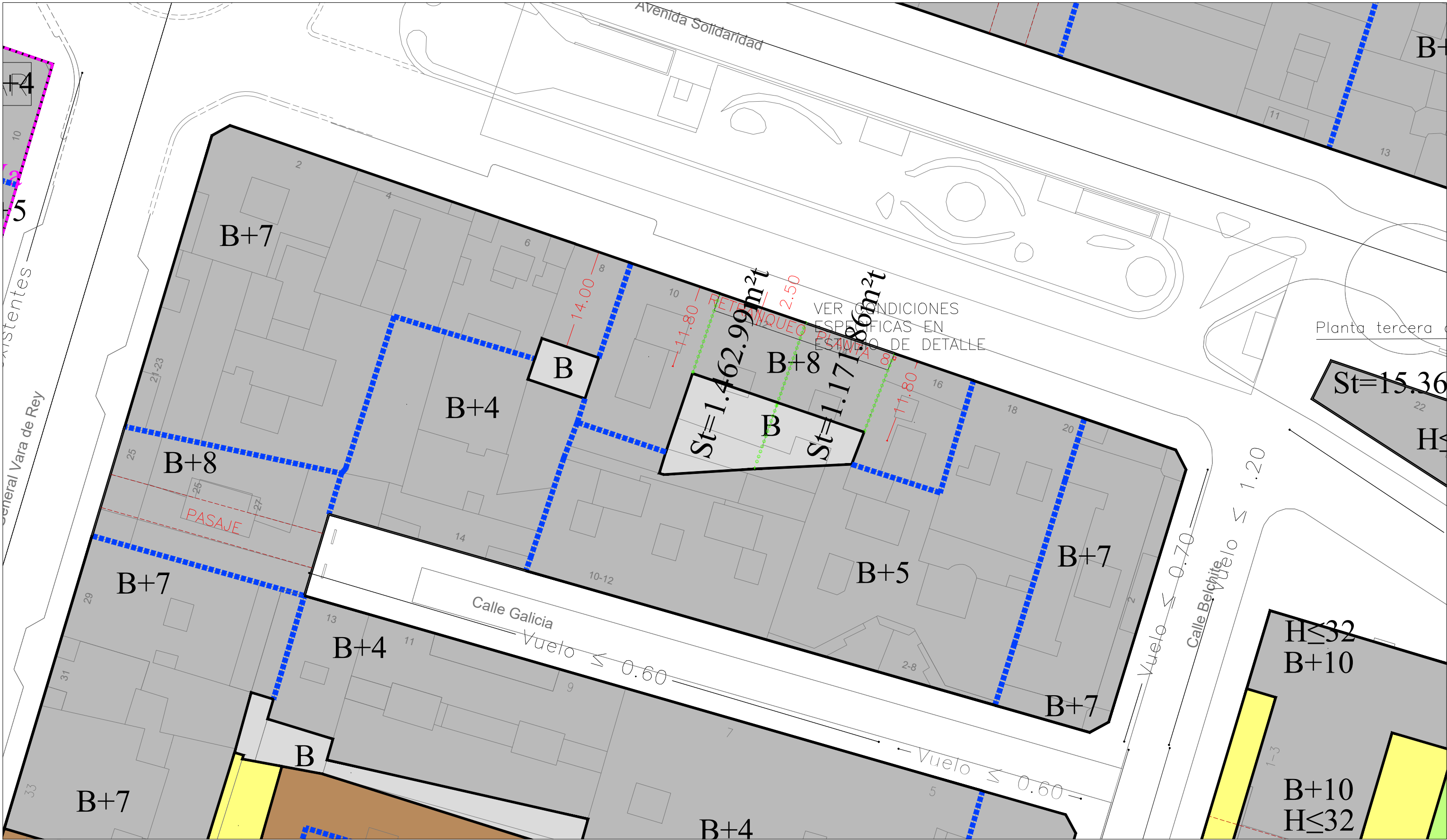
fecha: ENERO 2022



arquitecto: Esteban Pardo Calderón

promotor: EFICIENCIA CALIDAD Y DISEÑO S.L.

