

0712- URB22- 2016/0003

R.E n° 24049 de 24-06-2016

I / II

DILIGENCIA:

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

El Secretario General,



aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 06-SET. 2016.....
Logroño,.....

El Secretario General,

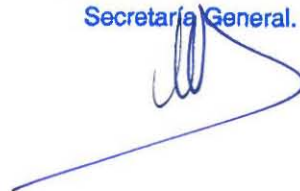


DILIGENCIA:

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

12 ENE. 2017

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO EN EL P.E.R.I. N° 22 "ALAMO Y CEBALLOS". LOGROÑO.

PROMOTOR: ENRIQUE CASERO



J. MARINO PASCUAL & ASOCS
TALLER DE ARQUITECTURA

INDICE

1. PROMOTOR	pág. 1
2. OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	pág. 1
3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA - AMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES.	pág. 2
3.1. Descripción de la parcela y ámbito de modificación	
3.2. Circunstancias especiales de la parcela y ámbito de modificación	
4. ANTECEDENTES Y PARAMETROS URBANÍSTICOS	pág. 3
5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	pág. 4
5.1. Aprovechamiento asignado a la parcela. Justificación	
5.2. Descripción detallada de la nueva ordenación (plano nº4)	
6. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (U.E.P.12.12 Álamo y Ceballos 15).	pág. 6
7. CUMPLIMIENTO DE P.G. CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES	pág. 6
8. ORDENANZAS ESPECIALES	pág. 6
8.1. Para la futura edificación	
8.2. Usos de las instalaciones existentes durante el plazo de actuación	
9. EVALUACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	pág. 7
10. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	pág. 10

Anexo 1 – Anexo justificativo al punto 5 de la Memoria

Anexo 2 – Estimación costo de las obras de urbanización

Anexo 3 – Informe Económico

PLANOS

01. Situación
02. Estado Actual
03. Directrices de ordenación -propuesta no vinculante-
04. Ordenación propuesta y delimitación U.E.
05. Gráfico ordenanza especial

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO EN EL P.E.R.I. Nº 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS"

1. PROMOTOR

La iniciativa de esta modificación la promueve D. Enrique Casero, propietario de la parcela nº 15 de la Calle Álamo y Ceballos. Está ocupada parcialmente por un pabellón-exposición, con frente a la C/ Álamo y Ceballos, haciendo esquina y frente también a la C/ Lope de Vega.

2. OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objeto de esta modificación puntual es dar cumplimiento al artículo 3.8.5 del P.G.M. de Logroño, cuyos objetivos se concretan en:

- La "Conversión del uso industrial existente en un ámbito del PERI 22 "Álamo y Ceballos" al uso residencial genérico, a fin de integrarlos adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo".
- Estudio de la ordenación pormenorizada adecuada y delimitación de la unidad de ejecución precisa y sus parámetros en los términos del art. 123 de la LOTUR. Así mismo la modificación incluye la redacción de una nueva ordenanza.
- Los parámetros urbanísticos actuales se ceñirán a los recogidos en el Plan General vigente, altura máxima 22 m. y aprovechamiento del PERI 22.471,98 m²t. y el resto de determinaciones del art. 3.8.5. de PGM.
- Dar cumplimiento al Convenio Urbanístico de Planeamiento acordado entre el Ayuntamiento y Propiedad y aprobado en sesión plenaria de fecha 4-2-2016.

Por tanto, plantearemos la ordenación adecuada y definiremos la unidad de ejecución correspondiente, para proceder a la segregación, que permita desarrollar esta iniciativa urbanística.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA - AMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES.

3.1. Descripción de la parcela y ámbito de modificación

La presente modificación afecta a la parcela nº 15 de la C/Álamo y Ceballos y referencia catastral 6906115WN4060N0001A1. Tiene forma de polígono pentagonal y cuenta con una superficie aprox. de 1.514,53 m² de los que 1.291,44 m² están ocupados por el pabellón antedicho y 223,09 m² por espacio privado no edificado y de acceso al pabellón. Linda por el norte con cerramiento ciego de pabellón industrial del nº 13 de la C/ Álamo y Ceballos, al sur con Avda. Lope de Vega, al este con zona verde y calle peatonal, y al oeste con C/Álamo y Ceballos.

Esta modificación también afecta a la superficie de Dominio Público aprox. de 83,86 m², incluidos en la delimitación del PERI.

