



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**1-1 MAYO 2016**..... Logroño,.....
El Secretario General,

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**2-3 MAR. 2016**..... Logroño,.....
El Secretario General,

[Handwritten signature]

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL

EN BRETÓN DE LOS HERREROS 23-25

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....**7 JUL. 2016**..... Logroño,.....
El Secretario General,

BRETÓN DE LOS HERREROS 23-25 - LOGROÑO

[Handwritten signature]

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN



promoción

PROMOCIONES UPASA

LOGROÑO 2016

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

COLEGIO DE INGENIEROS DE ENGENHARIA CIVIL DE ESPAÑA - C.I.E.S.T. 200000111 (www.cies.es)



MEMORIA

promueve:

PROMOCIONES UPASA

ENERO 2016

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

Chile 52 110 / 20005 Leñeros / T 911 223 735 / F 911 580 641 / m.fanda@arqu.cl



INDICE

MEMORIA	2
ANTECEDENTES.....	2
JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA.....	9
OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	10
AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	11
ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS	12
CALCULO DE LA SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA.....	13
CALCULO DEL RENDIMIENTO DE LA PARCELA COMO USO RESIDENCIAL	14
ORDENACION PROPUESTA.....	17
JUSTIFICACIÓN DE PARAMETROS Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	22
RESPECTO AL RDL 7/2015 LEY DE SUELO Y REHABILITACION URBANA Y LEY 8/2013 SOBRE REHABILITACION, REGENERACION Y RENOVACION URBANA.....	22
RESPECTO A LA LOTUR.....	22
RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DEL PGM DE LOGROÑO	23
Sobre la "superficie techo máxima"	23
Sobre los grados de protección existentes.....	23
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA O A INCLUIR EN EL PGM	24
TEXTO.....	24
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	26
CONCLUSIÓN.....	27



MEMORIA

Con fecha 29/7/2015 se presenta a tramitación en el Ayuntamiento de Logroño la Modificación Puntual de Plan General para la fijación de nuevas determinaciones urbanísticas y Ordenanzas Especiales para el solar de Bretón de los Herreros 23-25. Referencia municipal del expediente URB28-2015/0005

Con fecha 26/8/2015 se nos da traslado del informe emitido por la Arquitecta Adjunta a la Dirección General de Urbanismo referente a una serie de cuestiones a subsanar y/o completar en el documento.

El presente documento, recoge las cuestiones planteadas en dicho informe de reparos, y sustituye al anterior de fecha Julio de 2015, con el objeto de continuar con la tramitación de dicho expediente.

ANTECEDENTES

Bretón de los Herreros 23 y 25 son dos solares contiguos, actualmente libres de edificaciones. Están ubicados en pleno centro de la ciudad, en una calle peatonal de importante tránsito que bordea en la parte sur/oeste el casco histórico, su ubicación se corresponde con las primeras manzanas en el extra-muro de crecimiento de la ciudad.

La manzana en la se ubica el solar ha tenido un crecimiento desigual (a la vez que rico y variado) en cuanto a tipología, volumen y estilo. Se presenta como una irregular manzana en cuanto a forma, variedad de usos (oficinas, restauración, servicios públicos, hoteles y viviendas), alturas de los edificios (desde 4 hasta 10 alturas), todo ello mezclado, además, con estilos de diferentes épocas.

En la propia manzana se encuentran importantes dotaciones públicas como la sede Hacienda, los Juzgados de Logroño y el Teatro principal de la ciudad, estos dos últimos en la misma calle. La calle se encuentra peatonalizada, con agradable oferta de terrazas y locales de ocio y es también un punto de tránsito importante para la comunicación entre el resto de la ciudad y el casco histórico, rico en turismo, gastronomía, servicios y ocio, entre otras cosas. Un hotel y un edificio de oficinas complementan los usos residenciales del resto de los edificios.



La manzana está plenamente consolidada (a excepción de la parcela objeto), sin patio de manzana interior, y con múltiples patios de luces particulares que resuelven las ventilaciones e iluminaciones de las estancias interiores.

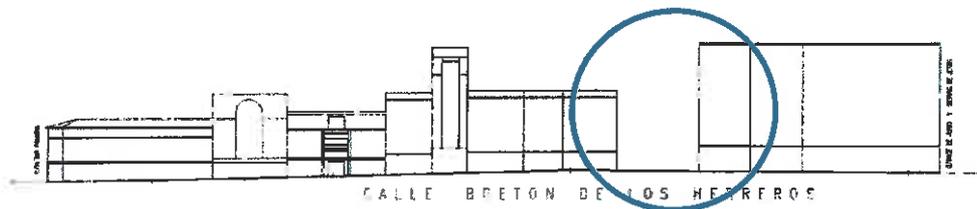
La ordenación de las parcelas y sus determinaciones urbanísticas se fijaron en el Plan General de 1985. Dicho Plan tuvo que resolver, para el suelo urbano consolidado, un problema de altas densidades, frutos de planeamientos previos. Se encontró con una realidad en la que convivían en la misma manzana edificios de diferentes alturas, fondos y edad, fruto del devenir histórico. Se asumió como mal menor el inconveniente que supone contar con una altura de cornisa no homogénea, pasando así a considerar como altura reguladora la existente. Por otro lado el Plan utilizó el recurso de fijar fondos máximos de parcela cuando existía un espacio libre suficiente para construir un patio de manzana.

Estos criterios de ordenación dio lugar a cambios volumétricos importantes entre edificios contiguos y a fondos teóricos profundos, de esta forma, en Bretón de los Herreros 23/25 la altura reguladora actual es B+4, pero convive con edificaciones de hasta B+8 en algunos casos, las parcelas tiene un fondo variable entre los 26 y 35 mts aproximadamente y no tiene fijada ninguna alineación interior o patio de manzana.

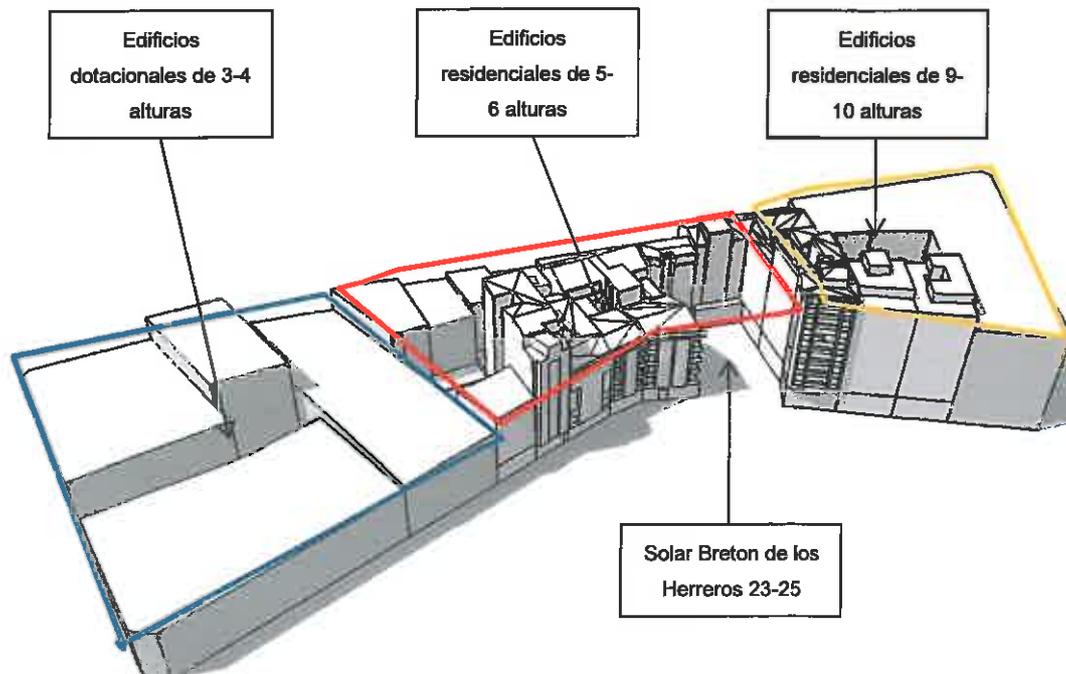
MODIFICACION PUNTUAL BRETON DE LOS HERREROS 23-25

La manzana, dentro de la variedad volumetrica presenta un orden compositivo y volumetrico diferenciado entres tramos. La parte mas al este, donde se concentran los edificios dotaciones e institucionales (Juzgados, sede de Hacienda, Teatro Bretón...) presenta un frente a calle mas o menos homogeneo de 3 niveles. La parte central presenta edificios residenciales de 5 plantas sobrerasante (salvo la discontinuidad generada por el edificio de Bretón de los Herreros 15 de B+7) al frente de Breton de los Herreros y 6 ó 7 niveles en los edificios al la calle Avda de Portugal. Mas al oeste los edificios (de apariencia mas moderna) adquieren hasta un total de 9, y hasta 10 niveles si contamos la entreplanta del actual Hotel Bracos.

ESQUEMA CONFIGURACION FRENTE A CALLE BRETON DE LOS HERREROS 7-31
(el "hueco" corresponde a los solares obejo de la Modificación Puntual).



ESQUEMA VOLUMTERICO DE LA CONFIGURACIÓN ACTUAL DE LA MANZANA





Los edificios existente situados al fondo de la parcela y cuyo frente da a Avda de Portugal tienen alturas de B+5 B+6.



El solar actualmente genera un vacío en la manzana con un importante impacto visual, principalmente desde algunos puntos (p.e. el acceso desde El Espolón, ver imagen), con grandes medianerías al descubierto.

Por otro lado, el fondo máximo para los usos residenciales establecido para las parcelas (30 m de acuerdo al *Artº 3.2.5. Fondo edificable* del PGOU), genera tipologías residenciales no acordes con las exigencias actuales del mercado inmobiliario y con la deseable habitabilidad de las unidades de vivienda, ya que se precisan pequeños patios de luces para iluminar/ventilar las estancias intermedias. Reducir este fondo beneficiaría no sólo al diseño de la edificación sino que libera espacio en el interior de las manzanas posibilitando una mejor ventilación, iluminación y salubridad del conjunto de todas las viviendas contiguas afectadas.

Las parcelas están ubicadas en un entorno de interés arquitectónico y urbano, los solares se encuentran dentro del nivel IV por su contribución a la cualificación y calificación del entorno como área de interés.

MODIFICACION PUNTUAL BRETÓN DE LOS HERREROS 23-25



En la actualidad, como ya se ha comentado, las dos parcelas objeto de la presente Modificación Puntual se encuentran vacías. En ambas parcelas, los edificios preexistentes (B+3) fueron objeto de derribo.

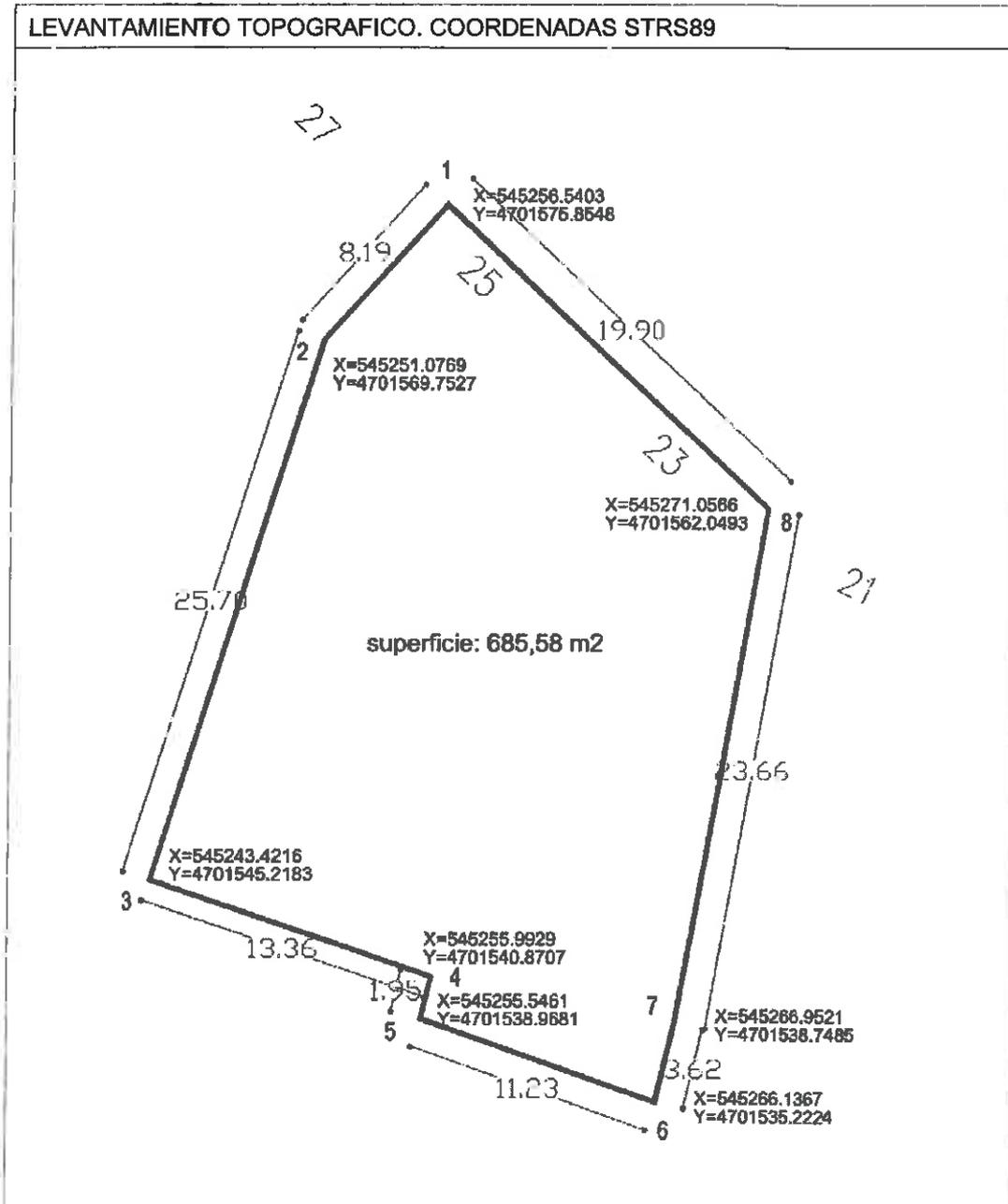
Se ha consultado sendos expedientes de derribo, de los cuales se incorpora a continuación los hitos más representativos:

Bretón de los Herreros nº23	
Nivel de Protección IVb Expte. de derribo 0711 URB01 2009/0750 Licencia de 19/01/2010	
Sin condiciones de derribo, en particular en cuanto a la reconstrucción de la fachada.	