102



USOS PRIVADOS			
Vivienda		Dotacional	
Residencial	Residencial aislada	Policivalente	Escuela infantil
Residencial abierta	Dotacional residencial	C Cultural	R Religioso
Asociados a Vivienda		E Escolar	CR Comunidad religiosa
Zona libre privada	Comercial	SA Sanitaria asistencial	EP Espectáculos públicos
Complementario de la vivienda	GS (Grandes superficies)	DE Deportivo	ET Estación transformadora
Industria y Otros		S Servicios	PT Plaza toros
Industrial	Bodegas	DI Dotación polígono industrial	
Almacén	Industria-parque		
	Industrial extensivo		

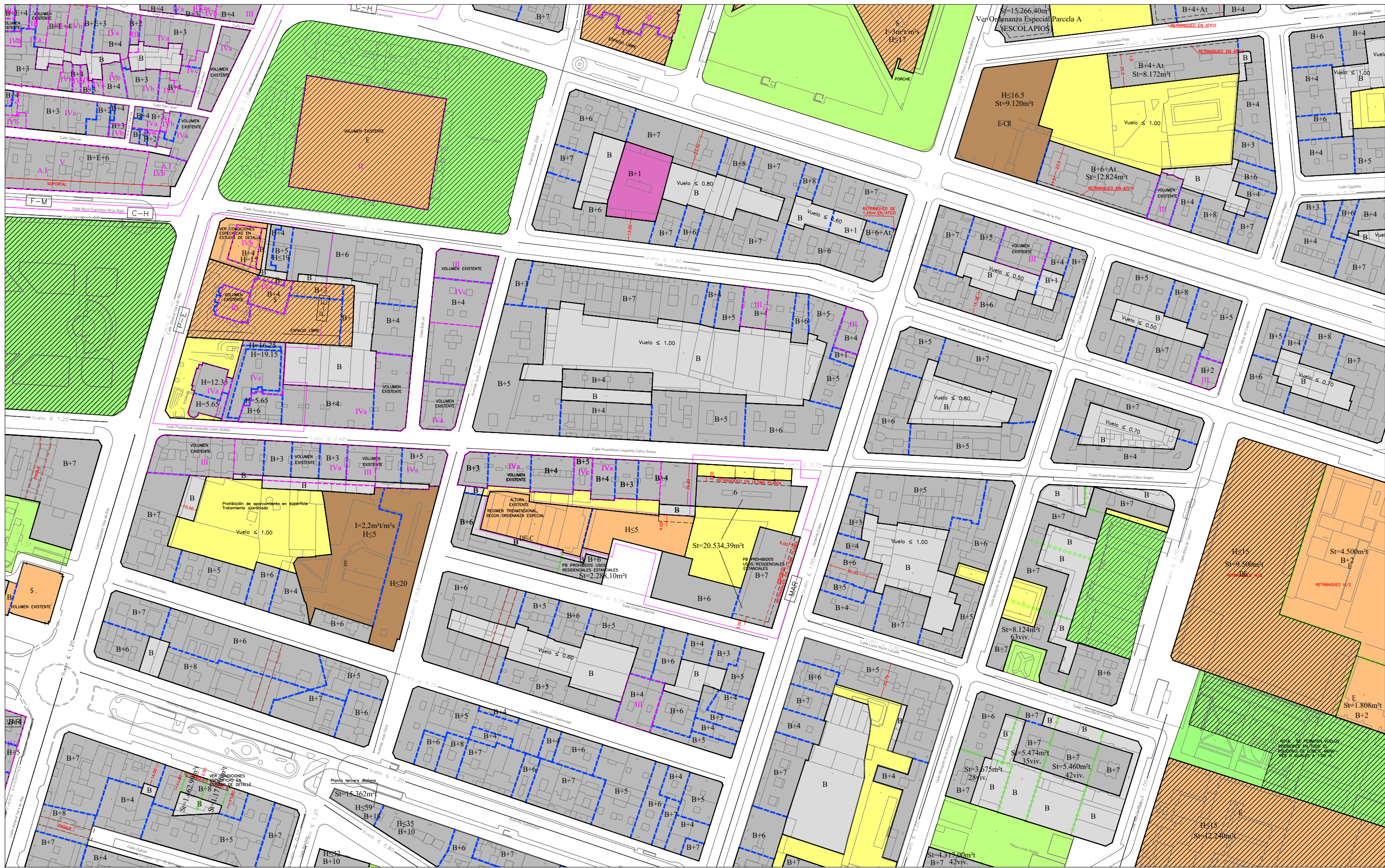
ALINEACIONES Y VOLUMENES			
Límites		Volumen y Alturas	
Alineación	Divisoria de altura	B Planta baja H=4.00	At Alíco
Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad		(B) Planta baja diáfana	H ≤ Altura máxima de cornisa
Ocupación		E Entrepantu	St = Superficie máxima edificable en m² l.
Vuelo máximo		(E) Entrepantu	I ≤ Superficie máxima edificable en m² l/m² s
Retranqueo mínimo obligatorio		SS Semistano	56 viv. Número máximo de viviendas
Retranqueo obligatorio			
Pasaje obligatorio			

