

0712- URB28-2016/0002
R.E.n= 18655 de 18.05.16



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 1 JUN. 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..... 13 JUL. 2016
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... 1 SET. 2016
Logroño,.....
El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA (D) DE CAMPOVIEJO. LOGROÑO

PROMOTOR: COBLANSA, S.A.



J. MARINO PASCUAL & ASOCS
TALLER DE ARQUITECTURA



INDICE

1. PROMOTOR
2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y PARAMETROS URBANÍSTICOS
3. ANTECEDENTES
4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 5.1. La complejidad de su volumetría. La presencia en la ciudad
 - 5.2. La coherencia y armonización del conjunto Campoviejo
 - 5.3. Las alineaciones en el bloque de PB+8 alturas
 - 5.4. Fundamentos normativos y cumplimiento de las exigencias del Plan General y la Legislación vigente.
6. PROPUESTA
7. ORDENANZAS ESPECIALES PARCELA "D" CAMPOVIEJO
8. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 104 MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO (LOTUR).
9. TRAMITACIÓN

Plano 1 – SITUACION

Plano 2 – ESTADO ACTUAL

Plano 3 – PROPUESTA

ANEXO 1 – Informe Económico

- Memoria de viabilidad económica
- Informe de sostenibilidad económica

ANEXO 2 – Nueva Ordenanza en el ámbito "Campoviejo"

ANEXO 3 – Plantas generales - Infografías

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA (D) DE CAMPOVIEJO. LOGROÑO

1. PROMOTOR

Promueve la presente Modificación Puntual la entidad promotora COBLANSA, S.A.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y PARAMETROS URBANÍSTICOS

Se trata de una parcela situada en el Polígono Cascajos, anterior Polígono Industrial y actualmente un suelo urbano residencial con todos los servicios urbanísticos y en un entorno de suelo urbano completamente consolidado. Se trata de una parcela que ya ha adquirido la condición de solar con referencia catastral NLC:6008701WN4060N000IKL.

De acuerdo con la documentación del Plan General de Logroño y el expediente de modificación, segregación y parcelación Campoviejo. **Su descripción registral es la que sigue: "Parcela nº 4.- Urbana.- parcela edificable D según ordenación derivada del expediente de Modificación del Plan General de Logroño en C/ Gustavo Adolfo Bécquer 1-3 "Campoviejo". Tiene una superficie de 6.919 m² de los cuales 3.092 m² se destinan a Uso Residencial y complementario de vivienda y 3.827 m² a espacio libre privado. (Su aprovechamiento total es de 19.906 m² (t) de los cuales 18.642 m² (t) corresponden a Uso Residencial, 307,5 m² (t) corresponden a usos complementarios al de vivienda y 956,61 m² (t) a Uso Libre Privado".**

• Uso residencial	18.642 m ² (t)
• Uso complementario de la viv.	307,5 m ² (t)
• Uso libre privado	<u>956,61m² (t)</u>
Total aprovechamiento.....	19.906,11m ² (t)
	(redondeo 19.906 m ² t)

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA – APROVECHAMIENTO ASIGNADO.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIES	CORD. ETRS89	CORD. PLANAS	APROV.	ST. EDIF.
SUP. RESID.	2.783,12	2.785,03	18.642	18.642
SUP. COMP. VIV	307,23	307,50	307,50	307,50
SUP.LIB. PRIV.	3.823,04	3.826,47	956,61	
TOTAL PARCELA	6.913,39	6.919,00	19.906,11	18.949,50

(redondeo 19.906 m²t)

Se adjuntan las superficies de coordenadas ETRS89 (conforme a la legislación vigente) y coordenadas planas, dado que los parámetros urbanísticos de la parcela corresponden con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de la que surge ésta.

Tiene forma geométrica parecida a un cuadrado que tiene retranqueadas sus esquinas noroeste y suroeste (ver ficha registral de la parcela adjunta). Limita por el Norte con C/ Marqués de Larios, por el Sur con el parque lineal de C/ Estambarrera, al Este con calle peatonal y al Oeste con C/ Gustavo Adolfo Bécquer.

El Plan General Municipal define en ella dos volúmenes.

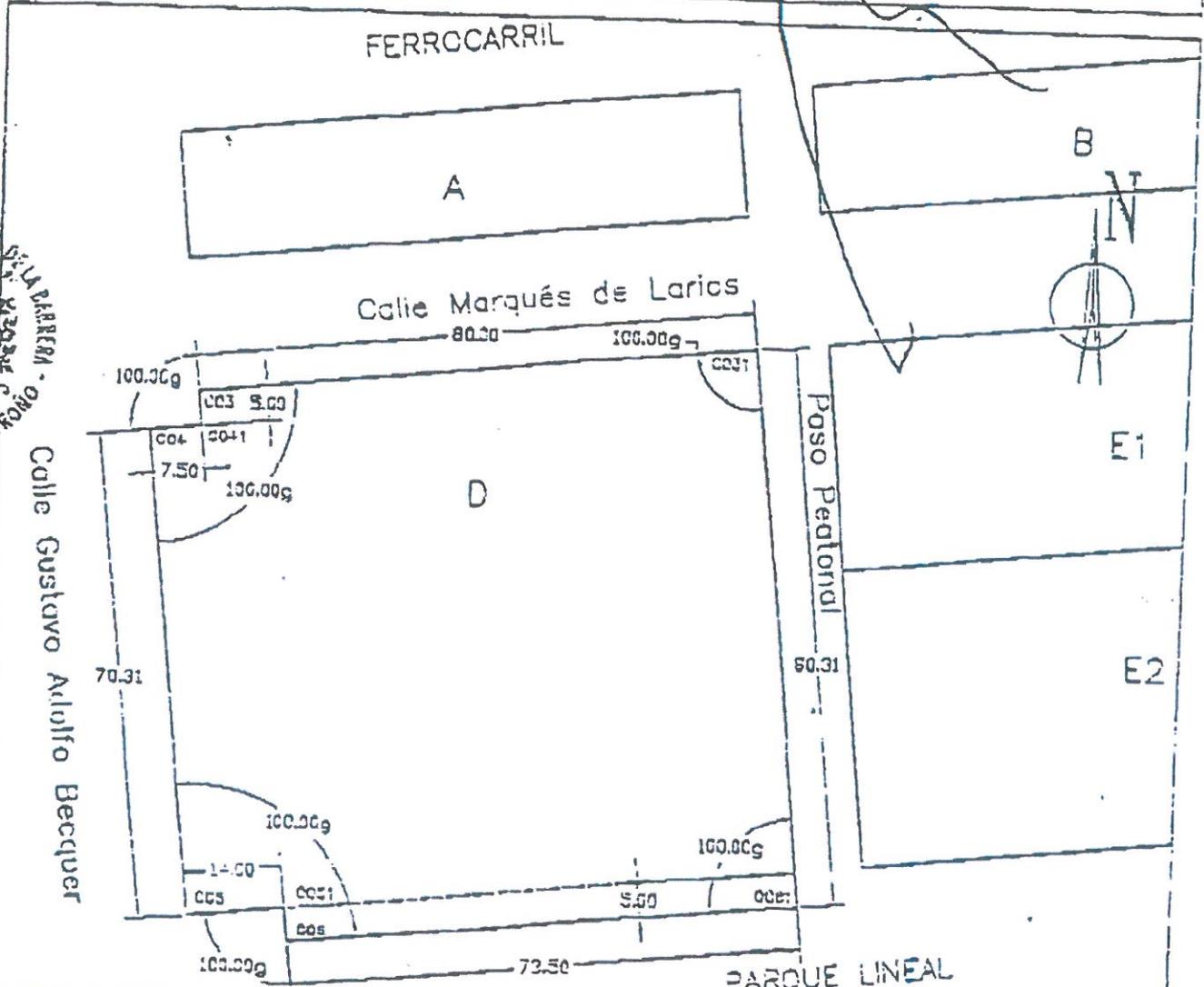
- Uno conformado en (C) con frente a C/ Marqués de Larios, C/ Gustavo Adolfo Bécquer, parque lineal de C/Estambarrera y paseo peatonal por el Este. Su forma envolvente, y orientada a los cuatro puntos cardinales, acoge un espacio interior de uso libre privado. El ala sur de esta (C), frente al parque lineal de C/Estambarrera, obliga en Planta Baja, a un retranqueo de 5 ml. para albergar un soportal de uso público en superficie. Paralelamente en su frente interior se dota, con la misma profundidad (5 ml.), de usos destinados a "Complementario de la vivienda".

De este cuerpo, el ala sur y este están calificados con PB+4 alturas y una profundidad de 12,0 ml. Mientras que el ala norte y oeste lo están con PB+6 alturas y una profundidad de 14,0 ml.