3.2. Circunstancias especiales de la parcela y ámbito de modificación

- Es necesario resaltar la singular ubicación de la parcela con respecto al conjunto del PERI. Se trata de una parcela exenta y que presenta características que le permiten una gestión autónoma sin condicionar ni interferir en el resto del conjunto del PERI.

Tampoco interfiere en ninguno de los aspectos relacionados con la vertebración urbanística con el entorno, ni con aspectos de vialidad presentes o futuros, bien al contrario abre una vía peatonal. Tampoco condiciona los derechos del resto de propietarios, cuyo coeficiente de aprovechamiento medio asignado es de 1,2817.

Si bien la superficie actual del PERI es de 17.780,40 m² y el aprovechamiento asignado al PERI es de 22.471,98 m²/t, la superficie aportada por parcelas privadas, de acuerdo con la cartografía municipal muy aproximada a la realidad, es de 16.020,84 m². La diferencia se corresponde con el dominio público que, tras la ordenación, sigue manteniéndose como tal. Son estas parcelas privadas a las que corresponden la equidistribución con sus beneficios y cargas, de acuerdo con el aprovechamiento medio del PERI (1,28217 m²t/m²s.).

$$22.471,98 / 16.020,84 = 1,40267177 \text{ m}^2/\text{t} > 1,2817$$

- Esta modificación permite la posibilidad singular de aportar una mayor fluidez vial con la apertura al tránsito peatonal de la conexión entre las calles Antonio Nebrija y la calle Arquitectos Álamo y Ceballos. Circunstancias que llevaron a la firma del Convenio Urbanístico, recogido en el apartado siguiente: Antecedentes.

4. ANTECEDENTES Y PARAMETROS URBANÍSTICOS

Con fecha 4 de febrero del presente año en sesión plenaria se aprobó un convenio urbanístico entre la Propiedad promotora de esta modificación y el Ayuntamiento (BOR 19-2-2016), para llevar adelante la ordenación, segregación y gestión del ámbito de la parcela nº 15 de Álamo y Ceballos (Expte. URB14-2015/0002).

Además de las determinaciones del art. 3.8.5. del P.G.M.L., el P.E.R.I. Nº 22 -Álamo y Ceballos- cuenta con unas directrices de planeamiento que han permitido la paulatina conversión pretendida, a través de diferentes segregaciones. Las directrices de planeamiento ofrecen una visión de conjunto que permiten avanzar una orientación sobre la ordenación y el equilibrio en el reparto de aprovechamientos; esta ordenación ha de resolverse y gestionarse mediante las correspondientes modificaciones y segregaciones, como en el caso que nos ocupa. El plano nº 3 recoge las directrices del conjunto del PERI. Sin embargo, no se recogen directrices de ordenación para la parcela pendiente de tal ordenación situada en la C/ Piqueras, y fuera de nuestro ámbito de actuación, ya que requiere un estudio más pormenorizado y también más allá de las directrices generales existentes.

- El 14 de Enero de 1999 obtuvo Aprobación Definitiva la primera modificación puntual del P.G.O.U. de Logroño en el PERI nº 22 y su conversión a uso residencial con la delimitación de la Unidad de Ejecución (P.12.6).
- El 25 de Marzo de 2004 obtuvo Aprobación Definitiva en el PERI nº 22 la modificación puntual que delimitó la Unidad de Ejecución (P.12.7), correspondiente con C/ Piqueras 42-48.

- El 31 de Julio de 2007 obtuvo Aprobación Definitiva en el mismo PERI nº 22 la modificación puntual que delimitó la Unidad de Ejecución (P.12.9).
- El aprovechamiento medio calculado en ambas segregaciones (2004-2007) es de 1,2817 m²t/m²s.

En la actualidad las limitaciones establecidas por el Plan General Municipal son:

- Altura máxima 22 m.
- Aprovechamiento PERI 22.471,98 m²t
- Cesiones para espacios libres y dotaciones 20 m² por cada 100 m²t. (art. 3.8.5 PGM).
- De acuerdo con las dos últimas segregaciones aprobadas, el aprovechamiento medio calculado es de 1,2817 m²t/ m²s.

Parámetros todos ellos que esta modificación respeta íntegramente.

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación atiende tanto a las directrices establecidas, como a los parámetros y limitaciones urbanísticas descritas. Así, el volumen edificable, sigue manteniendo la profundidad de edificación de los colindantes de 11,99 ml., con una calificación de libre privado en los 4 ml. adicionales, siguiendo lo establecido por las directrices. Su longitud es de 42,50 ml. y el retranqueo aludido en C/ Estambreira también se destina a espacio libre privado.