ORDENANZAS Y GESTIÓN			
Límites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés	
Suelo urbano	Ambito de aplicación	CE Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés	
Sector		EA Edificios de Interés	
Unidad de ejecución		ES Solar o edificio en un tramo, o área de interés	
Acciones Específicas		EA Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico	
Plan especial de reforma interior		EA Edificios de nueva construcción	
Actividades intensivas		EA Construcción inadecuada en Casco Histórico	
Dotaciones Públicas			
Sistemas generales			

ESTUDIO DE DETALLE P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE ALINEACIÓN INTERIOR
AVDA. SOLIDARIDAD 14, LOGROÑO. LA RIOJA
contenido plano:
ESTADO PROPUESTO

plano nº:
001



USOS PRIVADOS

Vivienda	Dotacional
Residencial	Polivalente
Residencial aislada	Cultural
Residencial abierto	Escuela
Asociados a Vivienda	Sanitario
Zona libre privada	Espectáculos
Comercial	Estación transformadora
Comercial (grandes superficies)	Servicios
Complementario de la vivienda	Plaza toros
Industria y Otros	Dotación polígono industrial
Industrial	
Bodegas	
Industria-parque	
Almacén	
Industrial extensivo	

USOS PUBLICOS

Aparcamiento	Dotacional
En superficie	Escuela infantil
Bajo rasante	Religioso
Espacios libres	Comunidad religiosa
Parque	Espectáculos públicos
Zonas de recreo y expansión	Estación transformadora
Vías o espacio libre público	Plaza toros
	Dotación polígono industrial

ALINEACIONES Y VOLUMENES

Limites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisorio de altura	At Alíco
Divisorio de parcela a efectos de edificabilidad	(B) Planta baja H=5
Ocupación	E Entrepanta St=
Vuelo máximo	(E) Entrepanta diáfana I=
Retranqueo mínimo obligatorio	SS Semiditana 56 viv.
Retranqueo obligatorio	
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN

Limites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo urbano	Ámbito de aplicación	Edificios Situated en Areas o Tramos de Interés
Sector		Edificios de Interés
Unidad de ejecución		Solar o edificio en área de interés
Acciones Específicas		Edificios de nueva construcción
Plan especial de reforma interior		Construcción inapropiada en Casco Histórico
Actividades intensivas		
Dotaciones Públicas		
Sistemas generales		

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

ORDENACION DEL SUELO URBANO

Escala: 1/2.000 Fecha: Febrero 2022

 **Ayuntamiento de Logroño**

 **M11**

Coordenadas UTM ETRS89

Dirección General de Urbanismo