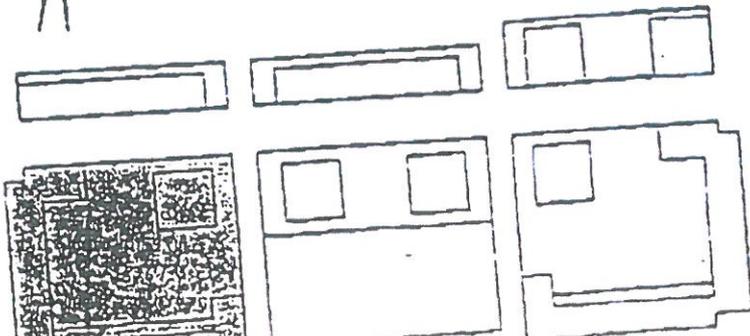
40750253



AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO-SERVICIO DE URBANISMO MODIFICACION PGOU - CAMPO VIEJO



Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
OC3	548052,86	4700840,33	OC6	548067,48	4700761,09
OC31	548132,44	4700845,40	OC61	548140,60	4700762,38
OC4	548045,91	4700834,59			
OC41	548055,37	4700835,35			
OC5	548053,05	4700764,63			
OC51	548056,97	4700766,07			



PARCELA: D SUPERFICIE: 6919,0m² x 1/50

Noviembre 2000 ESCALA: 1/1000

PROPIETARIOS:

LINDEROS:
N: Marqués de Laros



Handwritten scribbles and marks.

Handwritten text: 'Dama' and '1/5'.

- El segundo volumen es de tipología torre, de planta cuadrada y calificado con PB+8 alturas. A diferencia del primer volumen, que se ciñe a las alineaciones de las calles, éste está situado separado de las alineaciones, en el interior de la parcela y envuelto por espacio libre y privado.

3. ANTECEDENTES

La denominada parcela D que nos ocupa surge del expediente de Modificación del Plan General Municipal (Gustavo A. Bécquer nº 1 y 3 – Campoviejo) de Logroño (URB14/2002/0001), aprobado definitivamente el 10 Mayo de 2000, por el cual quedaban ordenados los terrenos anteriormente ocupados por Bodegas Campoviejo, en el Polígono Industrial de Cascajos. La transformación de este polígono en residencial se ha ido consolidando con éxito mediante planes de reforma interior (P.E.R.I.) sobre unas directrices de planeamiento que garantizaron su ordenación general.

El expediente de Modificación contemplaba la redacción de un Estudio de Detalle para "... garantizar tratamiento unitario, completando las alineaciones establecidas por la propia Modificación, con rasantes definitivos, tipos de cubierta y criterios para la definición del acabado de nuevas edificaciones".

Este Estudio de Detalle se aprobó definitivamente con fecha 4-12-2002 (BOR 26-12-2002).

La ordenanza Especial Campoviejo recogida en el Estudio de Detalle anteriormente descrito, se matizó en 2006 con un segundo E.D. para la parcela (D) con ordenanzas relativas a la cubierta y al establecimiento del "plano rasante transversal medio" independiente para cada uno de los frentes de B+4 y B+6, aspectos todos ellos recogidos ya en la Ordenanza Especial Campoviejo del Plan General Municipal.

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación puntual tiene por objeto, reajustar y modificar las alineaciones interiores, ampliando la profundidad de edificación (ver plano nº2) (reduciendo el generoso espacio libre privado de 3.826,47 m² a 3.263,16 m²) y así facilitar la reordenación de la volumetría del conjunto, posibilitar el consumo de la edificabilidad asignada en el marco de una composición razonable y no forzada. No se alteran las alineaciones exteriores, tampoco las alturas, ni la edificabilidad residencial ni el aprovechamiento asignado por el Plan General. Se trata de conseguir una adecuada expresión de esta compleja edificación, dada la multiplicidad de orientaciones.

Con el objeto de cumplir con el mantenimiento del aprovechamiento asignado (art. 3.9.3. del P.G.M.) al reducir el Espacio libre privado, se amplía la superficie destinada a uso complementario de la vivienda a 448,21 m². En este uso quedan prohibidos los usos "Residenciales Estanciales".

Por tanto:

- La modificación no afecta al espacio público ni dotaciones públicas
- El aprovechamiento asignado a la parcela se mantiene inalterable.
- la edificabilidad asignada a uso residencial se mantiene inalterable.
- No existe incremento de densidad.

Esta Modificación está regulada por el art. 104 de la LOTUR.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Esta nueva Modificación Puntual que aquí se presenta, surge de la necesidad de dar cabida a la edificabilidad prevista de una manera compositivamente razonable y atendiendo a las circunstancias de orientación, etc. tan variadas de la parcela. Las mejoras y avances de la normativa del Plan General ha conllevado el posibilitar unas mejores condiciones de habitabilidad de los edificios y de la ciudad, incentivando el uso de la bicicleta y las previsiones de espacios para ellas en los edificios, salas de relación y actos comunitarios,



incentivos en el cómputo de la superficie de espacios privados al aire libre (terrazas), dada su saludable incidencia en la vida de las personas, etc.

Todos estos aspectos, que no computan, o computan parcialmente consumo de edificabilidad, pero que amplían la superficie construida de la edificación, no estaban contemplados cuando se proyectó la nueva ordenación de Campoviejo y su ordenanza especial, razón por la cual se requiere reajustar la profundidad de edificación para facilitar alternativas de reordenación de la volumetría en la composición del conjunto, evitando un volumen que sería posible, pero solo con la colmatación de todo el vuelo de su perímetro y en todas sus alturas. Aquí, el generoso espacio interior, libre y privado permite esta posibilidad.

La aplicación de la ordenanza de vuelos nos permitiría cubrir este déficit de superficie construida para agotar la edificabilidad asignada. Pero el resultado sería el de un conjunto edificado que ofrecería una volumetría pesada e inflada.

La presente propuesta no pretende, ni altera, el aprovechamiento asignado, ni la edificabilidad asignada al uso residencial, que se mantienen estrictamente en sus términos originales.

5.1. La complejidad de su volumetría. La presencia en la ciudad

Una mirada desde el espacio público nos hace patente la estratégica situación de este solar. Su frente por el Sur a un parque urbano (C/ Estambreira), que confluye en una rotonda con una amplia vía, con mediana central, por el Oeste (C/ Gustavo Adolfo Bécquer), y una vía peatonal por el este, además de la C/ Marqués de Larios por el Norte. **Este conjunto de 5, 7 y 9 alturas se presenta en la ciudad sumando 13 esquinas o encuentros convexos de planos verticales, así como 5 rincones o encuentros cóncavos, y con frentes a las cuatro orientaciones.**

Es fácil comprender que, en el hecho residencial, no es lo mismo una orientación norte que una sur. Entendemos que, esta complejidad no debe tratarse de manera rutinaria con un vuelo común y constante por todo su



perímetro. La riqueza que la ordenación resultante de la Modificación y Ordenanza Especial Campoviejo propone, requiere la respuesta arquitectónica y compositiva que merece, con el fin de ofrecer a sus moradores calidad residencial y a la ciudad la variedad de imágenes que su propia ordenación volumétrica nos está imponiendo y que, según la posición y perspectiva del ciudadano en el espacio público, se harán presentes y han de interpretarse.

Se trata, por tanto, de dar sentido y cabida a esta evolución normativa y facilitar la mejora y evolución de las viviendas. Pero, además de todo ello, cualificar su presencia pública con alternativas compositivas según su posición y variada orientación, cuya repercusión en el espacio público de la ciudad siempre es trascendente.

5.2. La coherencia y armonización del conjunto Campoviejo

Desde el punto de vista formal la propuesta no altera ninguna de las bases de la Ordenanza Especial Campoviejo; no se alteran alineaciones exteriores, alturas ni límites de alturas de cornisas, manteniéndose inalterables. Al igual que la definición de soportales en el frente sur, así como los criterios de elección y concreción de materiales unificadores de fachadas (texturas y color); todos ellos elementos realmente definitorios del carácter unitario del ámbito Campoviejo. La modificación que proponemos se limita a modificar las alineaciones interiores. La generosidad del espacio libre privado (3.827 m²) permite su merma quedando en (3.263,16 m²); su reducción se queda en el ámbito privado.

5.3. Las alineaciones en el bloque de PB+8 alturas

En este caso, reajustar las alineaciones interiores no tiene otro objeto que facilitar el giro (ver planta) y con ello un mayor soleamiento de las dos viviendas de la planta ubicadas al norte.