La ordenación (plano nº 4), por tanto, concluye con:

- Una parcela privada edificable con una superficie de 876,96 m². de los cuales 509,77 m² se destinan a uso residencial y 367,19 m² a espacio libre privado.
- Y una parcela de uso y dominio público, viario, de 721,39 m².

El volumen edificable mantiene la altura de PB+6 (22 m.) de acuerdo con las directrices, ofreciendo diferentes posibilidades de acometer la promoción residencial.

Esta ordenación se acompaña de un reajuste de las directrices (plano nº 3) que, manteniendo la ordenación prevista garantiza la adjudicación del aprovechamiento correspondiente al resto de las propiedades que conforman el actual P.E.R.I. nº 22 y especialmente a las parcelas colindantes. Así, se dota con la misma profundidad de edificación de 12 m. a las parcelas de los números 5, 7, 9, 11 y 13 de la C/Álamo y Ceballos. (Ver anexo 1 justificativo).

El plano nº 2, estado actual, recoge el perímetro del pabellón que se mantiene compatible al uso residencial en un máximo de ocho años.

5.1. Aprovechamiento asignado a la parcela. Justificación

La parcela objeto de segregación por su configuración posibilita un desarrollo mayor en cuanto a edificabilidad se refiere, que no conviene alterar.

Dado que todas las propiedades tienen garantizado el aprovechamiento correspondiente y, comprobado que éste tiene amplia cabida en la volumetría de las directrices propuestas, asignamos a esta parcela un aprovechamiento superior al que le corresponde.

Aprov. Consolidado de la parcela	
1.514,53 m ² x 1,2817 m ² t/ m ² s =	1.941,17 m ² t
Aprovechamiento asignado.....	2.569,79 m ² t
Exceso de aprovechamiento.....	628,62 m ² t

5.2. Descripción detallada de la nueva ordenación (plano nº 4)

Así, la ordenación se compone de una parcela para uso residencial que cuenta con una superficie de 876,96 m²; de los cuales 509,77 m² son edificables y 367,19 m² están destinados a uso libre privado. Tiene forma rectangular con la esquina S-O en chaflán, así como la S-E. El aprovechamiento asignado es de 2.569,79 m²t, de los 91,80 m²t (367,19 x 0,25) se destinan a espacio Libre Privado y el resto 2.477,99

son edificables de uso residencial. Y de una superficie de 721,39 m² para uso y dominio público, viario.

6. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE.P12.12 ÁLAMO Y CEBALLOS 15).

La unidad de ejecución linda al Norte con cerramiento de otra propiedad ocupada por nave industrial, al Este con espacio libre, al Sur con C/ Lope de Vega y al Oeste con C/Álamo y Ceballos. (UE.P12.12 Álamo y Ceballos 15).

- Superficie: 1.598,35 m²
- Clasificación suelo: suelo urbano no consolidado
- Aprovechamiento medio: $2.569,79 : 1.598,35 = 1,6078$
- Aprovechamiento medio del PERI: 1,2817 m²t/m²s
- Sistema de gestión: Compensación-propietario único o convenio (art. 114 a 117 LOTUR).
- Aprovechamiento segregado a la U.E.P12.12.: 2.569,79 m²t
- Plazo: 8 años. (A partir de la publicación de la aprobación definitiva de la presente modificación).

7. CUMPLIMIENTO DE P.G. CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES

De acuerdo con el art. 3.8.5 del P.M.G. (... se deberán prever espacios libres de uso y dominio públicos... no siendo su superficie inferior a 20 m² de suelo por cada 100 m²t de edificación privada).

$$(2.569,79 \text{ m}^2 - 91,80 : 100 \text{ m}^2) \times 20 \text{ m}^2 = 495,60 \text{ m}^2. < 637,57 \text{ m}^2$$

8. ORDENANZAS ESPECIALES

8.1. Para la futura edificación:

- La parcela posibilita que el hipotético diseño del edificio pueda retranquearse mediante escalonamientos aterrazados, favoreciendo en mayor medida, la protección de las viviendas ante el impacto de las ondas sonoras en el frente a Lope de Vega.

Esta posibilidad queda regulada mediante la definición de un área de movimiento establecida en el plano nº 5, dentro de la cual se ha de mover el retranqueo de las plantas. (Ver plano nº 5).