Bretón de los Herreros nº25	
Nivel de Protección IVa Declaración de ruina 4/12/91 Expte. de derribo 07.1 419/96, caducado con fecha 4/06/97.	
Derribo por ejecución subsidiaria en 1997 sin condiciones de reposición de fachada o elementos de interés	

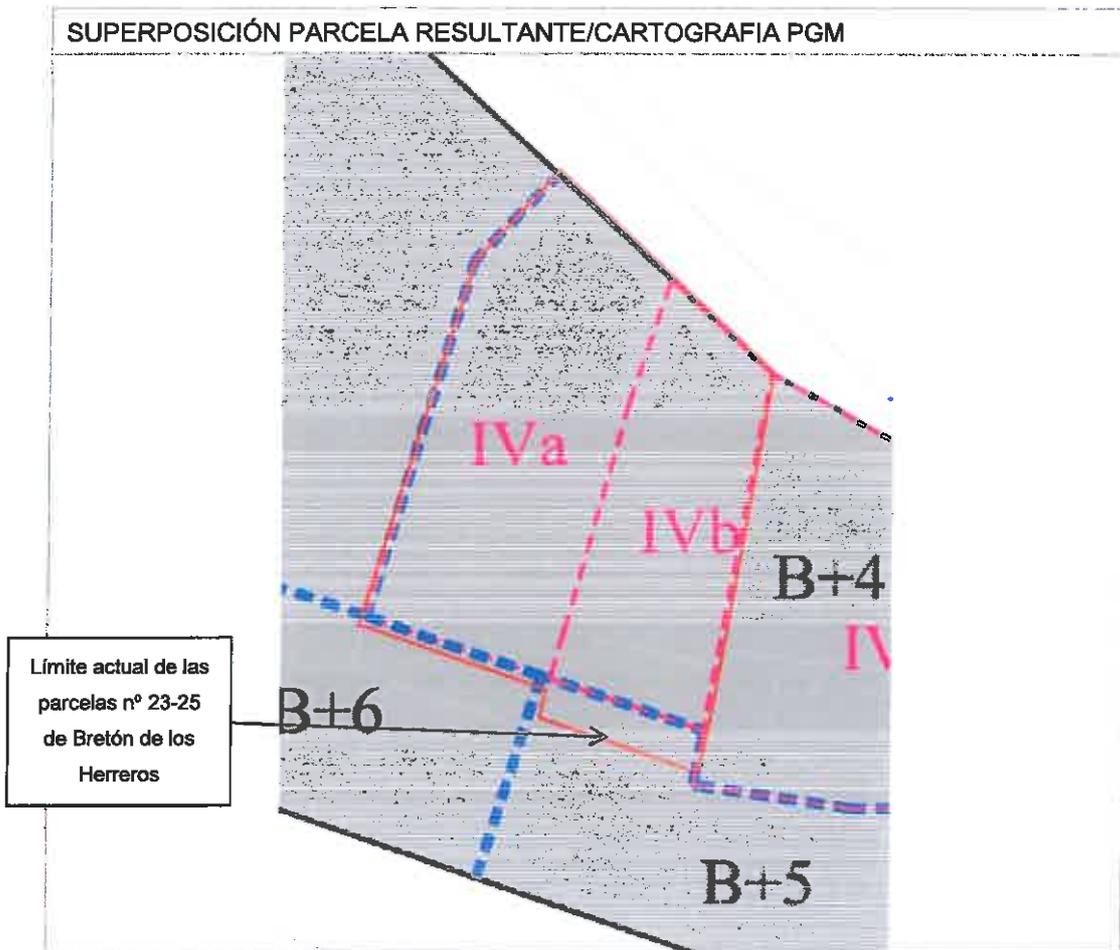


Se ha realizado un levantamiento topográfico de los solares en coordenadas STRS89, que da como resultado una superficie total de 685,58 m², dato este con el que se adopta para la realización de todos los cálculos del presente documento.





Trasladado dicho levantamiento topográfico a la cartografía municipal del Plan General, encaja sensiblemente en la ordenación prevista, salvo el descuadre existente en el fondo de la parcela 23 entre la parcelación real y las líneas establecidas para la regulación de las alturas de los edificios y los niveles de protección de los mismos que fija el PGM. El presente expediente regulariza dicha situación, adecuando la parcelación real actualmente existente a las determinaciones gráficas fijadas por el PGM en cuanto a cambios de alturas, ordenanzas de aplicación, etc.... diferentes para los edificios o parcelas con frente a Avda de Portugal y a Bretón de los Herreros.





Las parcelas tienen las siguientes referencias catastrales:

<p>Bretón de los Herreros nº23 Referencia: 5417806WN4051N0001YZ Superficie catastral: 280 m² (suelo sin edificar)</p>	
<p>Bretón de los Herreros nº25 Referencia: 5417805WN4051N0001BZ Superficie catastral: 399 m² (suelo sin edificar)</p>	

JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

De acuerdo al análisis y a las consideraciones previas realizadas, y bajo experiencias similares en otras partes de la ciudad, y después de varias reuniones con técnicos municipales, se entiende conveniente y justificada la presentación a tramitación de la presente Modificación Puntual que pretende fijar nuevas determinaciones urbanísticas a los solares 23 y 25 de Bretón de los Herreros y que se debe plantear bajo los siguientes condicionantes:

- 1.- Que con la volumetría propuesta garantice una adecuada integración de acuerdo a la situación actual de la calle, en particular en su relación con los edificios colindantes, y a la integración en un área de interés, teniendo en cuenta aspectos como alturas de cornisa, ritmos de huecos, alturas de plantas bajas, tratamientos de medianerías al descubierto, así como de los soleamientos y visuales a nivel de calle.
- 2.- Que la modificación de la volumetría suponga, además, una mejora de la habitabilidad de las viviendas mediante la reducción de los fondos edificables y del número de patios interiores, incrementando el espacio libre interior de las parcelas para beneficio de la propia parcela y de bloques contiguos y opuestos en Avda de Portugal, justificado bajo un diseño tipológico de vivienda más adecuado y garantizando, incluso, el cumplimiento del artículo 2.2.6 del PGM en cuanto a las condiciones establecidas para "vivienda exterior".



- 3.- Que no se produzca un aumento del aprovechamiento urbanístico, ni superficie construida, ni ocupación, ni, por tanto, número de viviendas de las parcelas. Considerando para el cálculo tanto la superficie techo máxima establecida a partir de la ordenación gráfica (según art 1.1.8) como el rendimiento real de las mismas considerando patios, vuelos, etc... de acuerdo a un hipotético desarrollo residencial con las determinaciones y exigencias constructivas actuales.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Por tanto, a la vista de lo expuesto en el punto anterior, la Modificación Puntual tiene como objeto:

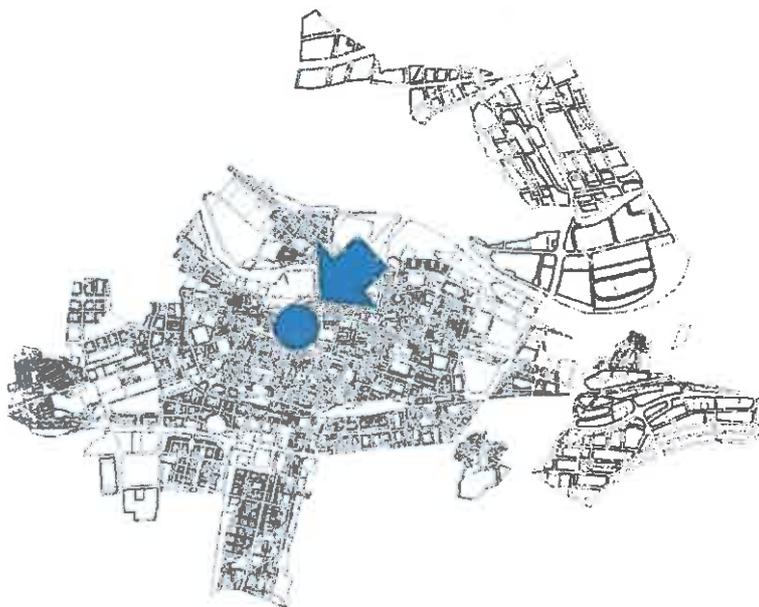
- 1.- Permitir el desarrollo de un único edificio para las dos parcelas.
- 2.- Proponer una nueva solución volumétrica del edificio a construir que mejore su integración entre los edificios colindantes, edificios con importantes diferencias de alturas de cornisa, garantizando un nuevo perfil de frente de fachadas más adecuado y coherente. Se propone establecer una altura reguladora máxima de B+6 para el conjunto de las dos parcelas, con las necesarias particularidades reguladas a partir de ordenanzas especiales que ayuden a una transición adecuada de los volúmenes.
- 3.- Ordenar los fondos edificables de las parcelas para conseguir una mejora de la habitabilidad de las viviendas resultantes, ampliar el espacio libre interior de las parcelas para beneficio propio y de bloques contiguos y opuestos en Avda de Portugal, eliminar patios interiores y permitir plantear vivienda exterior conforme a lo expuesto en el punto 2 de la justificación y conveniencia. Se propone fijar un nuevo fondo máximo de 14,40 mts a medir en el medianil con Bretón de los Herreros 19.
- 4.- Plantear unas nuevas Ordenanzas de Edificación para las dos parcelas que garanticen que el posterior proyecto edificatorio cumpla con los objetivos de la presente modificación, en particular en aspectos que se entienden de trascendencia como el adecuado remate de las cubiertas de edificaciones, el reflejo del manteniendo del parcelario histórico en el volumen a construir, la integración en un área urbana de interés y en particular la transición entre las edificaciones colindantes, el cumplimiento de los grados de protección existentes en cuanto a renovación de edificios, etc...



Para ello, de forma no vinculante a la Modificación Puntual se acompaña un análisis volumétrico y de alzados de la alternativa planteada a fin de corroborar el cumplimiento de los objetivos propuestos desde el punto de vista de la integración de los mismos en un entorno de interés, la continuidad generados de los alzados junto con el resto de edificaciones actuales, y el impacto visual del nuevo edificio a desarrollar desde los puntos "sensibles" de precepción.

Todo ello además teniendo en cuenta que no se produzca un incremento de edificabilidad (ni de aprovechamiento urbanístico, ni de densidad de viviendas, ni de ocupación residencial) establecida en las condiciones actuales, considerando esta con las pérdidas necesarias para el desarrollo teórico actual de un proyecto residencial.

AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



La presente Modificación Puntual afecta exclusivamente a las parcelas nº 23 y nº 25 de la Calle Bretón de los Herreros de Logroño, concretado en los dos solares actualmente libres de edificación.



Bretón de los Herreros nº23

- Uso privado VIVIENDA concretándose en *Uso residencial*.
- Alturas: B+4
- Fondo edificable: sin fijar gráficamente (máximo 30 m en plantas elevadas en aplicación del art 3.2.5 de las Normas Urbanísticas).
- Vuelo máximo a calle: 1.20 m
- Ámbito de aplicación de la Ordenanza de Edificios de Interés, concretamente Ordenanza IVb,- solar, parcela en construcción o edificio sin interés

Bretón de los Herreros nº25

- Uso privado VIVIENDA concretándose en *Uso residencial*.
- Alturas: B+4
- Fondo edificable: sin fijar gráficamente (máximo 30 m en plantas elevadas en aplicación del art 3.2.5 de las Normas Urbanísticas).
- Vuelo máximo a calle: 1.20 m
- Ámbito de aplicación de la Ordenanza de Edificios de Interés, concretamente Ordenanza IVa – edificios que contribuyen a la cualificación del tramo o área

Ambas parcelas se encuentran libres de edificación, los edificios existentes en dichas parcelas fueron derribados en sendos expedientes de derribo (ver referencias en apartados anteriores) sin que se concretará ninguna condición específica sobre su reconstrucción ni haya constancia de un estudio concreto, para el caso de IVa, que determinara *“los elementos del edificio que se consideran modificables, en función del interés del inmueble, las características del mismo, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa a establecer”*. El Plan General actualmente ya establece alturas reguladoras y número de plantas diferentes a los que tenían los edificios originales.