Pudiera plantearse una duda sobre la propuesta en este volumen calificado con PB+8 alturas, dado que no tiene alineación exterior, pero al no coincidir

su alineación con la alineación exterior de la parcela de acuerdo con el art. 1.1.8. del P.G.M. " ... se asimila a la alineación exterior".

La definición de "alineación exterior" según el P.G.M. es la que "define los límites entre las parcelas de dominio privado y la de uso y dominio público".

Parece claro que lo que pretende la Norma es no incidir ni afectar al dominio público (el interés general). Por tanto, debemos mantener el retranqueo en el interior de la parcela respecto a las calles, pues podríamos afectar al interés general al afectar, no al dominio público, pero si el ancho espacial definido por la disposición de los volúmenes edificados.

Por ello, podemos concluir que las alineaciones interiores no han de ser objeto de restricción alguna.

5.4. Fundamentos normativos y cumplimiento de las exigencias del Plan General y la Legislación vigente.

La necesaria adecuación de los parámetros urbanísticos de la parcela a la realidad de la normativa actual, no ha de alterar el Aprovechamiento que tiene asignada la parcela, ni sus determinaciones fundamentales. Por ello, la reordenación interna de la parcela, mantendrá, tal y como lo describe el art. 3.9.3 del Plan General, los 19.906 m² (t) de Aprovechamiento.

- Art. 3.9.3. del Plan General

Calculo del Aprovechamiento Urbanístico

3.9.3. (d)

En caso de que se elaboren P.E.R.I., Estudios de Detalle u otros documentos que modifiquen o concreten los usos establecidos en el Plan, se deberá mantener el aprovechamiento global del ámbito, aplicando el criterio de cálculo de nuevos usos.

6. PROPUESTA

Se trata única y exclusivamente de modificar las alineaciones interiores, para dotar de una profundidad edificable de 16 ml. en lugar de 14 ml., en el cuerpo de altura B+6. El cuerpo de B+4 queda compuesto con una

profundidad de 15,60 ml. tanto en plantas elevadas como en planta baja. Ésta acoge el espacio público en soportales y adosado por el Norte la franja a uso complementario a vivienda, de 7,80 ml. de profundidad, tal como se refleja en el plano de la propuesta.

En el cuerpo torre (B+8), tal y como se describe gráficamente pasamos a 23,25 m. en la alineación interior Sur y 24,05 a la Oeste.

Dado que la asignación en el reparto de aprovechamientos lucrativos a esta parcela fue de aprovechamiento (m²t) se ha de mantener dicho criterio y por tanto el aprovechamiento se mantiene invariable de esta modificación.

De esta manera el Aprovechamiento se mantiene

- Uso residencial..... 18.642,00 m²(t)
 - Uso complementario a viv. 448,21 m²(t)
 - Uso libre privado (3263,16 x 0,25) 815,79 m²(t)
- Total aprovechamiento.....19.906,00 m²(t)

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA – APROVECHAMIENTO ASIGNADO.

PROPUESTA

SUPERFICIE	CORD. ETRS89	CORD. PLANAS	APROV.	ST. EDIF.
SUP. RESID.	3.205,35	3.207,63	18.642,00	18.642,00
SUP. COMP. VIV	447,81	448,21	448,21	448,21
SUP.LIB. PRIV.	3.260,23	3.263,16	815,79	
TOTAL PARCELA	6.913,39	6.919,00	19.906,00	19.090,21

El computo de la edificabilidad en el uso complementario de la vivienda y del aprovechamiento libre privado se hace con referencia a coordenadas planas por proceder de un planeamiento así determinado.

7. ORDENANZAS ESPECIALES PARCELA "D" CAMPOVIEJO.

La presente modificación se ciñe al art. 3.4.16 del P.G.M. "Ordenanza Especial Campoviejo" – zona 3.

1. La cubierta de los edificios será plana de acuerdo con las especificaciones del P.G.M.
2. Los bloques de B+4 y B+6 tendrán un único plano rasante transversal medio en la parcela "D". Si la aplicación de esta norma supone puntos concretos en los que no se cumpla lo dispuesto en el art. 2.3.5. de estas Normas (altura mínima de 3,60 m. para los vuelos), se tolerarán éstos hasta 2,50 m.
3. ORDENANZA ESPECIAL DE USOS
El espacio destinado a uso "Complementario de la vivienda" no podrá ser destinado a usos residenciales estanciales, quedando expresamente prohibido tal uso.

8. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 104 MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO (LOTUR).

Artículo 104 Modificación de planeamiento

1. El Plan General Municipal distinguirá, identificándolos expresamente en sus normas urbanísticas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo.

Efectivamente, esta modificación es puntual y no tiene alcance a nivel de planeamiento general, sino que se trata de su desarrollo.

2. Cuando la modificación de planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de cinco metros cuadrados por habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes. No obstante, los municipios cuya población no supere los cien habitantes no tendrán esta obligación, siempre que el incremento no conlleve la supresión de espacios libres de dominio y uso público existentes y previstos. En ningún caso podrá ser reducido el estándar mínimo de sistemas generales destinado a espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, previsto en el artículo 63, por debajo de cinco metros cuadrados por habitante.

La presente modificación no altera el aprovechamiento asignado a la parcela. Tampoco altera la edificabilidad asignada de uso residencial,

manteniéndose inalterable. Por tanto, no varía la densidad de población, por lo que no se requiere mayores espacios libres de dominio y uso público.

3. Cuando la modificación de planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberá preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

La modificación no clasifica nuevo suelo urbano

4. Cuando la modificación de planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de dominio y uso público, existentes y previstos en el plan, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie o edificabilidad de tales espacios y de igual calidad, excepto en las modificaciones en sectores de suelo de uso industrial, siempre que habiéndose ejecutado conforme y en desarrollo de planeamiento, tengan garantizado el mínimo exigible en el artículo 60 de la ley. Se exceptuará también cuando la modificación sea consecuencia de la aplicación de los puntos 3, 4, y 5 del artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

La modificación no interviene ni incide en el espacio de dominio público existente.

5. Cuando la modificación afecte a un uso residencial deberá justificarse necesariamente que con la modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta ley, ha previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Si la modificación afecta a la edificabilidad o al número de viviendas en ámbitos de suelo urbanizable delimitado, se aplicarán las mismas condiciones que las previstas en el artículo 69 de la ley.

Al no tratarse de suelo urbanizable sino de suelo urbano, no está sometida a la reserva de vivienda de protección pública prevista en el art. 69.

6. Cuando la modificación de planeamiento tenga por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, deberá garantizarse el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b) de la presente ley.

La modificación no delimita sectores de suelo urbanizable no delimitado ni clasifica suelo.

7. No se considerarán modificaciones del planeamiento general los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo como consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

No se trata de modificación del Planeamiento General sino de reajustes y planeamiento de desarrollo.

- **a)** *Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento general ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.*

No afecta a la estructura fundamental del planeamiento general

- **b)** *Que no supongan una disminución de las superficies de terrenos destinadas a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público, ni de equipamientos ni de dotaciones.*

No disminuye zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1 JUN. 2016 Logroño, El Secretario General,

- c) Que no impliquen un aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones

No aumenta el aprovechamiento urbanístico ni la densidad de viviendas.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 JUL. 2016 Logroño, El Secretario General,

9. TRAMITACIÓN

El trámite para la aprobación de la presente Modificación puntual de iniciativa particular se propone al amparo del artículo 94 y siguientes de la LOTUR. En este caso se trata de propietario único.

Su tramitación se seguirá de acuerdo con el art. 105.2. de la LOTUR.