8.2. Usos de las instalaciones existentes durante el plazo de actuación

- Durante el periodo de actuación se aplicará la regulación de usos que se corresponden con el Residencial (art. 2.2.43 del Plan General, excepto vivienda), tal y como se contempla en los cuadros de coexistencia de usos. En ningún caso son de aplicación los referidos al uso industrial.
- La concesión de la licencia de obra y/o actividad para los usos contemplados en el presente apartado estará condicionada a la adopción de las medidas necesarias, por la propiedad de la edificación existente, para la puesta en servicio al uso público del paso peatonal contemplado en el convenio tramitado por el Ayuntamiento de Logroño a su efecto en el expediente URB14-2015/0002.
- De la misma manera, el resto de condiciones relativas al mantenimiento, ornato y decoro, así como volumétricas, estéticas y de composición, se ajustarán a las condiciones aplicables al uso residencial y no al industrial.
- Terminado el plazo de actuación, el edificio quedará fuera de ordenación.

9. EVALUACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La unidad de ejecución se encuentra lindante con un área de suelo urbano, en un alto porcentaje consolidada como suelo residencial y urbanizado.

De acuerdo con el convenio urbanístico, las obras de urbanización se llevarán a cabo en una única etapa, tal y como se describe a continuación.

Su ejecución atenderá a la universal accesibilidad de acuerdo con el CTE SUA y R.D. 505/2007 y Orden VIV./561/2010.

Las obras de urbanización se llevarán a cabo de acuerdo con los artículos 75 y 95 de la LOTUR. Previamente a la aprobación de la presente modificación se depositará la garantía del 3% de las obras de urbanización en la Tesorería Municipal.

Las obras de urbanización definitivas se corresponden con la ejecución de la UE y la correspondiente demolición del pabellón existente para dar cumplimiento a la Ordenación propuesta y, por tanto, al Plan General Municipal. Su plazo máximo es de 8 años incluido el proyecto de urbanización. El inicio de las obras de urbanización coincidirá con las obras de edificación del solar resultante.

OBRAS DE URBANIZACIÓN

Estas obras tendrán el alcance necesario para la incorporación del ámbito de la UE al suelo urbano residencial. Por ello, se han de acometer aquellas obras, que permitan la pavimentación de las zonas peatonales siguiendo en materiales, textura y color las existentes en la apertura de la conexión con C/Antonio Nebrija. La continuidad del trazado de la zona verde se ceñirá al propuesto en las directrices dejando paso peatonal entorno a ella y enriqueciéndola con la plantación de arbolado simétrico al existente siguiendo la alineación establecida por su línea paralela.

Se requiere también una revisión y ejecución del nuevo acerado en la C/ Álamo y Ceballos así como en la C/ Estambrea.

Se dotará de alumbrado público acorde y similar al medio urbano residencial, así como la adaptación, revisión o renovación de aquellas redes de instalaciones urbanas adecuadas a las nuevas necesidades. Todo ello, que ahora lo contemplamos como una estimación deberá ser recogido y

precisado en el correspondiente Proyecto de Urbanización imprescindible para la ejecución de la U.E.

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO			
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS		8.082,61
02	PAVIMENTACIÓN		24.388,22
03	RED DE SANEAMIENTO		2.711,59
04	INSTALACION DE ABASTECIMIENTO		1.752,87
05	JARDINERIA Y RIEGO		4.279,95
06	ALUMBRADO PUBLICO-ELECTRICIDAD		9.267,12
07	MOBILIARIO URBANO		1.732,85
08	GESTION DE RESIDUOS		844,05
09	CONTROL DE CALIDAD		391,57
10	SEGURIDAD Y SALUD		653,61
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			54.104,44
Gastos generales		13,00%	7.033,58
Beneficio industrial		6,00%	3.246,27
		Suma	64.384,29
IVA		21,00%	13.520,70
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN			77.904,99
HONORARIOS PROYECTO		10,00%	5.410,44
IVA		21,00%	1.136,19
			6.546,63
HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN			6.546,63
PRESUPUESTO LÍQUIDO			84.451,62

(Ver Anexo 2)

De acuerdo con el art. 95-e de la LOTUR la garantía a prestar para las obras de urbanización (3%) será:

$$3\% \text{ s/ } 64.384,29 \text{ €} = \underline{1.931,53 \text{ €}}$$

DILIGENCIA:

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



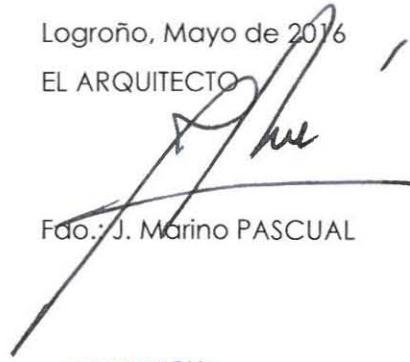
10. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Hemos de considerar que la ejecución de la presente modificación se producirá como consecuencia de la incorporación de la "UE P12.12 Álamos y Ceballos 15" al P. General con un plazo de 8 años.