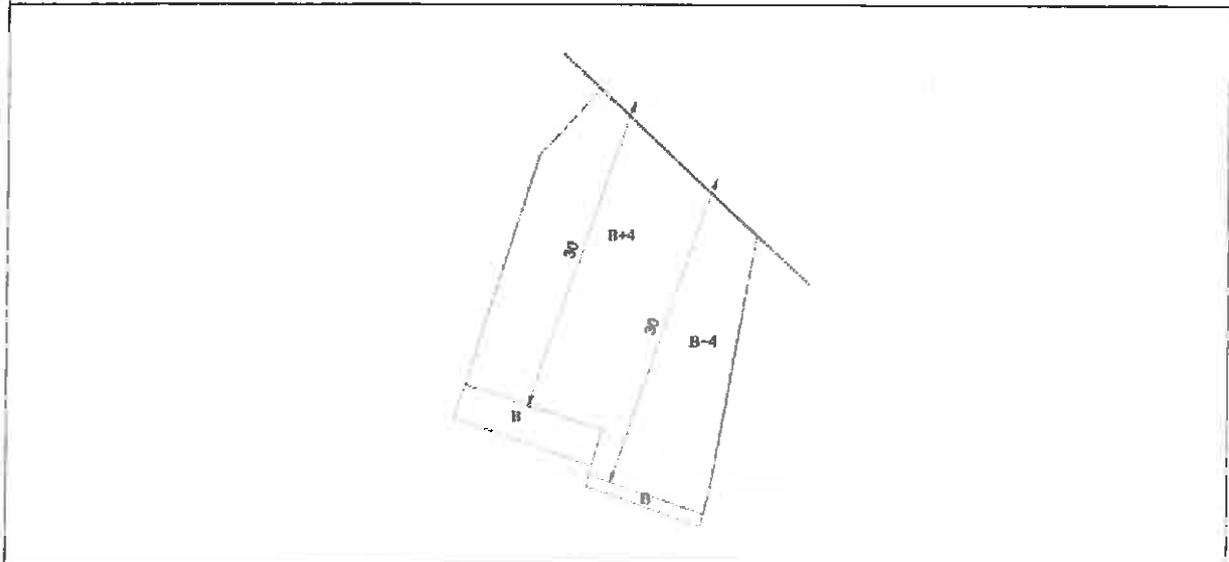
CALCULO DE LA SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA

La superficie techo edificable máxima, cuando no está fijada en la propia documentación gráfica del Plan, se calcula según lo establecido en el art 1.1.8 (se ha considerado fondo máximo de 30 mts para cada una de las parcelas para las plantas elevadas, art 3.2.5).



SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA (art 1.1.8 del PGM) (1)				
situación	ocupación	Superficie(2)	Nº niveles PGM	total
En planta baja	100%	685,58 m2	1	685,58 m2t
En planta elev	Fondo 30 m(3)	632,20 m2	4	2.528,80 m2t
TOTAL ST MÁXIMA				3.214,38 m2t
TOTAL APROVECHAMIENTO DE USO RESIDENCIAL				3.214,38 m2t ucr

- (1) Se ha realizado un cómputo conjunto para las dos parcelas por considerarlo coherente con uno de los objetivos de la Modificación planteada relativa a permitir un solo desarrollo residencial.
- (2) Se ha considerado la superficie resultante de las parcelas de acuerdo al levantamiento topográfico realizado.
- (3) Se ha considerado el cálculo del fondo máximo en dirección perpendicular al fondo de parcela, por entenderlo más "lógico" en función de la morfología de la parcela y la "inclinación" de la calle respecto a esta.



CALCULO DEL RENDIMIENTO DE LA PARCELA COMO USO RESIDENCIAL

Esta edificabilidad máxima (o superficie techo, como llama el PGM), calculada por el sistema del solido capaz es el resultado de multiplicar la superficie calificada por un uso concreto, por el número de plantas correspondientes. Es decir:

- Un edificio sin vuelos y sin patios puede agotar la edificabilidad máxima
- Un edificio con patios, pero que recuperara con la superficie de vuelos máximo permitidos el volumen perdido por los patios también la alcanzaría.



- Los casos en los que la pérdida por patios supere la posible compensación por vuelo no se podrá alcanzar esa edificabilidad máxima teórica, siendo por lo tanto su rendimiento inferior.

La suma de estas circunstancias intrínsecas de cada solar, supone que, generalmente, la edificabilidad real (“desarrollable”) en el conjunto del suelo consolidado sea inferior a la teórica.

Una aceptación indiscriminada de la posibilidad de aumento de altura por consideración de los patios de parcela desde el planeamiento como uso libre privado o complementario de la vivienda tendría como consecuencia un aumento de la superficie construida potencial y, por tanto, de la densidad.

Aparte de lo regulado en el plan, este volumen teórico edificable se ve limitado por circunstancias muy variadas, especialmente para dar cumplimiento a la obligatoriedad de dotar al edificio de iluminación y ventilación natural. En el supuesto de fondos profundos, la apertura de patios interiores y la aplicación del Código Civil en materia de servidumbre de luces y vistas mermará en mayor o menor medida ese volumen teórico o potencial, en una casuística muy amplia que da lugar a solares de mayor o menor rendimiento respecto a la edificabilidad máxima teórica permitida por el Plan.

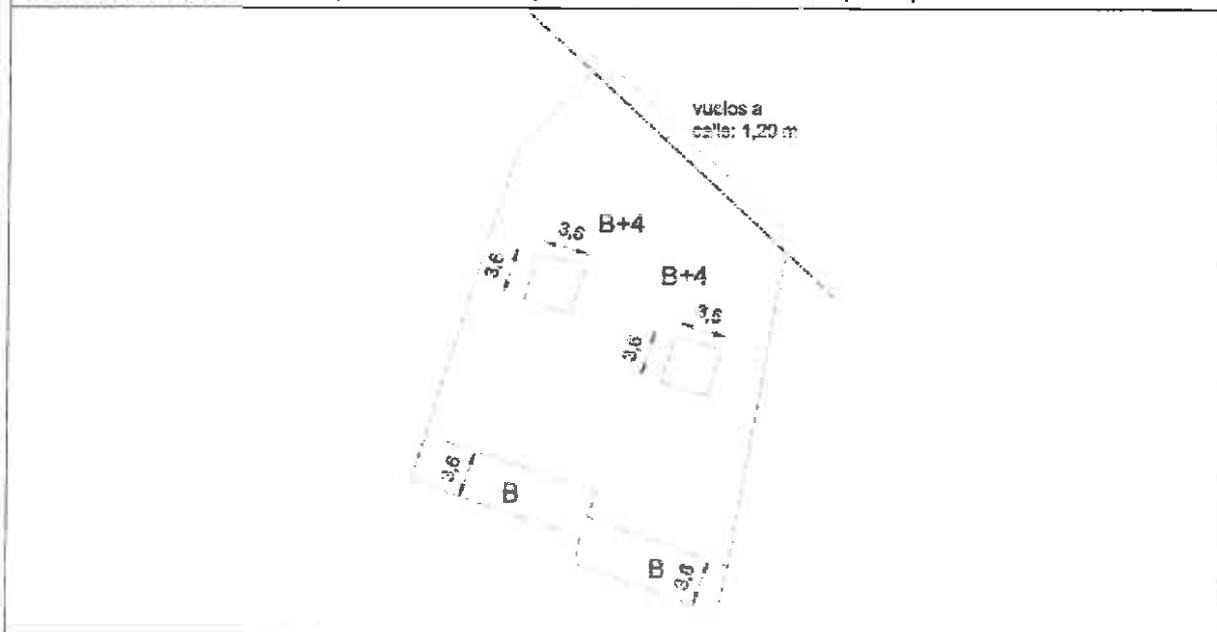
De cara al planteamiento a realizar una reordenación de volumen como la que se pretende en la presente modificación, se hace necesario, además de fijar la superficie techo máxima, calcular el rendimiento “real” de la parcela en función del uso característico que tiene asignado. La reordenación volumétrica va a establecer nuevas condiciones para patios de manzana y por ello se hace necesario tener en cuenta los patios resultantes del desarrollo de la parcela tal y como está regulada actualmente, para evitar, de esta forma, un aumento “encubierto” de la superficie construida y, por tanto, de la densidad.



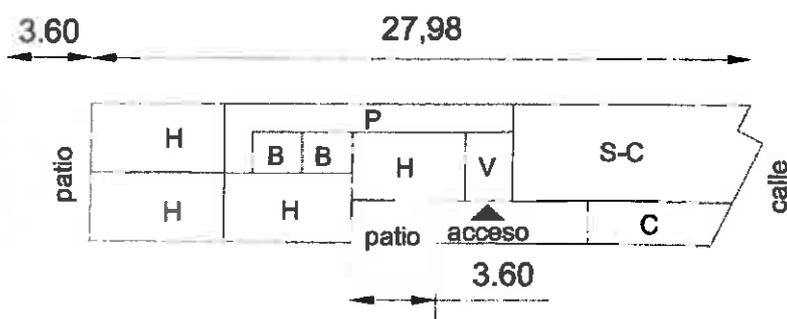
RENDIMIENTO DE LA PARCELA USO RESIDENCIAL				
situación	ocupación	Superficie(1)	Nº niveles PGM	total
En planta baja	100%	685,58 m2	1	685,58 m2t
En planta elev	(2)	597,26 m2	4	2.389,04 m2t
Patios int (2)	3,6 x 3,6 x 2	-25,92 m2	4	-132,68 m2t
Vuelos a calle	1,2 x (L-4,8)	18,28 m2	4	73,12 m2t
TOTAL RENDIMIENTO RESIDENCIAL				3.015,06 m2t

(1) Se ha considerado la superficie resultante de las parcelas de acuerdo al levantamiento topográfico realizado.

(2) Se ha considerado que, dada la morfología de las parcelas, para el desarrollo de unidades residenciales, se hace necesario disponer de patio trasero y patios de luces interiores, ambos con las dimensiones suficientes para poder abrir estancias vivideras (habitaciones y/o cocinas). Para un edificio de 4 plantas: Art 2.3.3, dimensión mínima 30% de la altura del patio, 30% x 4 plantas x 3 metros/planta = 3,6 m. ancho mínimo para apertura de huecos.



Esta solución permitiría resolver vivienda de calle a patio interior bajo el siguiente esquema:





ORDENACION PROPUESTA

Se propone una reordenación del volumen a desarrollar que lleva consigo un aumento de la altura reguladora de las parcelas que mejore la integración general de los edificios de la calle y compensado con una reducción del fondo edificable que mejore las condiciones de habitabilidad del patio de manzana hasta el punto de cumplir las exigencias de iluminación y ventilación como vivienda interior, para el ámbito del patio, para alturas de B+6.

Se establecen una nueva altura reguladora para ambas parcelas de B+6. El fondo máximo para plantas elevadas se fija en 14,40 mts medidos en el medianil con Bretón de los Herreros 21, estableciendo, desde este punto una alineación trasera perpendicular al medianil con Bretón de los Herreros 27.

Complementariamente, a través de la documentación gráfica y de las nuevas ordenanzas se regulan otros aspectos tales como retranqueos en plantas altas, altura y continuidad de cornisas y otros elementos formales con el objeto de favorecer el "salto" existente entre Bretón de los Herreros 21 y 27, garantizar la continuidad de los elementos arquitectónicos y además favorecer la lectura del edificio como resultante de parcelaciones originales.

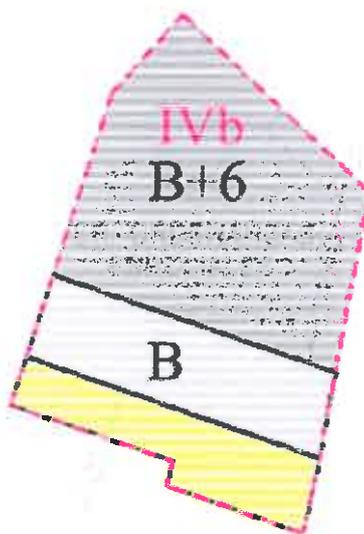
También en planta baja se entiende necesario limitar el fondo a construir, con el objeto de favorecer las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, favoreciendo su utilización y su evacuación (los locales con un solo frente a *espacio exterior seguro* tienen "penalizado" sus condiciones de evacuación para recorridos superiores a 25 mts). Se propone un ancho de patio mínimo de 4 mts.

La superficie techo máxima de la propuesta planteada quedaría definida por el siguiente cálculo:



SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA				
situación	ocupación	Superficie(1)	Nº niveles PGM	total
En uso residencial b+6	s/ alineaciones	407,07 m2	7	2.849,49 m2t
En uso comp vivienda	s/ alineaciones	158,93 m2	1	158,93 m2t
Retranqueo 6ª planta	s/ alineaciones	19,60 m2	-1	-19,60 m2t
TOTAL ST MÁXIMA				2.988,82 m2t
En uso e.l.p.	s/ ordenación	119,57 m2	0,25	29,89 m2t
TOTAL APROVECHAMIENTO USO RESIDENCIAL				3.018,78 m2t

(1) Se ha considerado la superficie resultante de las parcelas de acuerdo al levantamiento topográfico realizado.