Logroño, 18 de Mayo del 2016

EL ARQUITECTO

Fdo.- J. Marino PASCUAL

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 SET. 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 1 JUN 2016

Logroño, El Secretario General,

[Signature]

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 JUL 2016

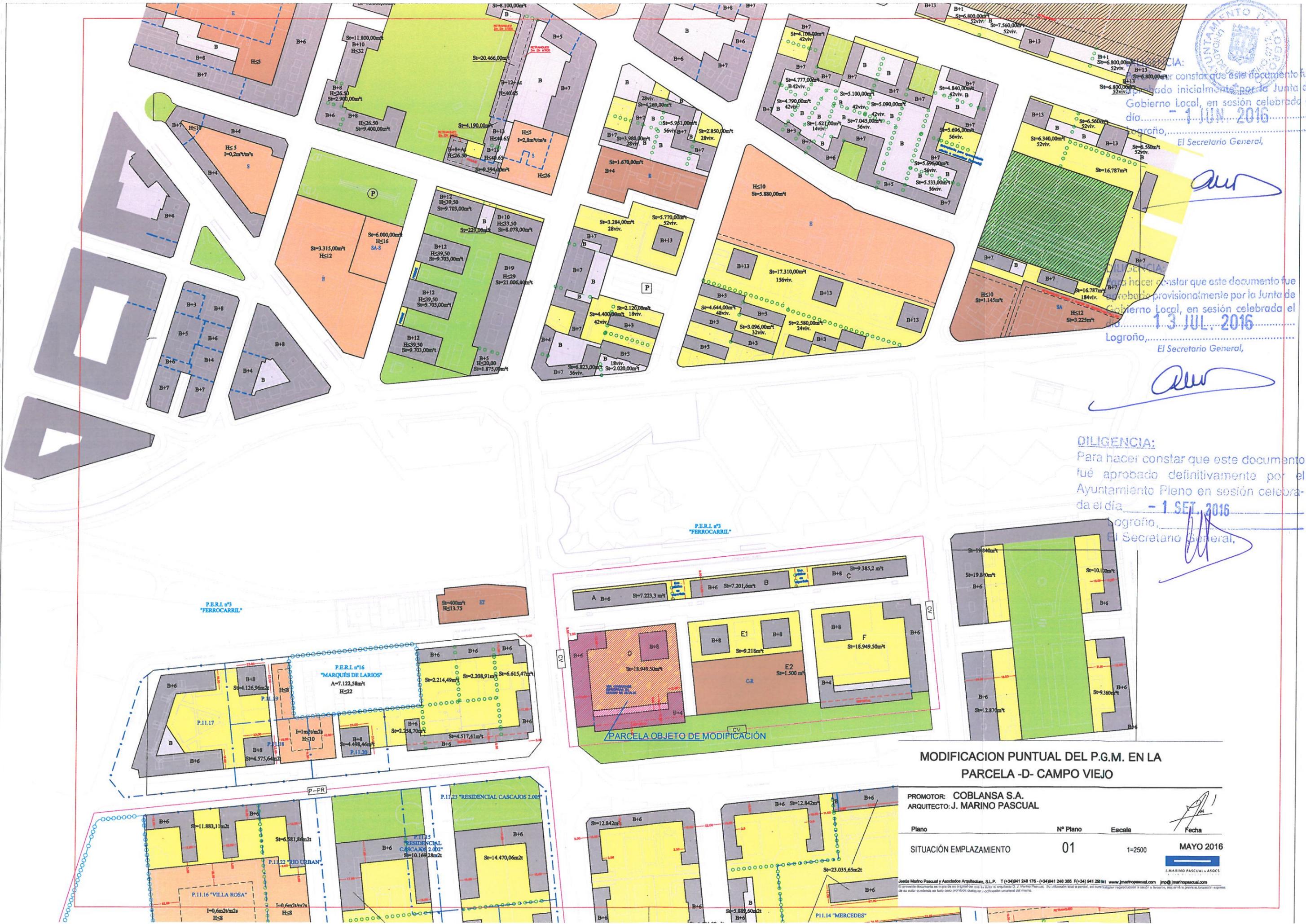
Logroño, El Secretario General,

[Signature]

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 SET 2016

Logroño, El Secretario General,

[Signature]



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. EN LA PARCELA -D- CAMPO VIEJO

PROMOTOR: COBLANSA S.A.
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

Plano	Nº Plano	Escala	Fecha
SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO	01	1=2500	MAYO 2016

José Marino Pascual y Asociados Arquitectos, S.L.P. T. (+34)941 248 176 - (+34)941 248 386 F. (+34) 941 26141 www.jmarinopascual.com jmp@jmarinopascual.com
El presente documento es copia de un original que obra en su poder el arquitecto D. J. Marino Pascual. Su utilización total o parcial, sin consentimiento reprographico o escrito o fotocopia, requiere la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier tipo de aplicación unipersonal del mismo.

USOS PRIVADOS				USOS PUBLICOS				ALINEACIONES Y VOLUMENES				ORDENANZAS Y GESTIÓN																						
Vivienda		Dotacional		Aparcamiento		Dotacional		Límites		Volumen y Alturas		Límites		Ordenanzas Especiales		Ordenanzas de Edificios de Interés																		
Residencial	Residencial asiática	Polivalente	BI Escuela infantil	P En superficie	Polivalente	S Servicios públicos y administrativos	Alíneación	B Planta baja H=4.00	At Ático	Suelo urbano	Arbitrio de aplicación	IV Edificios Situados en Áreas o Trámites de Interés	Residencial abierta	Dotacional residencial	C Cultural	DI Dotación polígono industrial	Divisoria de altura	(B) Planta baja diáfana	H ≤	Altura máxima de cornisa	II Construcciones de primer orden	IVa Edificios de Interés	Residencial asociada	Comercial	SA Sanitario asistencial	EP Espectáculos públicos	DI Espectáculos polígono industrial	Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad	E Entrepantia	St =	Superficie máxima edificable en mt.	III Construcciones de segundo orden	IVb Solar o edificio en un íngulo o área de interés	V Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Asociados a Vivienda		Comercial		Espacios libres		Dotación		Ocupación		Acciones Especiales		Dotaciones Públicas		Ordenanzas de Edificios de Interés		Ordenanzas de Edificios de Interés																		
Zona libre privada	Comercial	Parque	SA Sanitario asistencial	EP Espectáculos públicos	Parque	SA Sanitario asistencial	HI Escuela infantil	Vuelo máximo	AL Plan especial de reforma interior	Plan especial de reforma interior	II Construcciones de primer orden	IVa Edificios de Interés	Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes Superficies)	DE Deportivo	ET Estación transformadora	ET Estación transformadora	Retranqueo mínimo obligatorio	AI Actividades intensivas	Plan especial de reforma interior	II Construcciones de segundo orden	IVb Solar o edificio en un íngulo o área de interés	Industrial	Bodegos	DI Dotación polígono industrial	PT Plaza toros	ET Estación transformadora	ET Estación transformadora	Retranqueo mínimo obligatorio	AI Actividades intensivas	III Construcciones de tercer orden	IVc Edificio de nueva construcción	VI Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico	
Industria y Otros		Comercial		Espacios libres		Dotación		Ocupación		Acciones Especiales		Dotaciones Públicas		Ordenanzas de Edificios de Interés		Ordenanzas de Edificios de Interés																		
Industrial	Bodegos	Parque	SA Sanitario asistencial	EP Espectáculos públicos	Parque	SA Sanitario asistencial	HI Escuela infantil	Vuelo máximo	AL Plan especial de reforma interior	Plan especial de reforma interior	II Construcciones de primer orden	IVa Edificios de Interés	Almacén exposición	Industria-parque	DE Deportivo	ET Estación transformadora	ET Estación transformadora	Retranqueo mínimo obligatorio	AI Actividades intensivas	Plan especial de reforma interior	II Construcciones de segundo orden	IVb Solar o edificio en un íngulo o área de interés	Industrial extensivo	Industria-parque	DI Dotación polígono industrial	PT Plaza toros	ET Estación transformadora	ET Estación transformadora	Retranqueo mínimo obligatorio	AI Actividades intensivas	III Construcciones de tercer orden	IVc Edificio de nueva construcción	VI Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico	



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 1 JUN. 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 13 JUL. 2016 en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 SET. 2016 en Logroño, El Secretario General,