A la vista de la memoria de viabilidad económica y del informe de sostenibilidad, podemos concluir que 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 del 2015.

(Ver Anexo 3).

Logroño, Mayo de 2016
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.....16 SET. 2016.....
Logroño,.....
El Secretario General,



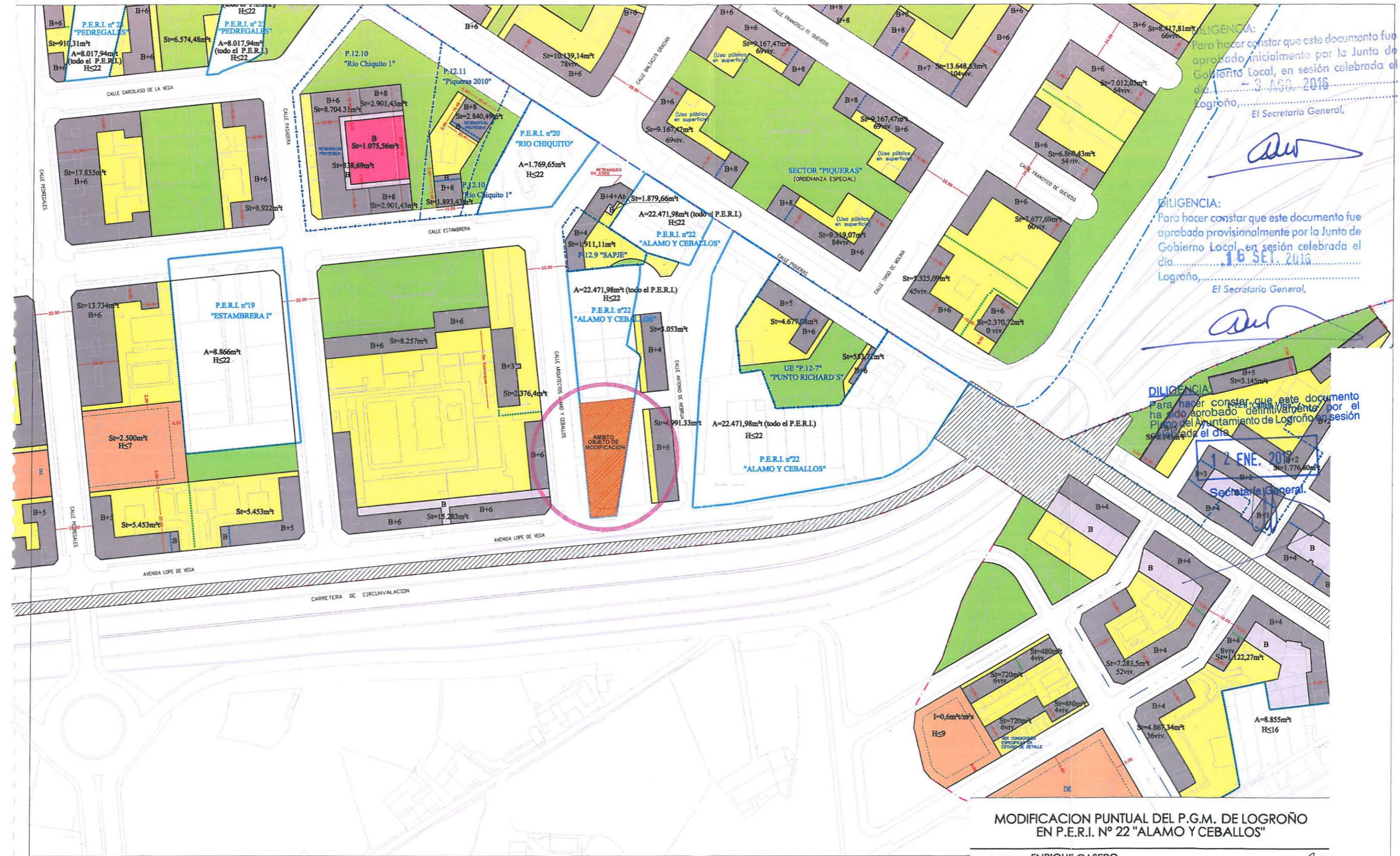
DILIGENCIA:

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

12 ENE. 2017

Secretaría General.





DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 3 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... 16 SET. 2016
Logroño, ...
El Secretario General,

[Signature]

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

12 ENE. 2016
Secretaría General.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO EN P.E.R.I. Nº 22 "ALAMO Y CEBALLOS"

PROMOTOR: ENRIQUE CASERO
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

[Signature]

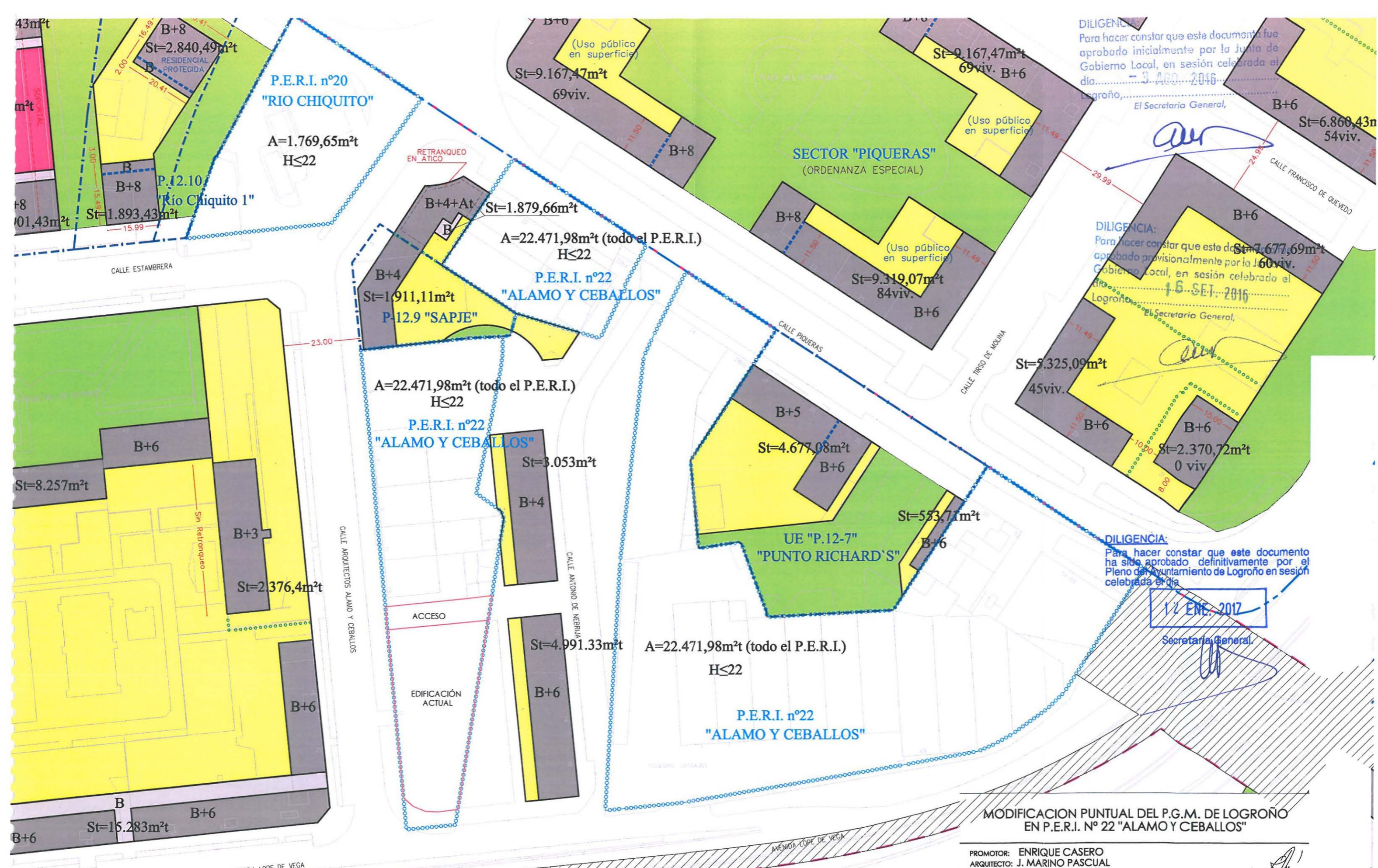
Piano	Nº Plano	Escala	Fecha
SITUACION Y ÁMBITO	1	1=2000	MAYO 2016

Jesús Marino Pascual y Asociados Arquitectos, S.L.P. T (+34)941 248 176 - (+34)941 248 355 F (+34) 941 281 941 www.jmarinopascual.com jrp@jmarinopascual.com
El presente documento es copia de su original del que se autoriza al arquitecto D. J. Marino Pascual, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia o fotocopia, requiera la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso permitida cualquier modificación unilateral del mismo.