De esta forma la superficie techo máxima de la ordenación propuesta se sitúa por debajo de la cifra resultante calculada del rendimiento actual. El aprovechamiento urbanístico también se sitúa por debajo de la cifra actual considerando el cómputo del nuevo espacio libre privado al fondo de la parcela.

El patio resultante cumple con las exigencias establecidas para el desarrollo de vivienda a patio interior para los 6 niveles de vivienda planteados (mínimo 12 mts de anchura, 2/3 de la altura reguladora -6 niveles x 3,00 mts = 18, según art 2.2.6 del PGM) de acuerdo a la configuración actual del conjunto de espacio libre generado (considerando los patios existentes de los edificios de Avda de Portugal 22 y 24), según el siguiente esquema acotado:



Se propone mantener un grado de protección para el conjunto de las parcela de IVb correspondiente a la situación real actual como *solar o parcela situada entramo o área de interés*, y en orden a cumplir los objetivos de integración del nuevo edificio a desarrollar se regula una nueva Ordenanza Especial que tiene como objeto:

- 1.- Regular las condiciones estéticas, compositivas y de materiales de acabado a cumplir, para garantizar la correcta integración de la edificación en su entorno y en el tramo y area de interes en que se encuentra.
- 3.- Permitir el desarrollo de un solo proyecto arquitectonico para ambas parcelas originales, manteniendo una lectura diferenciada de la volumetria como proveniente de una parcealción historica.

El estado propuesto se concreta en la Ordenación Grafica del PGM, hojas A3 (M10) de Ordenación del Suelo Urbano y en el art 3.4.16 "*Ordenanzas especiales en otras zonas*".



Se han analizado diferentes alternativas volumétricas y de fachadas para ayudar a establecer las determinaciones en las parcelas afectadas. Se han tenido diferentes reuniones de trabajo con técnicos municipales para marcar las pautas en donde debe situarse la propuesta arquitectónica a plantear posteriormente y qué determinaciones deben ser objeto de regulación.

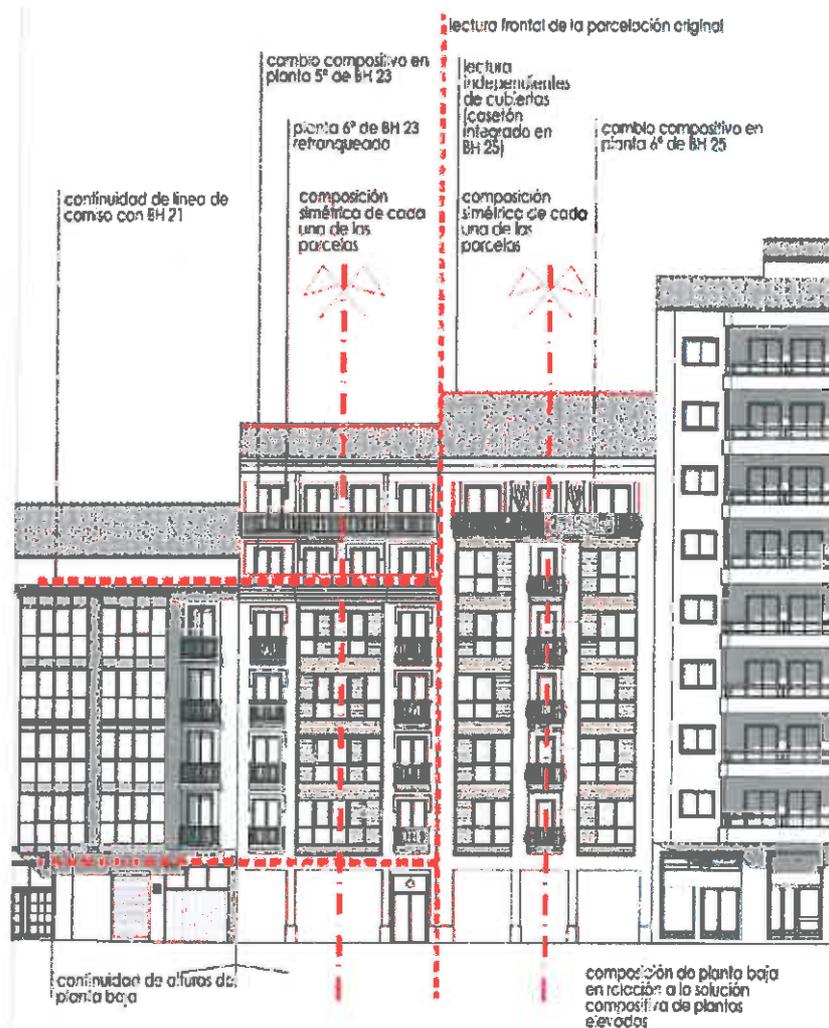
Las conclusiones más interesantes a las que se han llegado y que han servido de camino para la ordenanza son las siguientes:

- Una altura reguladora establecida en B+6, nivel intermedio entre el B+8 del edificio de Bretón de los Herreros 27 y B+4 del número 21, parecía ser el nivel apropiado para minimizar el efecto de la diferencia de altura de los edificios de la calle. Soluciones escalonadas de B+5 y B+6 o B+6 y B+7 generaban problemas en los diferentes saltos y encuentros de cubiertas, dejando casetones y hastiales al descubierto sin beneficio alguno para las vistas desde la lejanía.
- La altura de B+6 debería ser especialmente sensible en el encuentro con el edificio de B+4 (Bretón de los Herreros 21). Para ello se han planteado variantes que pretenden dar continuidad a la cornisa del edificio existente y resolver con cambios compositivos y frentes retranqueados el resto de niveles superiores. Algunos ejemplos tipológicos de esta circunstancia se pueden ver en algunos de los edificios de la acera contraria en esa misma calle.
- Por otro lado, esta solución, ayudaba a una lectura unitaria de la calle a nivel peatonal, favorecía el soleamiento en algunas horas del día y mejoraba el impacto negativo de los medianiles, muy visibles en la entrada a la calle desde El Espolón.
- El edificio a construir, aun siendo una actuación edificatoria única, debe mantener una lectura de fragmentada del alzado y el volumen a fin indicar la división original del parcelario. Bajo esta premisa la parte del edificio sobre Bretón de los Herreros 25 puede cambiar el lenguaje compositivo con el que resolver las plantas altas de edificio, teniendo en cuenta, además, su localización colindante con el edificio de 8 alturas.
- Otra circunstancia a tener en cuenta es el hecho de que del análisis de los edificios, aun cuando son diferentes épocas y estilos, todos han mantenido una distribución simétrica de sus huecos, volúmenes y elementos decorativos. Parece razonable, que el nuevo edificio a desarrollar, además de mantener una lectura fragmentada que recuerde el parcelario original, también cada parte de edificio mantenga unos criterios de composición simétricos entre sí.



- La mezcla de estilos existente en la calle parece recomendar no seguir un camino proyectual tendente a la imitación de elementos y lenguajes historicistas, por lo que, sin aparte de unos principios compositivos generales establecidos (simetría, uso de miradores, ritmos verticales, uso de materiales tradicionales) debe buscarse más un camino de interpretación estilística con un lenguaje actual, huyendo de excesiva carga ornamental y de elementos decorativos.

Se presenta a modo indicativo no vinculante la opción de volumetría y alzado que ha servido de base para la fijación de los elementos regulados por las ordenanzas. *(ver siguiente esquema y documentación gráfica no vinculantes planos números 6, 7, 8, 9 y 10)*





JUSTIFICACIÓN DE PARAMETROS Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

La presente Modificación Puntual se ve afectada por el siguiente ámbito legal:

- 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.
- Ley 8/2013 de 26 de junio sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.
- Ley 5/2006 de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), así como sus modificaciones posteriores.
- Plan General Municipal (PGM) de Logroño.

RESPECTO AL RDL 7/2015 LEY DE SUELO Y REHABILITACION URBANA Y LEY 8/2013 SOBRE REHABILITACION, REGENERACION Y RENOVACION URBANA

Se presenta como anexo al documento **Informe de Sostenibilidad Económica** de acuerdo al artículo 22.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y **Memoria de Viabilidad Económica** de la actuación de acuerdo al artículo 22.5 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

RESPECTO A LA LOTUR

Las condiciones a cumplir en la modificación del planeamiento están reguladas en el art 104 (Última redacción en la Ley 13/2013, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2014).

- No se produce aumento de densidad de población. Aun cuando no está fijado el número máximo de viviendas, no se produce un aumento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico de la parcela. Para ello se ha tenido en cuenta que la superficie techo máxima propuesta para las parcelas se sitúe en valores inferiores al rendimiento de las parcelas calculado de acuerdo a la situación de partida.
- La modificación no afecta a la actual clasificación del suelo urbano, ni a la zonificación de zonas verdes ni espacios libres de uso y dominio públicos.



- La modificación puntual no reduce los porcentajes previstos en el PGM para la construcción de viviendas públicas.

RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DEL PGM DE LOGROÑO

Sobre la “superficie techo máxima”

Tanto la sup techo máxima (teniendo en cuenta el rendimiento real de la parcela) como el aprovechamiento urbanístico dan resultados inferiores a la situación de actual partida.

	ESTADO ACTUAL	ESTADO PROPUESTO
Sup techo máxima	3.214,38 m2t	2.988,82 m2t
Rendimiento desarrollo Res	3.015,06 m2t	
Aprovechamiento Urbanístico	3.214,38 m2t	3.018,78 m2t

Sobre los grados de protección existentes

Los expedientes de derribo consultados no concretan ninguna determinación o condición para la renovación de la edificación. Uno de los dos solares (Bretón de los Herreros 25 mantiene actualmente un nivel de protección IVa que no es coherente con su propia situación ya que no existe actualmente el edificio en cuestión, el derribo no estableció condición alguna para su reedificación e, incluso actualmente, ya tiene establecida una altura reguladora diferente a la altura original del edificio.

Se propone mantener un grado de protección de IVb para el conjunto del ámbito afectado (ambas parcelas), exigiendo para su re-edificación se cuide la integración de la nueva edificación en los espacios urbanos que los circundan a partir de la composición general de las fachadas, del diseño de sus partes y elementos externos, y de la calidad, textura y color de los materiales.

Para ello se les dota de una ordenanza especial redactada a partir de las consideraciones de la presente Modificación Puntual y en espacial del Anexo de Análisis Volumétrico e Imagen Propuesta del expediente.

De la misma forma y de acuerdo a otras experiencias similares en la ciudad se regula la posibilidad de realizar una actuación conjunta para ambas parcelas que facilite el desarrollo



de la edificación y el cumplimiento de los estándares de plazas de aparcamiento y trasteros y mejore las posibilidades de distribución del programa de viviendas en plantas elevadas.

Todo ello sin perjuicio de establecer condiciones para la correcta integración de la nueva edificación en su entorno tomando medidas tales como mantener una visión fragmentada del conjunto en su lectura frontal.

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA O A INCLUIR EN EL PGM

TEXTO

La presente Modificación Puntual no modifica ningún texto respecto al actualmente aprobado.

Se incorpora una nueva Ordenanza Particular (al art. 3.4.16 "*Ordenanzas especiales en otras zonas*") con el siguiente contenido:

Ordenanza especial Bretón de los Herreros 23-25

(Es de aplicación a las parcelas con número de policía Bretón de los Herreros 23 y 25)

- Pueden agruparse las dos parcelas en una única con el fin de llevar a cabo un proyecto unitario, siempre que se mantengan los criterios de fragmentación frontal del parcelario original.*
- Con objeto de marcar la fragmentación del parcelario original y aportar riqueza a las fachadas, de acuerdo al tramo segundo de la calle y de la composición de varios de los edificios de la acera de números pares, la composición de las fachadas será asimétrica para cada parcelación original (por un lado el número 23 y por otro el número 25), aunque cada parcela sí mantendrá un ritmo compositivo simétrico. De esta forma se concreta en el número 23, tres ejes verticales principales con mirador central y balcones laterales y en el número 25, tres ejes de composición con miradores en vuelo en los laterales y balcón central.*



- La pendiente máxima de los faldones de cubierta se realizaran con teja árabe y una pendiente máxima del 45%. El encuentro entre fachada y cubierta se podrá solucionar mediante antepecho en continuidad del plano de fachada, de la misma forma que el edificio de B.H. 21.

- El plano principal de fachada coincidirá con la alineación oficial establecida en la documentación gráfica del PGM, en continuidad con el número 21 colindante. Se prohíben los cuerpos volados cerrados, reservándose el espacio de vuelos para balcones, miradores, galerías acristaladas y elementos decorativos. El modelo de referencia en cuanto a vuelos seguirá las características generales de las soluciones que actualmente existen en el tramo de Bretón de los Herreros en edificios de B+4, dentro de un tramo o área de interés (IV). Se prohíbe, así mismo, la alineación entre balcones y miradores.

- Se prohíben los vuelos a patio interior. Los balcones necesariamente serán enrasados con la línea de fachada.

- De modo general, se recomienda reducir la carga ornamental de las fachadas evitando símiles historicistas. Los miradores se resolverán con protección solar mediante lamas orientables y/o correderas de madera o solución alternativa a valorar por los Servicios Técnicos Municipales.