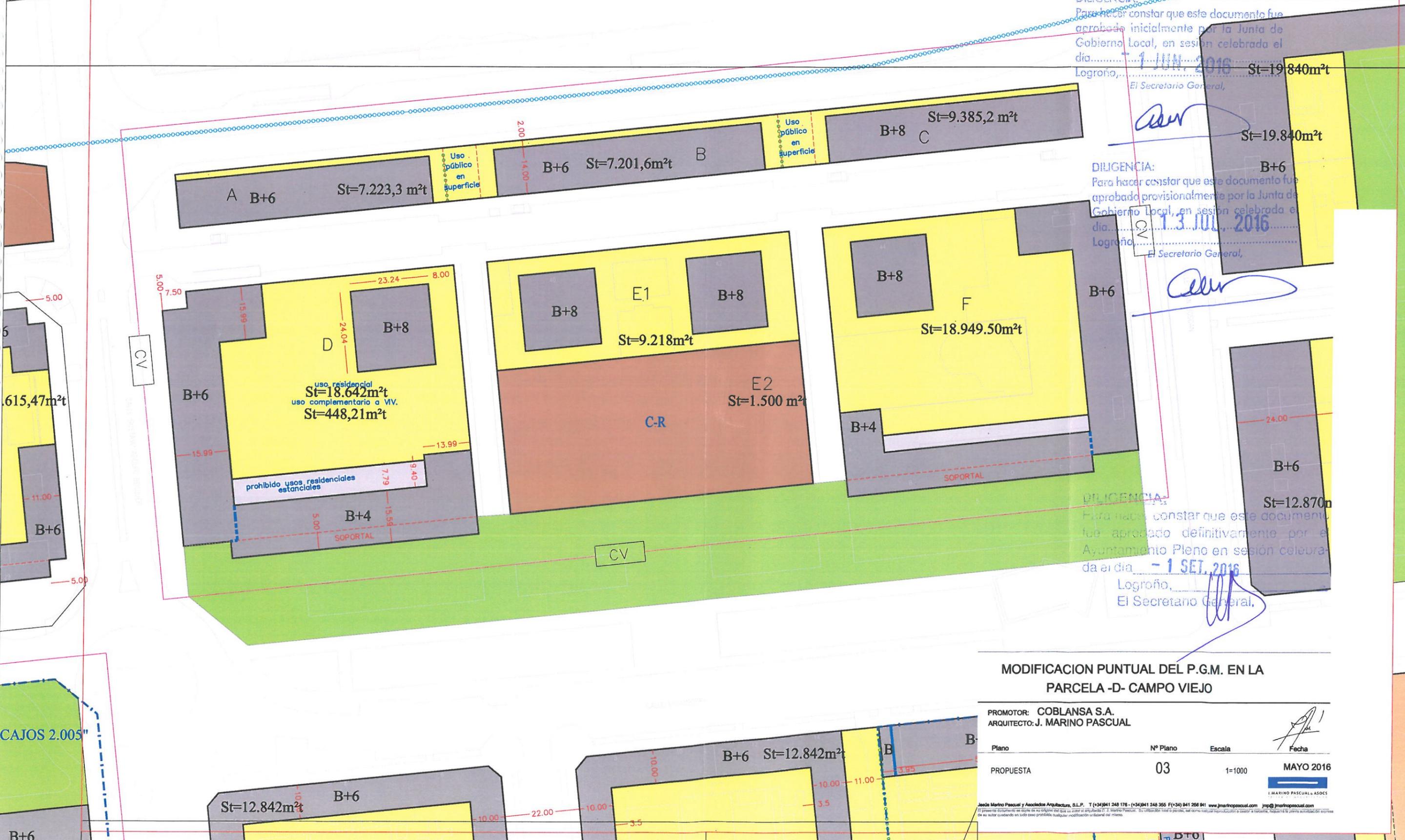
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. EN LA PARCELA -D- CAMPO VIEJO

PROMOTOR: COBLANSA S.A.			
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL			
Plano	Nº Plano	Escala	Fecha
ESTADO ACTUAL	02	1=1000	MAYO 2016

José Marino Pascual y Asociados Arquitectura, S.L.P. T (+34)941 248 178 - (+34)941 248 386 F (+34) 941 266941 www.jmarinopascual.com jmp@jmarinopascual.com

El presente documento es copia de su original del que su autor se reserva todos los derechos. No se permite su reproducción o uso en forma alguna sin el consentimiento expreso de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier tipo de explotación económica del mismo.

USOS PRIVADOS				USOS PUBLICOS				ALINEACIONES Y VOLUMENES				ORDENANZAS Y GESTIÓN			
Vivienda		Dotacional		Aparcamiento		Dotacional		Límites		Ordenanzas Especiales		Ordenanzas de Edificios de Interés			
Residencial	Residencial asociada	Polivalente	BI Escuela infantil	P En superficie	Polivalente	S Servicios públicos y administrativos	Alínea	Suelo urbano	Arbitrio de aplicación	IV Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés	IV Edificios de Interés	IV Solar o edificio en un Tramo o Área de Interés	V Edificio de Interés Especial situado en Casco Histórico		
Residencial abierta	Dotacional residencial	C Cultural	R Religioso	P Bajo rasante	C Cultural	DI Dotación polígono industrial	Divisoria de altura	Sector		I Construcciones de primer orden	IV Edificios de Interés	IV Solar o edificio en un Tramo o Área de Interés	V Edificio de Interés Especial situado en Casco Histórico		
Asociados a Vivienda		E Escolar	CR Comunidad religiosa	Espacios libres				Ocupación		II Construcciones de segundo orden	IV Edificios de Interés	IV Solar o edificio en un Tramo o Área de Interés	V Edificio de Interés Especial situado en Casco Histórico		
Zona libre privada	Comercial	SA Sanitario asistencial	EP Espectáculos públicos	Parque	E Escalor	CEM Cementerio	Vuelo máximo	Plan especial de replanteo interior	AL Actividades intensivas	III Construcciones de tercer orden	IV Edificios de nueva construcción	IV Edificios de nueva construcción	V Construcción inadecuada en Casco Histórico		
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	DE Deportivo	ET Estación transformadora	Zonas de recreo y expansión	SA Sanitario asistencial	EI Escuela infantil	Retranqueo mínimo obligatorio	Actividades intensivas	Dotaciones Públicas						
Industria y Otros		S Servicios	PT Plaza toros	Viario o espacio libre público	DE Deportivo		Soporal obligatorio	Sistemas generales							
Industrial	Bodegas	DI Dotación polígono industrial					Pasaje obligatorio								
Almacén exposición	Industria-parque														



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1 JUN 2016 Logroño,
El Secretario General,

[Signature]

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 JUL 2016 Logroño,
El Secretario General,

[Signature]

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 SET 2016 Logroño,
El Secretario General,

[Signature]

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. EN LA PARCELA -D- CAMPO VIEJO

PROMOTOR: COBLANSA S.A.			
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL			
Plano	Nº Plano	Escala	Fecha
PROPUESTA	03	1=1000	MAYO 2016

José Marino Pascual y Asociados Arquitectura, S.L.P. T(+34)941 248 176 - F(+34) 941 248 355 F(+34) 941 256 941 www.jmarinopascual.com jmp@jmarinopascual.com
El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto J. Marino Pascual. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, quedan expresamente prohibidas y quedan reservadas todas las acciones legales que correspondan al autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ANEXO 1
INFORME ECONÓMICO

EVALUACIÓN SOBRE LA VIABILIDAD ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES EN EL MEDIO URBANO (Art. 22 del T.R.L.S.R. 2015).

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (art. 22.5)

En referencia a la exigencia del artículo 22.5 relativo a la necesaria memoria justificativa de viabilidad económica de las actuaciones en el medio urbano, en el presente documento se constata cuanto sigue:

- DETERMINACIONES ECONOMICAS BASICAS
 1. Se trata de un solar; una parcela en suelo urbano consolidado y completamente urbanizada en todo su perímetro. Cuenta con todos los servicios urbanísticos incluidas las acometidas correspondientes, por tanto solamente se trata del desarrollo de una promoción residencial en régimen de división horizontal.
 2. Pertenece a un único propietario y no cuenta con ningún tipo de ayudas directas ni indirectas. Por tanto, su desarrollo y promoción será bajo riesgo y ventura de la Propiedad, que ha de ejecutar la inversión mediante fondos propios o financiados.
 3. Tal y como se ha descrito, la Modificación Puntual propuesta no altera el aprovechamiento asignado a la parcela (ver cuadros comparativos de los parámetros urbanísticos – Estado actual - Propuesta), ni la densidad al no alterar la asignación del uso residencial.
 4. La reducción del espacio “Libre Privado” y el aumento del “Complementario a vivienda” en este estudio económico.

El aprovechamiento asignado a la parcela objeto de modificación puntual se mantiene inalterable, como ha quedado justificado en la compensación de la reducción del espacio libre privado, cuyo cómputo de aprovechamiento es

0,25 m²/m², con la ampliación del complementario a vivienda cuyo cómputo de aprovechamiento es 1,00 m²/m².

En la misma proporción (1 a 4) debemos considerar el costo y venta del espacio libre y de recreo con respecto a una hipotética construcción destinada a uso complementario a vivienda. Por tanto, en cualquier circunstancia, las cifras resultantes no varían.

Si bien la Propiedad solo contempla espacio libre para uso privado del conjunto, en el área calificada por imperativo del Plan, como complementario a vivienda para mantener el aprovechamiento, pudiera darse la circunstancia que en el futuro en manos de otra propiedad podría hacerse un uso diferente y complementario a vivienda.

5. El desarrollo de la promoción se llevará a cabo de acuerdo con las exigencias, en su construcción, de la Legislación vigente y concretamente del Código Técnico de la Edificación, garantizando una construcción eficiente y de bajo consumo energético.
6. La ausencia de inversión en obras de urbanización, indemnizaciones, demoliciones etc. garantiza su rentabilidad y la no superación del "deber de conservación".