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial aislado	Polivalente	En superficie	Parque
Residencial abierto	Cultural	Bajo rasante	Zonas de recreo y esparcimiento
Asociados a Vivienda	Religioso	Espacios libres	Mario a espacio libre público
Zona libre privada	Comunidad religiosa	Parque	
Complementaria de la vivienda	Comunidad religiosa	Zonas de recreo y esparcimiento	
Industria y Otros	Comercio (Grandes superficies)	Parque	
Industria	Comercio (Grandes superficies)	Zonas de recreo y esparcimiento	
Almacén	Comercio (Grandes superficies)	Parque	
Bodega	Comercio (Grandes superficies)	Zonas de recreo y esparcimiento	
Industria-parque	Comercio (Grandes superficies)	Parque	
Industrial exterior	Comercio (Grandes superficies)	Zonas de recreo y esparcimiento	

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Altura
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisoria de altura	At Altillo
Divisoria de parcelas o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja sótano H ≤
Alineación	B Entrepiso St =
Retraso máximo obligatorio	(E) Altillo I ≤
Retraso mínimo obligatorio	SS Semisótano 56 viv. Número máximo de viviendas
Soportil obligatorio	
Parque obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	Ordenanzas de Edificios de Interés
Plan especial de reforma interior	IV Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés
Actividades interiores	IVa Edificios de Interés
Dotaciones Públicas	IVb Solar a edificio en área de interés
Sistemas generales	IVc Edificio sin interés general situado en Casco Histórico
	IVd Edificio de nueva construcción
	IVe Construcción inadecuada en Casco Histórico



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

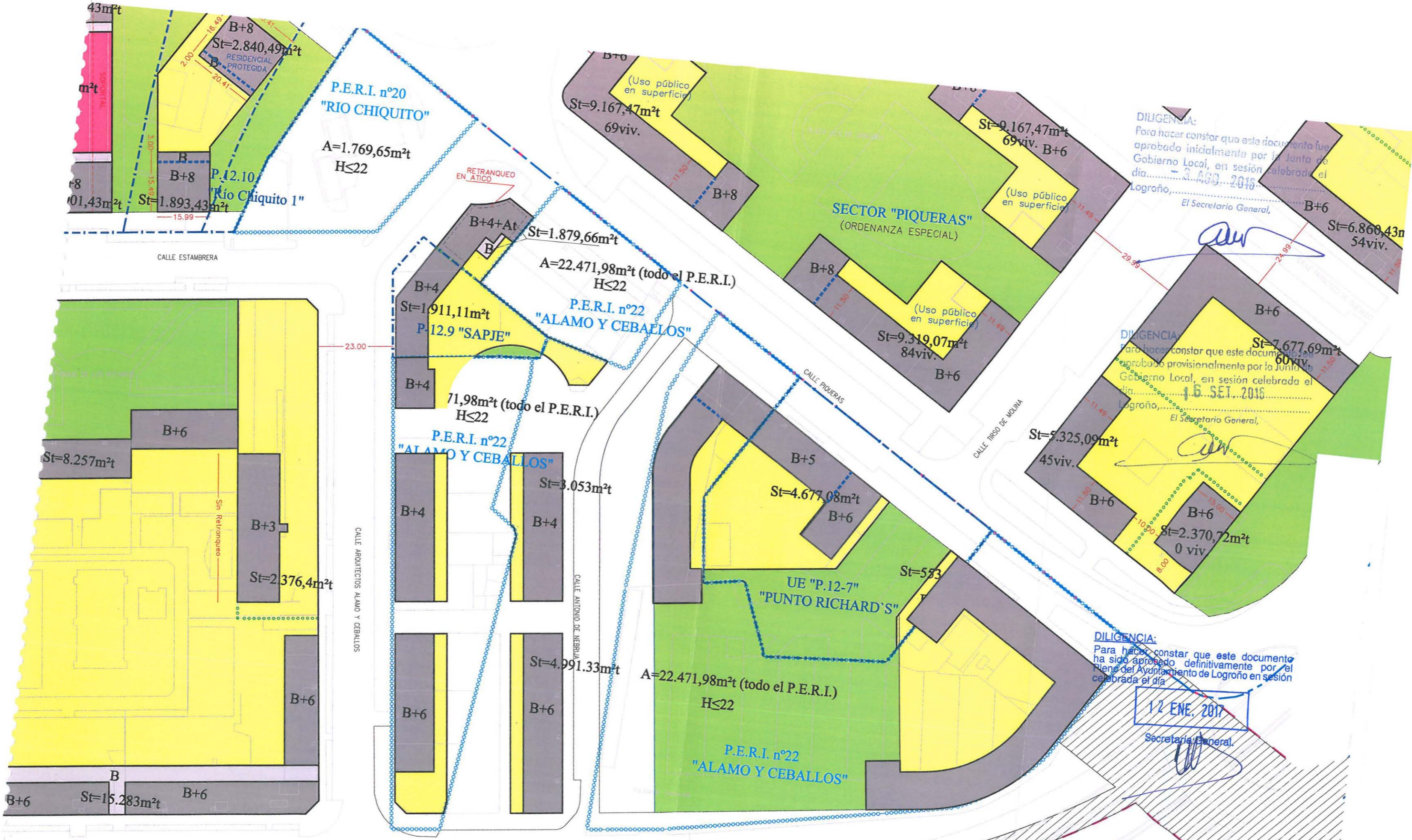
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 16. SET. 2016...
Logroño, ...
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día...
12. ENO. 2017
Secretaría General,