- De acuerdo al análisis de alzados y volumetrías realizado, se considera vinculante:

- o Para Bretón de los Herreros 23, el establecimiento de diferentes planos de retranqueo y cambios compositivos para los niveles 5 y 6, potenciando las primeras 4 plantas alzadas respecto a las dos últimas, manteniendo una continuidad compositiva con la cornisa del edificio colindante de 4 alturas. La fachada de la planta 6 se retranqueará un mínimo de 2 metros respecto a la alineación oficial. En la zona de retranqueo se permiten la colocación de estructuras ligeras de pequeña sección (madera, metálicas, etc...), y cerramientos ligeros (lonas, etc.) o abiertas, integradas en la composición general del edificio.*
- o Para Bretón de los Herreros 25, se establece una solución compositiva diferentes para la planta 6: balcón corrido (propuesto en la imagen no vinculante) o solución a valorar por los Técnicos Municipales en el trámite de Licencia, que resuelva correctamente el*



orden tradicional de remate de un edificio. En el primer caso si el vuelo recae sobre los miradores se ajustará a su alineación y si es independiente a los miradores, se ajustará al vuelo general del resto de balcones del edificio o enrasados en fachada.

- La distribución de los huecos de fachada en planta baja tendrá una relación directa con la distribución de huecos en plantas elevadas. Una vez resuelta la composición de fachada se resolverá la estructura, realizando la distribución de los pilares de la estructura de manera que no afecten a la composición de la fachada. Se mantendrá la continuidad de altura de los locales en relación al edificio colindante de Bretón de los Herreros 21.

- El espacio libre privado se configurara como zonas abiertas en las que se permite únicamente obras propias de un jardín, pavimentación y mobiliario inherente a su condición. Se recomienda estructurarse la propiedad como espacio común a los inmuebles que sobre el patio recaigan, con regulación suficiente por estatutos de comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo.

- Las fachadas se revestirán con morteros impermeables en solución bicapa, con dos opciones:

- Morteros de cal hidráulica, sin cemento. Los recercados de huecos, molduras, texturas, etc. con el propio material o decoraciones con morteros tixotrópicos.

- Mortero acrílico de acabado, texturados (con árido, acabado rascado, etc). En este tipo de revestimientos en el caso de disponer recercados de huecos, etc se plantearán como un recrecido de la capa de regularización.

Los tonos de acabado en ambos casos se integrarán en el tramo o área de interés (Orden IV) donde están ubicados, siguiendo los criterios del artículo 3.5.25 del PGM. En cualquier caso se mantendrán los criterios de control municipal establecidos en el artículo 3.5.24 del PGM

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La modificación Puntual afecta a la siguiente documentación gráfica del PGM:

Plano Ordenación del Suelo Urbano, Escala 1:2000, A3, HOJA M10



(ver documentación gráfica anexa, hoja A3 M10 actual y hoja A3 M10 modificada)

CONCLUSIÓN

Se entiende suficientemente motivada y justificada la presente Modificación Puntual y se firma y presenta para su tramitación en

Logroño, a mes de Enero de 2.016

Miguel Fernández Landa
ARQUITECTO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10-1 MAYO 2016
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 2-3 MAR. 2016
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día - 7 JUL. 2016
Logroño,.....
El Secretario General,



ANEXO

**Memoria de viabilidad económica
Informe de sostenibilidad económica**



INDICE

ANEXO INFORME ECONOMICO	2
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA (<i>Art 22.5 del RDL 7/2015 TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana</i>).....	2
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (<i>Art 22.4 del RDL 7/2015 TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana</i>).....	5
CONCLUSIÓN	7



ANEXO INFORME ECONOMICO

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA *(Art 22.5 del RDL 7/2015 TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana)*

Comparación de parámetros existentes y propuestos

La ordenación planteada en la presente Modificación Puntual de Plan General afecta a dos parcelas libres de edificaciones situadas en el suelo urbano consolidado, dentro de un área de interés, colindante con el Centro Histórico de la ciudad.

No tiene por objeto la Modificación Puntual plantear aumentos de edificabilidad o aprovechamiento o alterar la configuración del suelo público tan y como actualmente está establecido. Su objetivo es proponer una nueva solución volumétrica para la edificación a desarrollar en los solares con el objeto de (1) mejorar el producto inmobiliario resultante a desarrollar en la parcela, mediante fondos de construcción más adecuados a las circunstancias actuales y posibilitando el desarrollo de un solo edificio para las dos parcelas, facilitando la ejecución de plazas de aparcamiento y mejores ofertas comerciales, (2) mejorar las condiciones de iluminación, ventilación y habitabilidad de los patios interiores de manzana, evitando la proliferación de pequeños patios de luces, beneficiando tanto a la parcela objeto de la modificación como a los edificios colindantes y (3) garantizar una adecuada integración de la edificación en el área urbana de interés en la que se encuentra, y en particular resolver la transición entre edificaciones colindantes con importante diferencia de alturas.

Por tanto, no hay modificación (al alza) de los parámetros existentes básicos tales como edificabilidad, aprovechamiento y/o densidad de viviendas, no hay redes públicas afectadas que hubiera que modificar y/o ampliar y no se prevé una utilización del suelo, vuelo o subsuelo de una forma diferencia a la normativa actual.

	ESTADO ACTUAL	ESTADO PROPUESTO
Superficie afectada	685,58 m2	685,58 m2
Suelo público afectado	0 m2	0 m2
Uso Característico de suelo	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL (1)
Altura máxima reguladora	B+4	B+6
Sup techo máxima (Edificabilidad)	3.214,38 m2t	2.988,82 m2t



Aprovechamiento Urbanístico	3.214,38 m2t	3.018,78 m2t
-----------------------------	--------------	--------------

- (1) La disminución y limitación que se establece para el fondo de la edificación obliga a generar nuevos usos urbanísticos pormenorizados (complementario de vivienda y espacio libre privado) necesarios para regular la nueva ordenación pero que no constituyen en si una modificación del uso característico (Residencial) que mantiene la parcela. Estos nuevos usos pormenorizados se consideran compatibles con el uso residencial y regulan la utilización de los espacios de uso residencial no ocupados por la edificación principal. Dichos usos pormenorizados se han tenido en cuenta para el cómputo de la edificabilidad y aprovechamiento resultantes.

Determinaciones económicas básicas

Los solares están actualmente libres de edificación y son propiedad de un solo propietario, por lo que no se prevén indemnizaciones por derribos o traslados a terceras personas y tampoco existen diferentes bienes afectados por la ordenación propuesta que las parcelas objeto del expediente.

Se trata de un ámbito en donde se prevé desarrollar una operación de promoción inmobiliaria privada, con aparcamiento en sótano, planta baja para usos comerciales y plantas elevadas para viviendas en régimen de división horizontal, sin ayudas públicas directas, baja riesgo y ventura del promotor y propietario del suelo, a ejecutar con fondos propios y financiados, parte por adquirentes, parte por entidades de crédito inmobiliario.

El desarrollo inmobiliario se ejecutara de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas en la normativa sectorial que le afecte, en particular el CTE en cuanto a eficiencia energética de la edificación. Al respecto no se prevé la participación directa en la gestión de empresas prestadoras de servicios energéticos y/o telecomunicaciones mediante la financiación de parte de la actuación.

Los números principales de la inversión y viabilidad se resumen en el siguiente cuadro:

ANALISIS DE INGRESOS Y GASTOS			
INGRESOS			
	SUPERFICIE	€/m2	TOTAL

MODIFICACION PUNTUAL BRETÓN DE LOS HERREROS 23-25



2ºA	140,0 m2	2.000,00 €/m2	280.000,00 €
2ºB	156,0 m2	2.000,00 €/m2	312.000,00 €
3ºA	140,0 m2	2.000,00 €/m2	280.000,00 €
3ºB	156,0 m2	2.000,00 €/m2	312.000,00 €
4ºA	140,0 m2	2.000,00 €/m2	280.000,00 €
4ºB	156,0 m2	2.000,00 €/m2	312.000,00 €
5ºA	140,0 m2	2.000,00 €/m2	280.000,00 €
5ºB	156,0 m2	2.000,00 €/m2	312.000,00 €
ATICO	110,0 m2	2.000,00 €/m2	220.000,00 €
6º	156,0 m2	2.000,00 €/m2	312.000,00 €
Apartamento ext	72,0 m2	2.084,49 €/m2	150.000,00 €
Apartamento ext	73,9 m2	2.029,77 €/m2	150.000,00 €
Apartamento int	83,9 m2	1.489,87 €/m2	125.000,00 €
Apartamento int	70,0 m2	1.785,71 €/m2	125.000,00 €
local	211,0 m2	2.700,00 €/m2	569.700,00 €
local	191,0 m2	2.400,00 €/m2	458.400,00 €
	nº	€/m2	
garajes	26 Ud	18.000,00 €/Ud	468.000,00 €
garajes	8 Ud	15.000,00 €/Ud	120.000,00 €
TOTAL INGRESOS			5.066.100,00 €
GASTOS			
COSTE SOLAR			1.652.000,00 €
COSTE CONSTRUCCION	<i>media 600€/m2</i>		2.200.000,00 €
COSTES INDIRECTOS	<i>20% de Suelo+Const</i>		770.400,00 €
TOTAL GASTOS			4.622.400,00 €
UTILIDAD			443.700,00 €

Análisis de inversión

La modificación propuesta plantea unas determinaciones urbanísticas que buscan la promoción de un producto inmobiliario más atractivo, por favorecer las condiciones de habitabilidad, de iluminación, de ventilación y de resolución de zonas comunes y aparcamientos dentro de la parcela. Dicha modificación, por tanto, en si misma favorece la inversión económica en el producto inmobiliario y la búsqueda la rentabilidad adecuada, aun en la situación de crisis inmobiliaria que a fecha actual se viene manteniendo.



Horizonte temporal estimado

El horizonte temporal que se maneja para la operación inmobiliaria es de 3 años, con finalización de promoción en el año 2018.

Capacidad publica de aseguramiento de financiación y mantenimiento de redes públicas a financiar por la administración e impacto en Haciendas Públicas

No se hace necesaria asegurar ni financiar nuevas redes públicas. Todos los servicios urbanos se encuentran a pie de parcela. La calle fue objeto de remodelación y peatonalización en el año 2010.

La actuación no afecta a la organización de los servicios públicos tal y como hoy están configurados. La actuación no afecta a las líneas de autobuses, a la recogida de basuras, ni a la organización sanitaria y/o educacional de la ciudad.

El impacto en las haciendas públicas de la operación es asimilable a cualquier operación de promoción de vivienda nueva realizada en suelo urbano consolidado, generando los ingresos establecidos de lo que supone una inversión privada de 5 millones de euros, en cuanto a IVAs, impuesto de sociedades, y los impuestos laborables relacionados con el personal contratado.

Además de ello la hacienda local ve incrementados sus ingresos en Licencias de Obras e IBIS, así como las diferentes tasas de basura, aguas, etc... sin necesidad de ejecutar nuevas inversiones en infraestructuras ni modificar su actual oferta de servicios públicos.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (Art 22.4 del RDL 7/2015 TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana)

Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas

Como se ha comentado en la Memoria de Viabilidad Económica se trata de una actuación exclusiva del ámbito privado en donde no queda afectado el suelo público, ni se hace necesario nuevas inversiones de mejora o incrementos tanto de las infraestructuras públicas como de los servicios públicos básicos (seguridad y vigilancia, red de recogida de basuras, líneas de autobús, red pública de salud, red escolar, etc...)



Por tanto el impacto en las Haciendas Públicas es el directamente relacionado con una inversión inmobiliaria de 5 millones de euros, en cuanto a ingresos de impuestos directos (IVA, Sociedades e IRPF relacionado con la actividad constructivas de las personas implicadas, AJDs) y en cuanto a las haciendas locales, los impuestos y tasas relacionadas con la actividad constructiva (ICIO) y, una vez acabadas las mismas, los impuestos y tasas relacionados con la propiedad y uso de una vivienda (o negocio), como son los IBIS y las diferentes tasas de basuras, agua, vados de vehículos etc... necesarias para garantizar dichos servicios.