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

ANALISIS DE INGRESOS Y GASTOS				
INGRESOS				
		SUPERFICIE	€/M2	TOTAL
Viviendas. 124 Unidades		13.622	1.900 €/m2	25.881.800
Locales		1.250	800 €/m2	1.000.000
Garajes.	206 Ud		14.000 €/Ud	2.884.000
Trasteros.	50 Ud		3.500 €/Ud	175.000
TOTAL INGRESOS				29.940.800
GASTOS				
Coste solar				8.090.000
Coste Construcción. Incluidos GG y BI				13.550.102
Costes indirectos				5.184.520
TOTAL GASTOS				26.824.622
UTILIDAD				3.116.178

- ANALISIS DE LA INVERSIÓN

Con respecto a la inversión que pueda atraer esta iniciativa, debemos decir que se trata de una modificación puntual del PGM que pretende facilitar una mejor habitabilidad de las viviendas, sin alteración de alineaciones exteriores, alturas ni aprovechamiento y sin incidencia en el dominio público. En consecuencia, constituye una mayor atracción y, por ello, una mayor y más fácil viabilidad económica.

La ausencia de gastos en infraestructuras futuras, garantiza el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares. Por innecesario tampoco existen agentes externos de los que se dependa para la gestión de esta promoción inmobiliaria.

- HORIZONTE TEMPORAL ESTIMADO

Las previsiones de este proceso se estiman en 2 años con finalización de la promoción en 2018.

- LA CAPACIDAD DE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS PARA EL ASEGURAMIENTO DEL MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS Y SU FINANCIACIÓN E IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

Como se ha indicado la actuación que encierra esta modificación no afecta a los servicios públicos tal y como están configurados en la actualidad. La no alteración del espacio público no afecta al viario, al tráfico y por tanto tampoco a las líneas de transporte urbano. No afecta a las recogidas de basuras ni a la organización sanitaria o del sistema educativo de la ciudad.

El impacto de esta iniciativa en la Hacienda Pública solo es generadora de ingresos y asimilable desde este punto de vista a cualquier promoción de vivienda nueva, realizada en suelo urbano consolidado. Genera unos ingresos a las arcas públicas proporcionales a una inversión privada con un valor en venta de 29.940.800 €.

La Hacienda local verá incrementado sus ingresos con las licencias de las obras y el impuesto de bienes inmuebles, así como las diferentes tasas correspondientes a recogidas de basuras, agua etc., sin necesidad de ejecutar nuevas inversiones en infraestructuras ni modificar su actual oferta de servicios públicos.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 22.4)

- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Tal y como se ha descrito, a lo largo de todo el documento de modificación y en la memoria de viabilidad económica del punto anterior, se trata de una modificación puntual del plan limitada al ámbito privado de la propiedad sin que quede afectado ningún aspecto del suelo correspondiente al dominio



público. Tampoco se hacen necesarias nuevas inversiones de mejora o incremento de las infraestructuras y servicios públicos (gastos en urbanización, seguridad y vigilancia, redes de instalaciones urbanas, sistema de recogidas de basuras, líneas de transporte urbano o la red pública de salud o escolar...).

En consecuencia, el impacto en las haciendas públicas está directamente relacionado, solamente con el capítulo de ingresos vinculados a la inversión descrita, por los impuestos de ella derivados (IVA, Sociedades, IRPF relacionado con la actividad constructiva de las personas implicadas, AJD). En cuanto a la hacienda local, los impuestos y tasas relacionadas con la actividad constructiva (ICIO) y, una vez terminadas las obras, los impuestos y tasas relacionados con la propiedad y uso de cada vivienda o local de negocio como es el IBI, además de las diferentes tasas por agua, basuras, vados, etc. que garantizan dichos servicios.

De manera resumida, las magnitudes económicas de los principales impuestos podemos aproximarlos a:

IMPUESTOS GENERADOS				
		nº	BASE	TOTAL
10%				
pisos		124	25.881.800	2.588.180
garajes adscritos a pisos		186	2.604.000	260.400
21%				
garajes		20	280.000	58.800
locales		2	1.000.000	210.000
TOTAL IVA				3.117.380
LICENCIA OBRAS	3,07%		11.109.100	341.049
OBRA NUEVA	1%		11.109.100	111.091
DIVISION HORIZONTAL	1%		19.109.100	191.091
TOTAL IMPUESTOS				3.760.611



IBI GENERADO ANUALMENTE			
Viviendas V. Catastral medio			
			65.000
Total V. Catastral			8.125.000
Tipo			0,60%
Cuotas totales año			48.750 €
Locales Total V. Catastral			
			300.000 €
Tipo			0,60%
Cuotas totales año			1.800 €
Garajes V. Catastral medio			
			6.500€/ garaje
Total V Castral			1.339.000
Tipo			0,60%
Cuotas totales año			8.034 €
Total IBI (anual)			58.584
CUOTA BASURAS GENERADA ANUALMENTE			
En la hipotesis de cobrar solo la cuota obligatoria			3.100
124 vivienda por 25€ por vivienda			
TOTAL IMPUESTOS CON PERIODICIDAD ANUAL			61.684

Como resumen de los cuadros expuestos podemos decir que ésta promoción inmobiliaria supondrá para las arcas públicas unos ingresos que totalizarán unos 3.760.611€ una vez que la misma esté entregada. A su vez contribuirá con aproximadamente 61.684€ anuales durante la vida del edificio.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1 JUN. 2016 Logroño,.....
El Secretario General,

CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo anterior, la viabilidad de la modificación propuesta está sobradamente garantizada, así como la sostenibilidad en el tiempo de acuerdo con las exigencias establecidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.

Logroño, 18 de Mayo de 2016

Fdo. J. Marino PASCUAL Arquitecto.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 JUL. 2016 Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 SET. 2016 Logroño,.....
El Secretario General,



J. MARINO PASCUAL & ASOCS
TALLER DE ARQUITECTURA



ANEXO 2

NUEVA ORDENANZA EN EL AMBITO "CAMPOVIEJO"

ANTECEDENTES

En 2006 se tramitó y aprobó un Estudio de Detalle que proponía y justificaba la cubierta plana como alternativa a la inclinada prevista para Campoviejo. También el mismo Estudio de Detalle, con objeto de facilitar la adaptación a la topografía, ligeramente con pendiente en caída hacia la orientación noroeste, diferenciaba la rasante transversal media para el bloque en B+6, y otra independiente correspondiente con el bloque en B+4. Ambos conforman un único volumen con planta en forma de C.

JUSTIFICACIÓN

El P.G.M., ya recoge su propia ordenanza para cubierta plana, por lo que se considera que no es necesario incidir sobre ella y, por ello, hacemos referencia a su cumplimiento.

Con respecto a la concreción de volver a un única Rasante Transversal Media, es haber podido concretar en el ejercicio del desarrollo proyectual, como ésta era posible y mantener un orden en la horizontal en todo el perímetro del edificio, sin alterar ni escalonar ambos cuerpos (B+6 y B+4).

La tolerancia descrita en el Tratamiento Especial para la Zona 2, parcela F (simétrica), aporta holgura para un desarrollo natural a la parcela D. Por ello, el tratamiento especial para la Zona 3, se atiende de la misma manera.

(ACTUAL)

Artº 3.4.16. Ordenanzas Especiales en otras zonas.

– Existen Normas Complementarias que regulan zonas consideradas como conjuntos homogéneos. Son los siguientes:

Barrio de El Cortijo.

Barrio de Varea.

Casas Baratas.

Barrio de Yagüe (Núcleo inicial).

Grupo Las Gaunas.

Grupo Virgen de la Esperanza.

La extensión de las mismas hace que no se incluyan en este documento.

– Los Planes Parciales pueden contener sus propias Ordenanzas, que resultan operativas incluso tras su incorporación al suelo urbano. Asimismo el planeamiento especial de cualquier tipo, puede contener en su documentación normativa específica que no se recoge en estas Normas.

– En las zonas que se perciban como conjuntos homogéneos (Barrio Martín Ballesteros, etc.) aun no estando afectadas por las Normas Complementarias, se podrá exigir en el acto de concesión de licencia condiciones tendentes a garantizar la integración de la actuación propuesta en el conjunto correspondiente.

Ordenanza especial “Campoviejo”

(Es de aplicación en el ámbito de la modificación puntual del mismo nombre, c/ Gustavo Adolfo Bécquer 1-3)

A los efectos de garantizar un tratamiento unitario, se consideran los siguientes ámbitos:

1. El formado por las parcelas A, B y C. En este ámbito se adoptará un material de fachada como elemento unificador. Complementariamente, para las parcelas A y B se fijarán como únicos el plano rasante transversal medio, los niveles de forjados, cornisa y línea de cumbre.