De forma, resumida e indicativa, las magnitudes económicas de los principales impuestos son los siguientes:

IMPUESTOS GENERADOS				
IVA				
10%	nº			
pisos	10		2.900.000,00 €	290.000,00 €
garajes adscritos a pisos	20		360.000,00 €	36.000,00 €
apartamentos	4		550.000,00 €	55.000,00 €
garajes adscritos a apartamentos	4		72.000,00 €	7.200,00 €
21%				
locales	2		1.028.100,00 €	215.901,00 €
garajes	10		156.000,00 €	32.760,00 €
TOTAL IVA				636.861,00 €
LICENCIA OBRAS	3,07%		2.200.000,00 €	67.540,00 €
OBRA NUEVA	1%		2.200.000,00 €	22.000,00 €
DIVISION HORIZONTAL	1%		4.622.400,00 €	46.224,00 €
TOTAL IMPUESTOS				772.625,00 €
IBI (anual)				
	SUPERFICIE	V SUELO	V CONST	TIPO
		350	250	0,59%
2ºA	140	49.000,00 €	35.000,00 €	495,60 €
2ºB	156	54.600,00 €	39.000,00 €	552,24 €
3ºA	140	49.000,00 €	35.000,00 €	495,60 €
3ºB	156	54.600,00 €	39.000,00 €	552,24 €

MODIFICACION PUNTUAL BRETÓN DE LOS HERREROS 23-25



4ºA	140	49.000,00 €	35.000,00 €	495,60 €
4ºB	156	54.600,00 €	39.000,00 €	552,24 €
5ºA	140	49.000,00 €	35.000,00 €	495,60 €
5ºB	156	54.600,00 €	39.000,00 €	552,24 €
ATICO	110	38.500,00 €	27.500,00 €	389,40 €
6º	156	54.600,00 €	39.000,00 €	552,24 €
Apartamento ext	71,96	25.186,00 €	17.990,00 €	254,74 €
Apartamento ext	73,9	25.865,00 €	18.475,00 €	261,61 €
Apartamento int	83,9	29.365,00 €	20.975,00 €	297,01 €
Apartamento int	70	24.500,00 €	17.500,00 €	247,80 €
local	211	73.850,00 €	52.750,00 €	746,94 €
local	191	66.850,00 €	47.750,00 €	676,14 €
TOTAL IBI (anual)				7.617,23 €
TOTAL IMPUESTOS				780.242,23 €

CONCLUSIÓN

Se entiende suficientemente motivada y justificada la viabilidad y la sostenibilidad económica de la ordenación nueva planteada de acuerdo a las exigencias de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que se firma y presenta a tramitación en

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAR 2016 Logroño, a mes de Enero de 2.016 Logroño,..... El Secretario General,

Miguel Fernández Landa
ARQUITECTO

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 MAYO 2016 Logroño,..... El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día - 7 JUL 2016 Logroño,..... El Secretario General,

MODIFICACION PUNTUAL BRETÓN DE LOS HERREROS 23-25



DOCUMENTACIÓN GRAFICA

promueve

PROMOCIONES UPASA

ENERO 2010

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

Chile, 02 191 / 20005 Lojbeiro / T 541 228 734 / F 941 230 581 / mifland@guq.cl

MODIFICACIÓN PUNTUAL PG DE LOGROÑO

BRETON DE LOS HERREROS 23-25



1

SITUACIÓN

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN

escala 1:20.000

A4

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 23 MAR 2016.

Logroño, 23 MAR 2016

El Secretario General,

[Signature]

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 11 MAR 2016.

Logroño, 11 MAR 2016

El Secretario General,

[Signature]

DILIGENCIA:

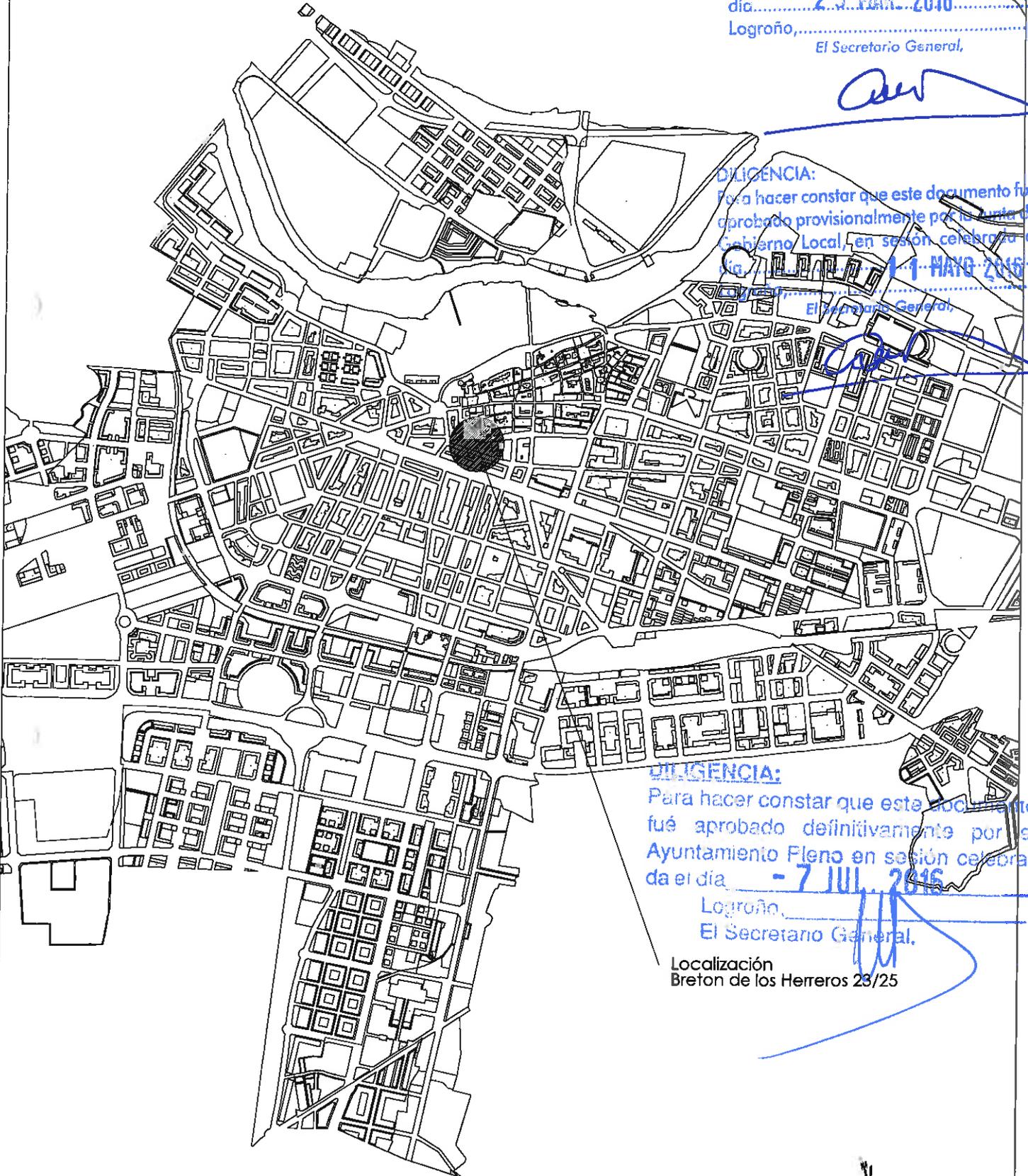
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 JUL 2016.

Logroño, 7 JUL 2016

El Secretario General,

[Signature]

Localización
Breton de los Herreros 23/25



MODIFICACIÓN PUNTUAL PG DE LOGROÑO

BRETON DE LOS HERREROS 23-25



2

AMBITO MOD PUNTUAL

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN

escala 1:1.000

A4

14-002

mod puntual.dwg

St=3.831,20m²

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 23 MAR 2016 ...
Logroño,

El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 31 MAY 2016 ...
Logroño,

El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día... 7 JUN 2016 ...
Logroño,

El Secretario General,



AMBITO MODIFICACION PUNTUAL
(BRETON DE LOS HERREROS 23-25)

SUPERFICIE AFECTADA: 685,58 M2



MODIFICACIÓN PUNTUAL PG DE LOGROÑO

BRETON DE LOS HERREROS 23-25

3

PARCELA COORDENADAS STRS 89

DOCUMENTO A TRAMITACIÓN

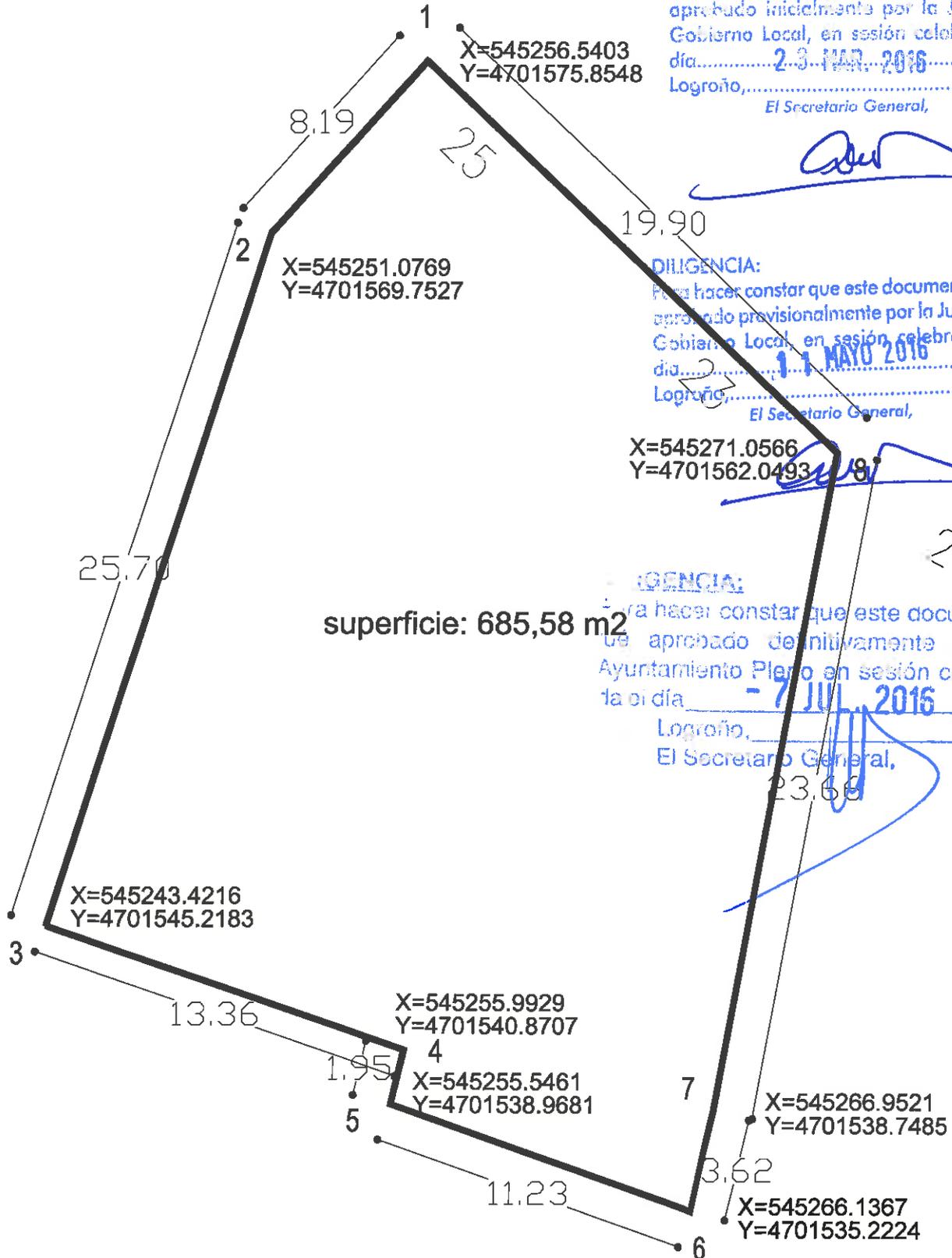
ENERO 2016

escala 1:200

A4

14-002

mod puntual.dwg



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAR 2016 Logroño,

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 MAYO 2016 Logroño,

El Secretario General,

X=545271.0566

Y=4701562.0493

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 JUL 2016 Logroño,

El Secretario General,

23.66



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 2-2 MAR. 2016.....
Logroño,

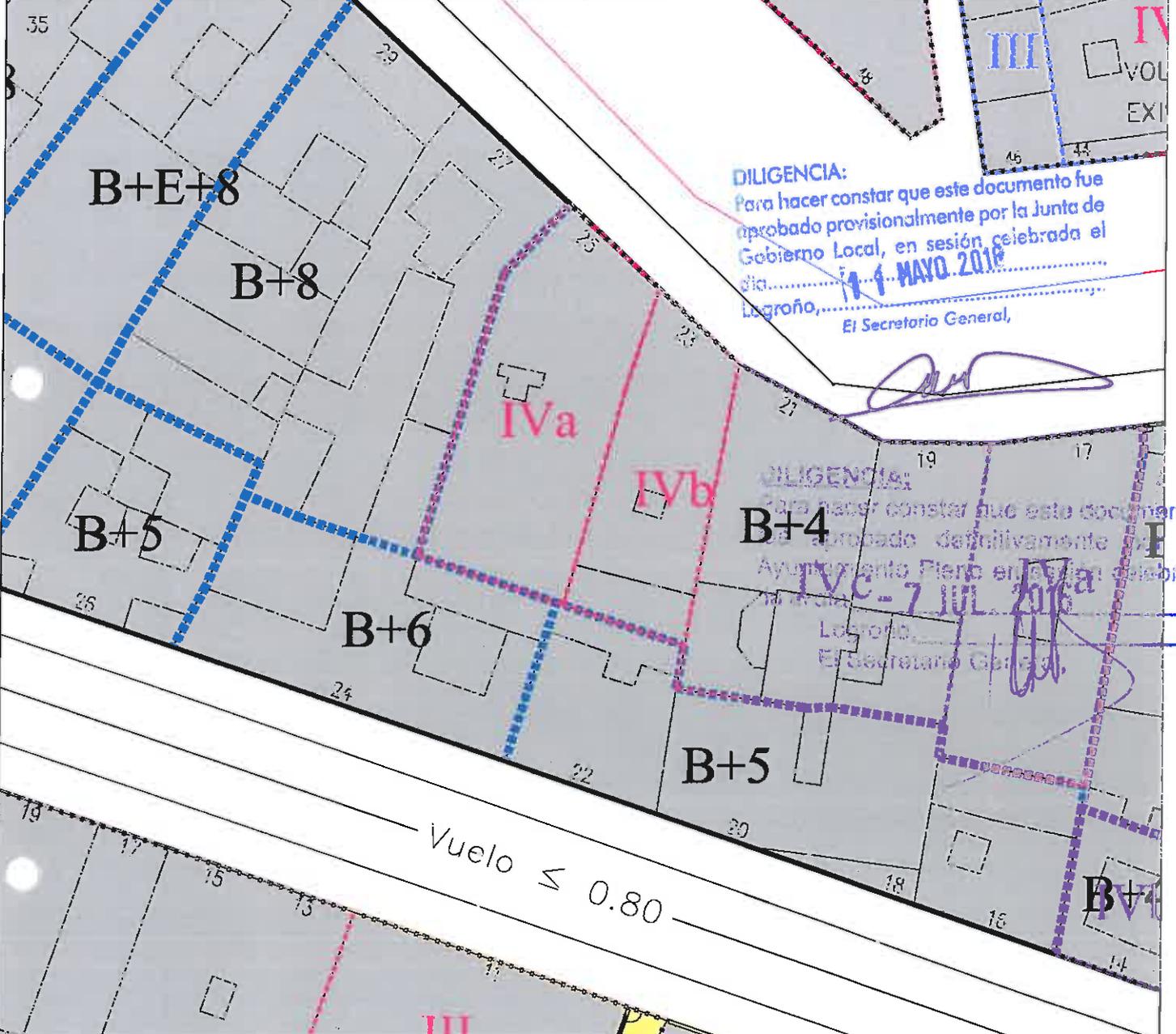
MODIFICACIÓN PUNTUAL PG DE LOGROÑO

El Secretario General,

BRETON DE LOS HERREROS 23-25

Alber

4	ESTADO ACTUAL	DOCUMENTO A TRAMITACIÓN			ENERO 2016
		escala 1:500	A4	14-002	mod puntual.dwg



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 11 MAYO 2016.....
Logroño,
El Secretario General,

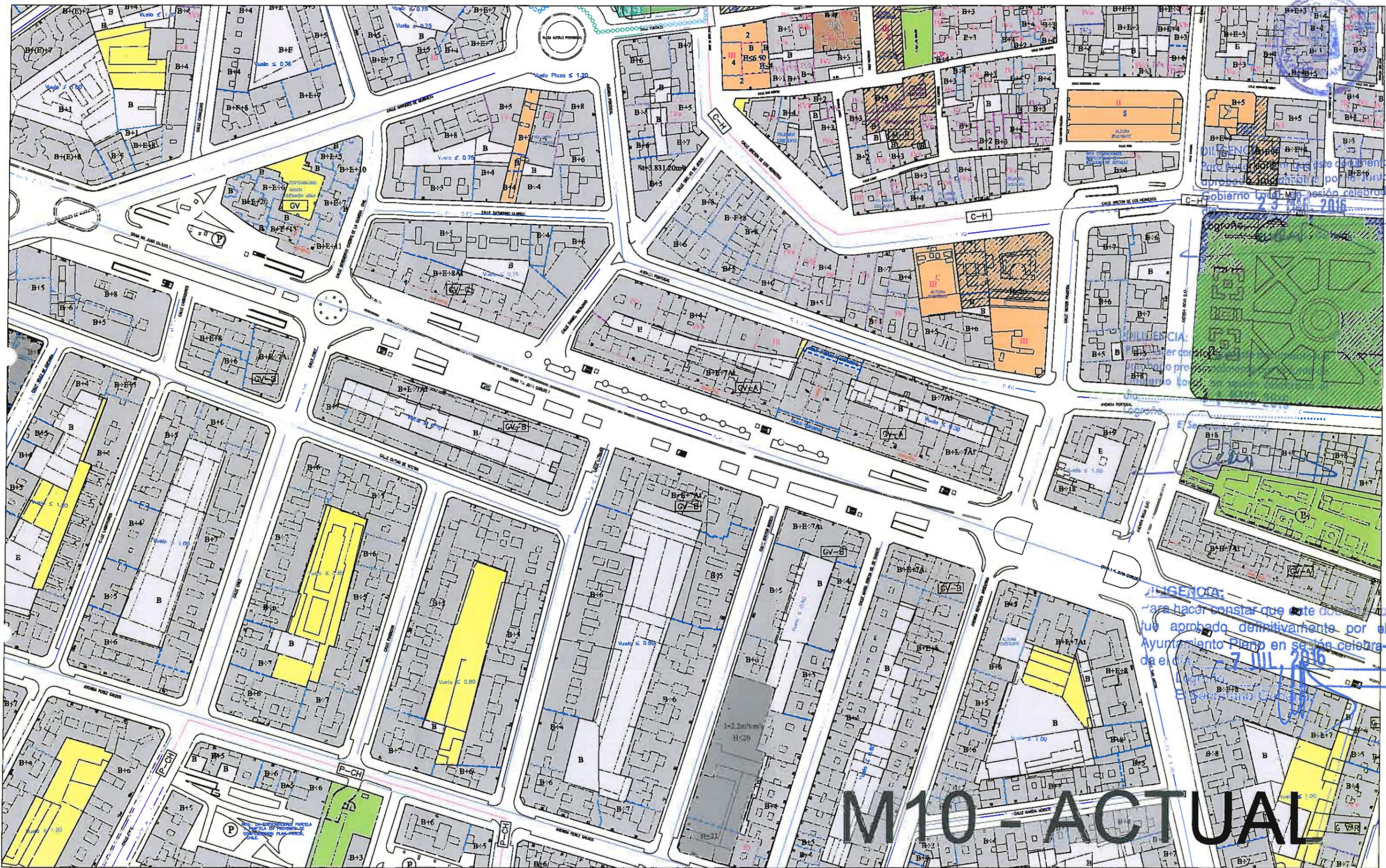
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... 7 JUL 2016.....
Logroño,
El Secretario General,

LEYENDA Y SIMBOLOGÍA PLAN GENERAL DE LOGROÑO

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial Residencial cobrta	Polivalente Cultural Escolar Sanitario castreñés Deportivo Servicios Dotación poligono industrial	En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y separación Vario o espacio fibra político	Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo Ferretería

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisoria de altura	At Alcio
Distancia de parcela e efectos de edificabilidad	(B) Planta baja alfitana H ≤ Altura máxima de cornisa
Vuelo máximo	E Entrepiso St = Superficie máxima edificable en m²
Retraso mínimo obligatorio	(E) Entrepiso alfitana I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m²
Separal obligatorio	SS Semisótano S6 viv. Numero máximo de viviendas
Paseje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano Sector Unidad de ejecución	Ordenanzas de Edificios de Interés
Acciones Específicas Plan especial de reforma interior Actividades Intenivas Dotaciones Públicas	IV Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Sistemas generales	IVa Edificios de Interés
	IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés
	IVc Edificios de nueva construcción
	IVd Edificio sin Interés especial, situado en Casco Histórico
	IVe Construcción impedida en Casco Histórico



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 23 JUL 2016.

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 7 JUL 2016.

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Servicios públicos y administrativos
Residencial abierto	Cultural	Bajo rasante	Dotación polivalente industrial
Asociados a Vivienda	Escuela	Espacios libres	Comercio
Zona libre privada	Servicios religiosos	Parque	Comercio
Complementario de la vivienda	Comercios públicos	Zonas de recreo y esparcimiento	Comercio
Industria	Servicios	Vuelo a espacio libre público	Comercio
Almacén	Deposición		Comercio
	Industria		Comercio
	Industria		Comercio

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Volumen y Alturas	Limites
B Planta baja H ≤ 4,00	Alineación
(B) Planta baja H ≤ 4,00	Diferencia de alturas
E Entrepiso S = Superficie mínima edificable en m ²	Diferencia de niveles a efectos de edificabilidad
(E) Entrepiso S = Superficie mínima edificable en m ² /m ²	Ocupación
SS Semiático S6 viv. Número máximo de viviendas	Muro mínimo
	Retraso mínimo
	Superficie
	Superficie obligatoria
	Planta obligatoria

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Limites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	
Plan especial de reforma interior	
Actividades intermedias	
Dotaciones Públicas	
Símbolos generales	
	Ordenanzas de Edificios de Interés
	Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés
	Edificios de Interés
	Solar o edificio en un tramo o área de Interés
	Edificio sin lateral especial situado en Casco Histórico
	Edificio de nuevo construcción
	Construcción protegida en Casco Histórico

ORDENACION DEL SUELO URBANO
 M10
 Escala: 1/2.000
 Ayuntamiento de Logroño
 Dirección General de Urbanismo
 Coordenadas UTM ETRS89



Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAR. 2016 Logroño, El Secretario General,

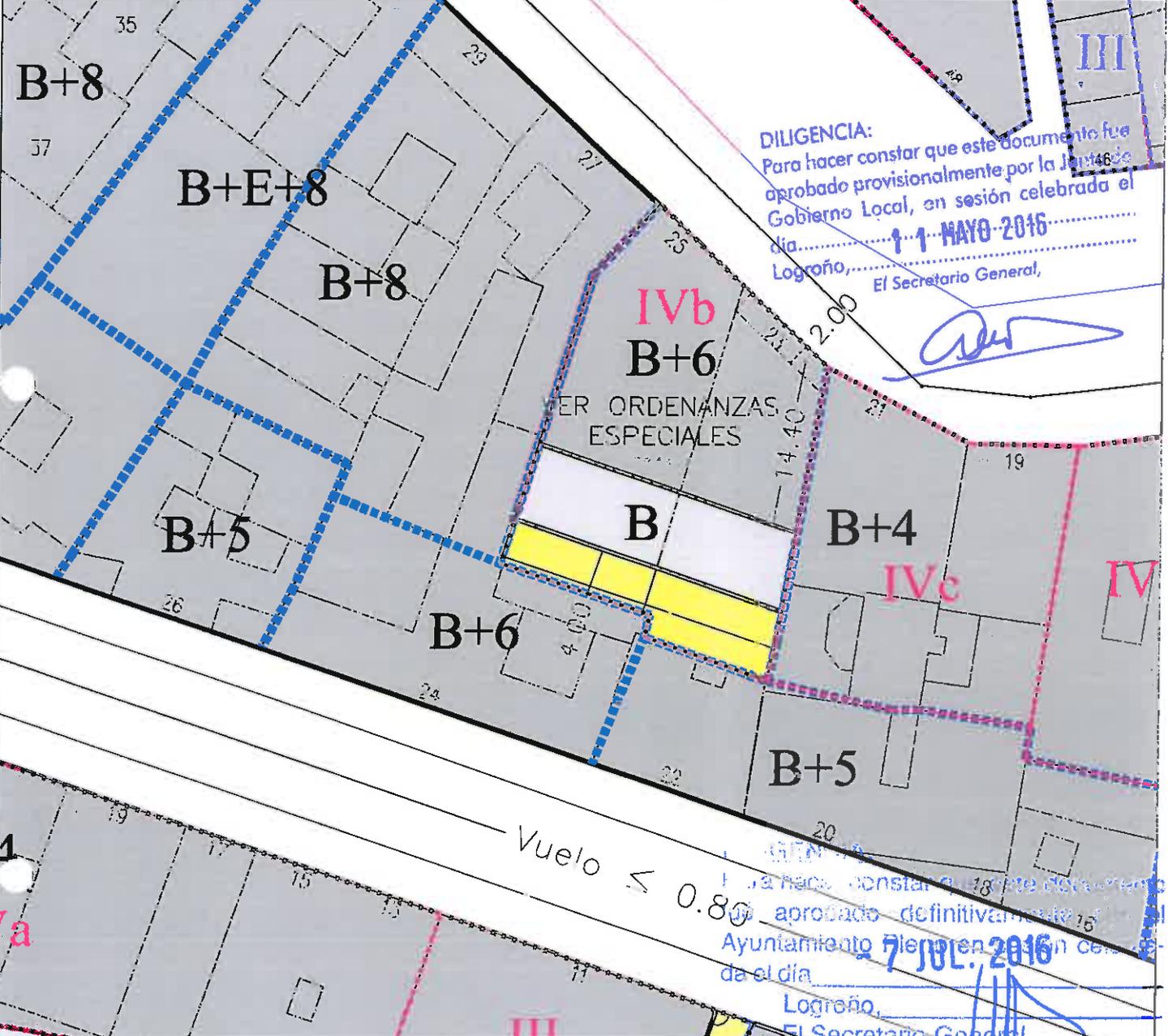
MODIFICACIÓN PUNTUAL PG DE LOGROÑO

El Secretario General,

[Signature]