2. El formado por las parcelas D, E1 y F, donde se adoptarán, además de un material de fachadas como elemento unificador, soluciones únicas para las cornisas, cubiertas, soportales y cerramientos de parcelas.

La forma en que se determinan estas condiciones de armonización será mediante Estudio de Detalle o con la modalidad prevista en las Ordenanzas Estéticas para El Cubo.

Se establecen los siguientes ámbitos:

Zona 1. Formada por las parcelas A, B y C.

Zona 2. Formada por las parcelas E1 y F

Zona 3. Formada por la parcela D

Tratamiento especial para la zona 1

Las alineaciones y la altura de cornisa son vinculantes. La distancia entre el plano rasante transversal medio y la cornisa será de:

- 22'00 m. (bloques A y B)
- 28'00 m. (bloque C)

La distancia entre puntos homólogos de forjados intermedios consecutivos será de 3'00 m. Pueden plantearse soluciones alternativas para bloques completos que modifiquen la distancia entre forjados, siempre que no alteren la altura de cornisa.

Cada bloque se realizará con un proyecto único con tratamiento unitario. En caso de fraccionamiento en dos o más solares, se establecerán previamente a la

construcción de cualquiera de ellos ordenanzas estéticas para el conjunto del bloque. En cualquier caso el plano rasante transversal medio (cota cero) será único para cada uno de ellos.

El remate superior de los edificios se resolverá mediante cubierta plana, no admitiéndose cuerpo constructivo para trasteros.

El material de acabado de la fachada se determinará de acuerdo con lo especificado más adelante. No se impone un tipo de carpintería concreto, aunque se procurará en los proyectos individuales la integración del conjunto.

Tratamiento especial para la zona 2

El plano rasante transversal medio (cota cero) será único para cada bloque. Los bloques de B+4 y B+6 tendrán un único plano rasante transversal medio en la parcela F. Si la aplicación de esta norma supone puntos concretos en los que no se cumpla lo dispuesto en el art. 2.3.5 de estas Normas (altura mínima de 3'60 m. para los vuelos) se tolerarán éstos hasta 2'50 m.

La distancia entre el plano rasante transversal medio y la cornisa será de 28'00 m. para la parcela E1, y de 16'00 m. 22'00 m. y 28'00 m. para los bloques de B+4, B+6 y B+8 respectivamente, en la parcela F. La distancia entre puntos homólogos de forjados intermedios consecutivos será de 3'00 m.

Pueden plantearse soluciones alternativas para bloques completos que modifiquen la distancia entre forjados, siempre que no alteren la altura de cornisa.

La cornisa de fachada será un plano horizontal continuo. El alero tendrá un vuelo equivalente al máximo permitido más 15 cm. (coincidente con la envolvente real máxima) y será continuo, sin admitirse variaciones por los posibles cuerpos volados en plantas inferiores.

En los bloques de B+4 y B+6 de la parcela F, se establece una línea de cumbrera coincidente con el eje longitudinal de los bloques, con una altura respecto de la cara inferior del último forjado de 4'50 m. El mismo plano de cubierta se generará a partir de los testeros, excepto en el testero de los bloques de B+4 medianeros con los de B+6.

En los bloques de B+8 de las parcelas E1 y F la cubierta será plana, no obstante podrán edificarse con cubierta inclinada por motivos compositivos o de integración con el resto de las parcelas. La solución adoptada deberá ser la misma para todos los bloques de B+8 de las zonas 1 y 2.

El material de acabado de la fachada se determinará de acuerdo con lo especificado más adelante. No se impone un tipo de carpintería concreto, aunque se procurará en los proyectos individuales la integración del conjunto.

Material de acabado de la fachada. Concepto

Se entiende por material de acabado de fachada aquel utilizado en la capa más superficial del edificio y cuyo color y texturas resultan dominantes en la percepción visual del inmueble. Incluye las plantas bajas, y excluye los huecos y su carpintería.

Determinación del material de fachada

Atendiendo a criterios de calidad, durabilidad y estética, el acabado se resolverá con material pétreo y será homogéneo para la totalidad de las parcelas de las dos zonas. La definición última del tipo, color, etc. corresponderá a las propiedades afectadas, previo conocimiento por parte del Ayuntamiento, y en ningún caso presentará textura pulida.

Tratamiento especial para la zona 3

- La sección de la edificación en cubierta para los edificios de B+4 y B+6 se regirá según el gráfico del plano nº3 "Ordenanza para cubierta en parcela "D" Campoviejo.
- El plano rasante transversal medio (cota cero) será único para todo el bloque de B+4 y, a su vez, independiente del correspondiente con B+6 que, también, será único para toda la planta.

(MODIFICADA)

Artº 3.4.16. Ordenanzas Especiales en otras zonas.

– Existen Normas Complementarias que regulan zonas consideradas como conjuntos homogéneos. Son los siguientes:

- Barrio de El Cortijo.
- Barrio de Varea.
- Casas Baratas.
- Barrio de Yagüe (Núcleo inicial).
- Grupo Las Gaunas.
- Grupo Virgen de la Esperanza.

La extensión de las mismas hace que no se incluyan en este documento.

– Los Planes Parciales pueden contener sus propias Ordenanzas, que resultan operativas incluso tras su incorporación al suelo urbano. Asimismo el planeamiento especial de cualquier tipo, puede contener en su documentación normativa específica que no se recoge en estas Normas.

– En las zonas que se perciban como conjuntos homogéneos (Barrio Martín Ballesteros, etc.) aun no estando afectadas por las Normas Complementarias, se podrá exigir en el acto de concesión de licencia condiciones tendentes a garantizar la integración de la actuación propuesta en el conjunto correspondiente.

Ordenanza especial “Campoviejo”

(Es de aplicación en el ámbito de la modificación puntual del mismo nombre, c/ Gustavo Adolfo Bécquer 1-3)

A los efectos de garantizar un tratamiento unitario, se consideran los siguientes ámbitos:

3. El formado por las parcelas A, B y C. En este ámbito se adoptará un material de fachada como elemento unificador. Complementariamente, para las parcelas A y B se fijarán como únicos el plano rasante transversal medio, los niveles de forjados, cornisa y línea de cumbre.
4. El formado por las parcelas D, E1 y F, donde se adoptarán, además de un material de fachadas como elemento unificador, soluciones únicas para las cornisas, cubiertas, soportales y cerramientos de parcelas.

La forma en que se determinan estas condiciones de armonización será mediante Estudio de Detalle o con la modalidad prevista en las Ordenanzas Estéticas para El Cubo.

Se establecen los siguientes ámbitos:

Zona 1. Formada por las parcelas A, B y C.

Zona 2. Formada por las parcelas E1 y F

Zona 3. Formada por la parcela D

Tratamiento especial para la zona 1

Las alineaciones y la altura de cornisa son vinculantes. La distancia entre el plano rasante transversal medio y la cornisa será de:

- 22'00 m. (bloques A y B)
- 28'00 m. (bloque C)

La distancia entre puntos homólogos de forjados intermedios consecutivos será de 3'00 m. Pueden plantearse soluciones alternativas para bloques completos que modifiquen la distancia entre forjados, siempre que no alteren la altura de cornisa.

Cada bloque se realizará con un proyecto único con tratamiento unitario. En caso de fraccionamiento en dos o más solares, se establecerán previamente a la construcción de cualquiera de ellos ordenanzas estéticas para el conjunto del bloque. En cualquier caso el plano rasante transversal medio (cota cero) será único para cada uno de ellos.

El remate superior de los edificios se resolverá mediante cubierta plana, no admitiéndose cuerpo constructivo para trasteros.

El material de acabado de la fachada se determinará de acuerdo con lo especificado más adelante. No se impone un tipo de carpintería concreto, aunque se procurará en los proyectos individuales la integración del conjunto.

Tratamiento especial para la zona 2

El plano rasante transversal medio (cota cero) será único para cada bloque. Los bloques de B+4 y B+6 tendrán un único plano rasante transversal medio en la parcela F. Si la aplicación de esta norma supone puntos concretos en los que no se cumpla lo dispuesto en el art. 2.3.5 de estas Normas (altura mínima de 3'60 m. para los vuelos) se tolerarán éstos hasta 2'50 m.

La distancia entre el plano rasante transversal medio y la cornisa será de 28'00 m. para la parcela E1, y de 16'00 m. 22'00 m. y 28'00 m. para los bloques de B+4, B+6 y B+8 respectivamente, en la parcela F. La distancia entre puntos homólogos de forjados intermedios consecutivos será de 3'00 m.