BRETON DE LOS HERREROS 23-25

5	ESTADO PROPUESTO	DOCUMENTO A TRAMITACIÓN			ENERO 2016
		escala 1:500	A4	14-002	mod puntual.dwg

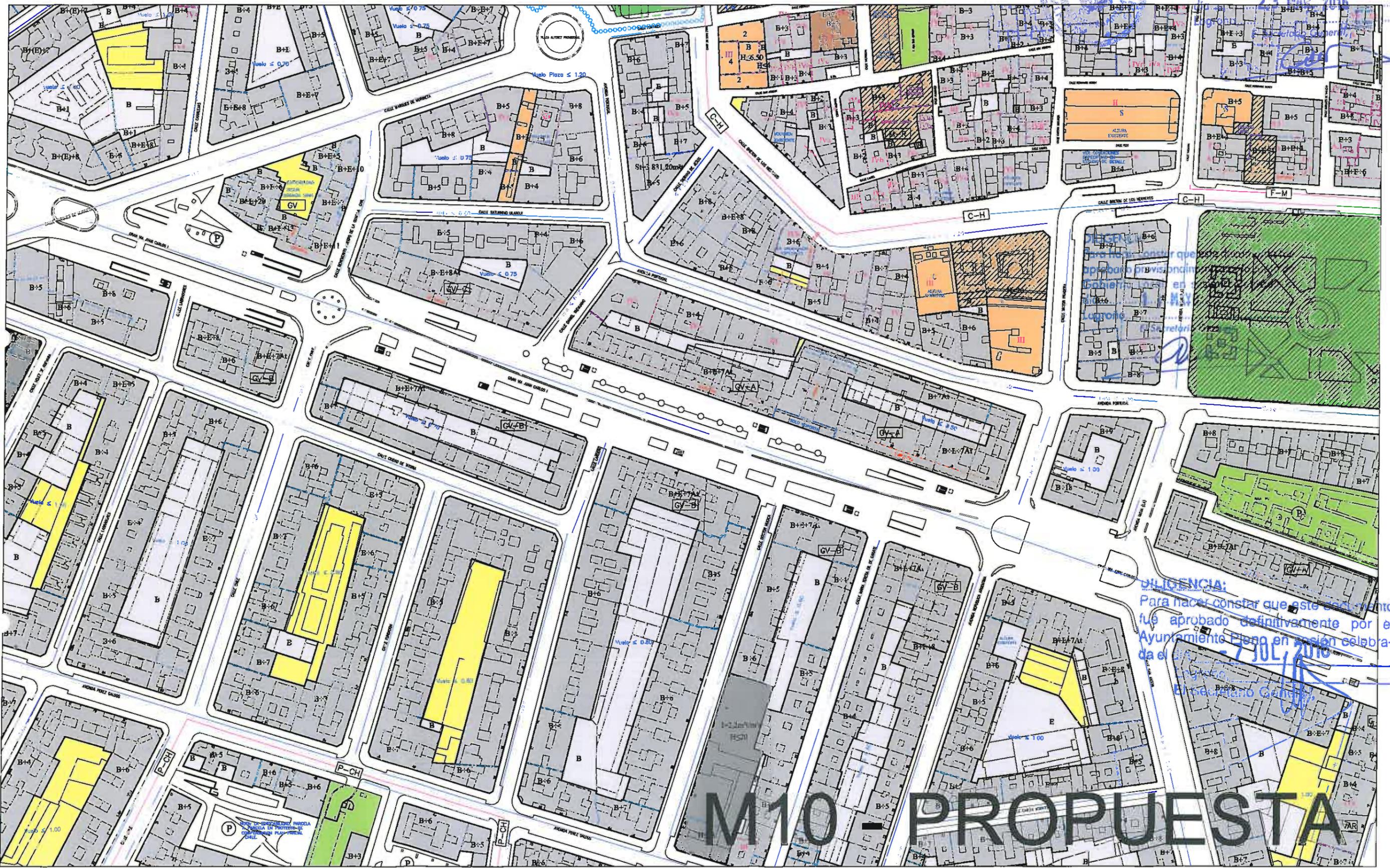


LEYENDA Y SIMBOLOGÍA PLAN GENERAL DE LOGROÑO

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS		ALINEACIONES Y VOLÚMENES	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional	Límites	Volúmenes y Alturas
Residencial aislada Residencial abierta Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementario de la vivienda Industria y Otros	Residencial aislada Dotacional residencial Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo Servicios Dotación polivalente industrial	En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y expansión Vuelo o espacio libre público	Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Comunidad religiosa Espacios públicos Estación transformadora Plaza toros Servicios públicos y administrativos Dotación polivalente industrial Cementerio Guardería infantil Deportivo Ferroviario	Alineación Divisoria de altura Divisoria de parcela o estacion de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Retronqueo mínimo obligatorio Soportal obligatorio Pasaje obligatorio	B Planta baja H=4.00 At Ático (B) Planta baja difusa H ≤ Altura máxima de cornisa E Entrepiso St= Superficie máxima edificable en m ² (B) Entrepiso difusa I ≤ Superficie máxima edificable en m ² /m ² SS Semientorno 56 viv. Número máximo de viviendas
ORDENANZAS Y GESTIÓN					
Límites		Ordenanzas Especiales		Ordenanzas de Edificios de Interés	
Suelo urbano Sector Unidad de ejecución		Ambito de aplicación		IV Edificios Situados en Areas 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 p. área de interés IVc Edificio de nueva construcción V Edificio sin Interés especial situado en Casco Histórico VI Construcción protegida en Casco Histórico	
Acciones Específicas		Dotaciones Públicas			
Plan especial de reforma interior A.I. Actividades Intitutivas		Sistemas generales			



Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAR 2016



Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 23 MAR 2016

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 7 JUL 2016

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda	Dotacional	Apartamiento	Dotacional	Límites	Volumen y Alturas	Límites	Ordenanzas Especiales
Residencial estándar	Cultural	En superficie	Polideportivo	Alineación de obra	B Planta baja H=4,00	Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Residencial abierta	Religioso	Bajo rasante	Cultural	Divisorio de parcela o edificación	(B) Planta baja H=5	Solar	Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Asociados a Vivienda	Comunitario religioso	Espacios libres	Excelsior	Ocupación	E Entrepiso	Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Zona libre privada	Espectáculos públicos	Parque	Cenatorio	Vuelo máximo	(E) Entrepiso	Acciones Específicas	Edificios de Interés
Complementario de la vivienda	Estación transformadora	Zonas de recreo y esparcimiento	Cementerio	Referencia máxima	(E) Entrepiso	Plan especial de reforma interior	Edificios de Interés
Industria y Otros	Piazza	Vuelo a espacio libre público	Quedaría infantil	Superficie máxima edificable en m ²	(E) Entrepiso	Affiliados infantiles	Edificios de Interés
Industrial	Deportivo		Deportivo	Superficie máxima edificable en m ² /m ²	SS Semitiano	Dotaciones Públicas	Edificios de Interés
Almacén exposición	Deportivo		Parque infantil	Numero máximo de viviendas		Ordenanzas de Edificios de Interés	Edificios de Interés
Industrial-parque	Deportivo		Parque infantil			Construcciones de primer orden	Edificios de Interés
Industrial-extensivo	Deportivo		Parque infantil			Construcciones de segundo orden	Edificios de Interés
	Deportivo		Parque infantil			Construcciones de tercer orden	Edificios de Interés

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

ORDENACION DEL SUELO URBANO

M10

Escala: 1/2.000

Coordenadas UTM ETRS89

Ayuntamiento de Logroño

Dirección General de Urbanismo



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAR 2016
 Logroño, _____

BRETON DE LOS HERREROS 23-25

6	CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE VOLUMERÍA Y FACHADAS	DOCUMENTO A TRAMITACIÓN		
		sin escala	A4	14-002

El Secretario General,
 ENERO 2016
[Signature]
 Mod puntual.dwg

cambio compositivo en planta 5ª de BH 23

planta 6ª de BH 23 retranqueada

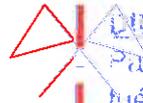
composición simétrica de cada una de las parcelas



lectura frontal de la parcelación original

lectura independientes de cubiertas (casetón integrado en BH 25)

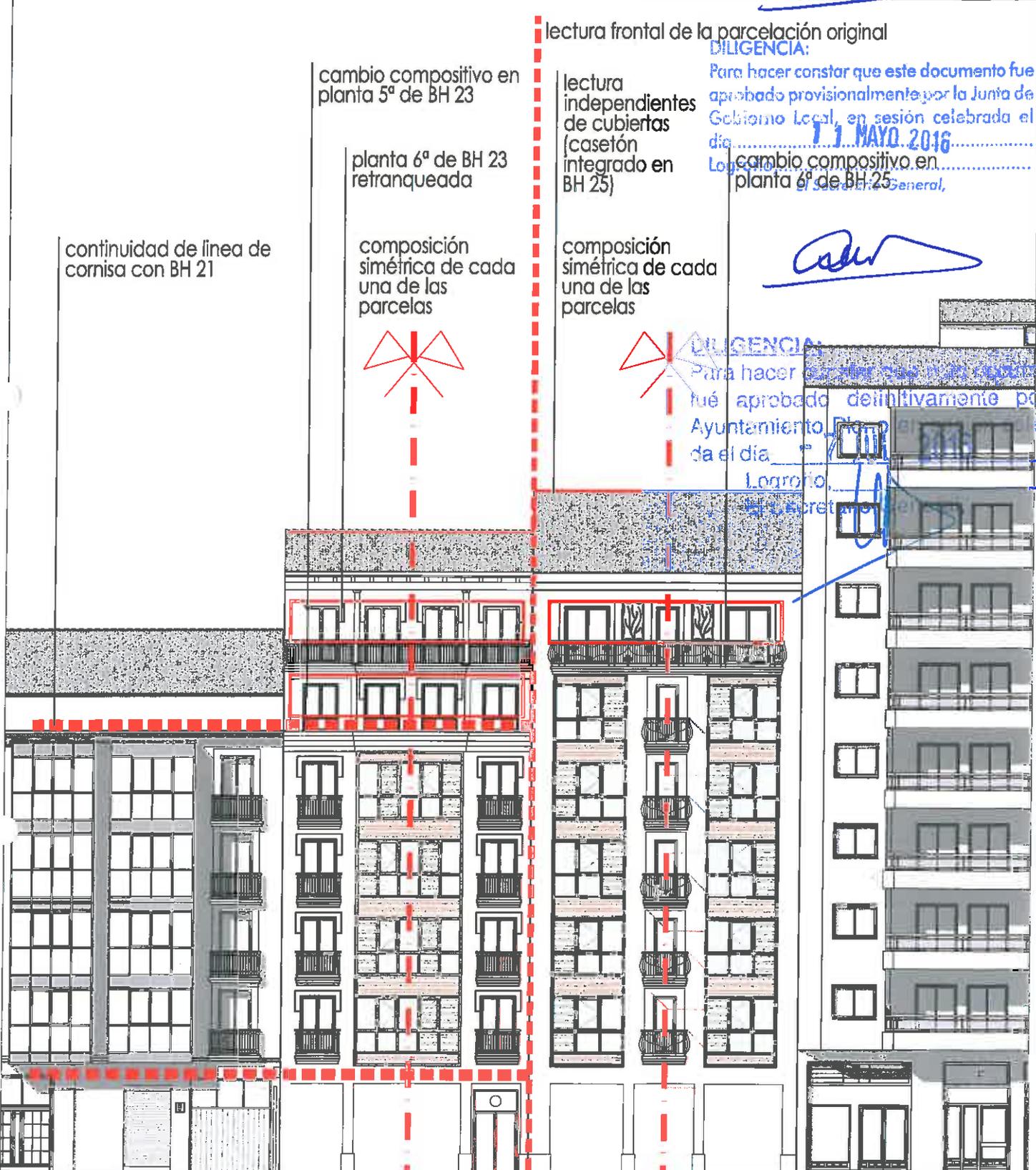
composición simétrica de cada una de las parcelas



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 MAYO 2016
 Logroño, _____
 El Secretario General,
 cambio compositivo en planta 6ª de BH 25

[Signature]

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día 11 MAYO 2016
 Logroño, _____
 El Secretario General,
[Signature]



continuidad de línea de cornisa con BH 21

continuidad de alturas de planta baja

composición de planta baja en relación a la solución compositiva de plantas elevadas



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día.....23 MAR. 2016.....
 Logroño,.....

BRETON DE LOS HERREROS 23-25

7	PROPIUESTA DE ALZADO (NO VINCULANTE)	DOCUMENTO A TRAMITACIÓN		El Secretario General	
		sin escala	A4	14-002	mod puntual.dwg

Alcalde

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado provisionalmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día.....1 MAYO 2016.....

El Secretario General

Secretario General



este documento
 fue aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
 da el día.....7 JUL. 2016.....
 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 23 MAR. 2016
 Logroño, 23 MAR. 2016
 El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL PG DE LOGROÑO

BRETON DE LOS HERREROS 23-25

8	PROPUESTA DE ALZADOS CON EDIFICACIONES COLINDANTES (NO VINCULANTE)	DOCUMENTO A TRAMITACIÓN		
		sin escala	A4	14-002 mod puntual.dwg

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 MAYO 2016
 Logroño, 11 MAYO 2016
 El Secretario General,

B.H. 13 B.H. 15 B.H. 17 B.H. 19 B.H. 21 B.H. 23 B.H. 25 B.H. 27 B.H. 29
 B+4 B+8 B+4 B+4 B+4 B+5+AT B+6 B+6 B+6

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 JUL. 2016
 Logroño, 7 JUL. 2016
 El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento

fue aprobado definitivamente por el

Ayuntamiento de Logroño

el día 7 JULIO 2016

Logroño,

El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL PG DE LOGROÑO

BRETON DE LOS HERREROS 23-25



9	IMAGENES NO VINCULANTES 1	DOCUMENTO A TRAMITACIÓN sin escala A4	DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 MAYO 2016	ENERO 2016
---	---------------------------	--	--	------------

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 22 JUNIO 2016
Logroño,
El Secretario General,

[Handwritten signature]





DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAR 2016 en Logroño,
 El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL PG DE LOGROÑO

BRETON DE LOS HERREROS 23-25

10	IMAGENES NO VINCULANTES 2	DOCUMENTO A TRAMITACIÓN		
		sin escala	A4	14-002 mod puntual.dwg

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 JUL 2016 en Logroño,
 El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 MAYO 2016 en Logroño,
 El Secretario General,