Pueden plantearse soluciones alternativas para bloques completos que modifiquen la distancia entre forjados, siempre que no alteren la altura de cornisa.

La cornisa de fachada será un plano horizontal continuo. El alero tendrá un vuelo equivalente al máximo permitido más 15 cm. (coincidente con la envolvente real máxima) y será continuo, sin admitirse variaciones por los posibles cuerpos volados en plantas inferiores.

En los bloques de B+4 y B+6 de la parcela F, se establece una línea de cumbrera coincidente con el eje longitudinal de los bloques, con una altura respecto de la cara inferior del último forjado de 4'50 m. El mismo plano de cubierta se generará a partir de los testeros, excepto en el testero de los bloques de B+4 medianeros con los de B+6.

En los bloques de B+8 de las parcelas E1 y F la cubierta será plana, no obstante podrán edificarse con cubierta inclinada por motivos compositivos o de integración con el resto de las parcelas. La solución adoptada deberá ser la misma para todos los bloques de B+8 de las zonas 1 y 2.

El material de acabado de la fachada se determinará de acuerdo con lo especificado más adelante. No se impone un tipo de carpintería concreto, aunque se procurará en los proyectos individuales la integración del conjunto.

Material de acabado de la fachada. Concepto

Se entiende por material de acabado de fachada aquel utilizado en la capa más superficial del edificio y cuyo color y texturas resultan dominantes en la percepción visual del inmueble. Incluye las plantas bajas, y excluye los huecos y su carpintería.

Determinación del material de fachada

Atendiendo a criterios de calidad, durabilidad y estética, el acabado se resolverá con material pétreo y será homogéneo para la totalidad de las parcelas de las dos zonas. La definición última del tipo, color, etc. corresponderá a las



Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 1 JUN. 2016.....
Logroño,.....

El Secretario General,

propiedades afectadas, previo conocimiento por parte del Ayuntamiento, y en ningún caso presentará textura pulida.

Tratamiento especial para la zona 3

- La cubierta de los edificios será plana de acuerdo con las especificaciones del P.G.M.
- Los bloques de B+4 y B+6 tendrán un único plano rasante transversal medio en la parcela "D". Si la aplicación de esta norma supone puntos concretos en los que no se cumpla lo dispuesto en el art. 2.3.5. de estas Normas (altura mínima de 3,60 m. para los vuelos), se tolerarán éstos hasta 2,50 m.
- Ordenanza Especial de Usos

El espacio destinado a uso "Complementario de la vivienda" no podrá ser destinado a usos residenciales estanciales, quedando expresamente prohibido tal uso.

Logroño, 18 de Mayo del 2.016

EL ARQUITECTO

Fdo.- J. Marino PASCUAL

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 13 JUL. 2016.....
Logroño,.....

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... 19 JUL. 2016.....

Logroño,.....

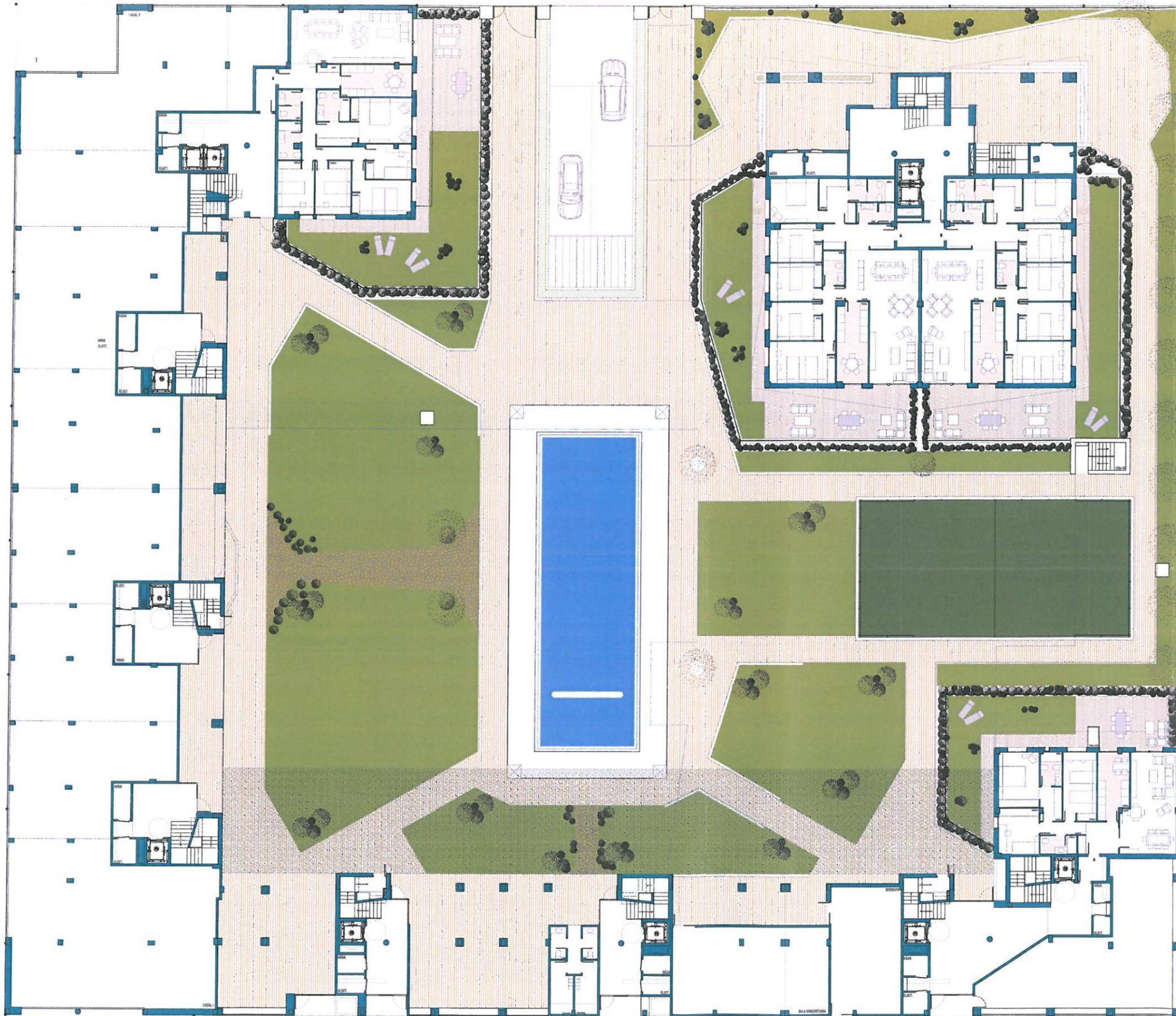
El Secretario General,



J. MARINO PASCUAL & ASOCS
TALLER DE ARQUITECTURA



ANEXO 3



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1 JUN. 2016
 Logroño, _____
 El Secretario General,

LOCALES		
	Sup. Util.	Sup. Const.
LOCAL 1	886,20	809,71
TOTAL	886,20	809,71

LOCALES COMUNITARIOS		
	Sup. Util.	Sup. Const.
S. COMUNITARIA	73,24	80,73
RE-SOLUCOS	48,81	63,93
MOBIL Y VEST	27,62	24,60
TOTAL	149,67	169,26

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 JUL. 2016
 Logroño, _____
 El Secretario General,

URBANIZACIÓN	
Paseos peatonales	232,71
Acceso a garajes	210,25
Plataforma exterior	246,90
Zonas verdes	622,92
Veredas lineales	130,95
Pavimento Plástico	10,77
TOTAL URBANIZACIÓN	1453,50

PISCINA	
LAVINA DE AGUA	173,10
PLATA	154,84
TOTAL PISCINA	327,94

PISTA PABEL	221,49
ESCALERA 10	11,00

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día - 1 SET. 2016
 Logroño, _____
 El Secretario General,

SUPERFICIE CORRESPONDIENTE AL USO COMPLEMENTARIO A LA VIVIENDA

PROYECTO BÁSICO PARA 124 VIVIENDAS, LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS EN PARCELA -D- C/ MARQUÉS DE LARIOS Y GUSTAVO ADOLFO BECQUER. LOGROÑO,

PROYECTISTA: COBLANSA S.A.
 ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

Plano Nº Plano Escala Fecha
 PLANTA GENERAL BAJA 4R1 1/125 Febrero 2016



J. MARINO PASCUAL & ASOCS
TALLER DE ARQUITECTURA





J. MARINO PASCUAL & ASOCS
TALLER DE ARQUITECTURA