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO EN P.E.R.I. Nº 22 "ALAMO Y CEBALLOS"

PROMOTOR: ENRIQUE CASERO
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

USOS PRIVADOS				USOS PUBLICOS				ALINEACIONES Y VOLUMENES				ORDENANZAS Y GESTION			
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional	Límites	Volumenes y Alturas	Límites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés	Ordenanzas de Edificios de Interés	Ordenanzas de Edificios de Interés	Ordenanzas de Edificios de Interés	Ordenanzas de Edificios de Interés	Ordenanzas de Edificios de Interés	Ordenanzas de Edificios de Interés	Ordenanzas de Edificios de Interés
Residencial aislado Residencial abierto Residencial dotacional Residencial asociado	Polivalente Cultural Escuela Sanitario asistencial Deportivo Servicios Dotación polivalente industrial	En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y expansión Varios y espacio libre público	Guardería infantil Religioso Comunidad religiosa Españoles públicos Estación transformadora Plaza toros Servicios públicos y administrativos Cultural Escuela Cementerio Sanitario asistencial Guardería infantil Deportivo Ferretería	Alineación División de altura División de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Ratranqueo mínimo obligatorio Superficie obligatoria Pasaje obligatorio	B Planta baja H=4.00 (B) Planta baja sótano E Entrepiso (E) sótano SS Semisótano At Atico H≤ Altura máxima de casas St= Superficie máxima edificable en m ² I≤ Superficie máxima edificable en m ² /m ² 56 viv. Número máximo de viviendas	Suelo urbano Sector Unidad de ejecución Acciones Específicas Plan especial de reforma interior Actividades intensivas Dotaciones Públicas Sistemas generales	Ámbito de aplicación Construcciones de primer orden Construcciones de segundo orden Construcciones de tercer orden	Edificios Situada en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o línea de interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadaptada en Casco Histórico	Edificios Situada en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o línea de interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadaptada en Casco Histórico	Edificios Situada en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o línea de interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadaptada en Casco Histórico	Edificios Situada en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o línea de interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadaptada en Casco Histórico	Edificios Situada en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o línea de interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadaptada en Casco Histórico	Edificios Situada en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o línea de interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadaptada en Casco Histórico	Edificios Situada en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un tramo o línea de interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadaptada en Casco Histórico	



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 3 AGO. 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... 16 SET. 2016...
 Logroño, ...
 El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día...
 12 ENE. 2017
 Secretaria General.

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial abierta	Residencial abierta	En superficie	Polivalente
Residencial protegida	Residencial protegida	Baja rasante	Cultural
Residencial residencial	Residencial residencial	Espacios libres	Escuela
Asociados a Vivienda	Asociados a Vivienda	Parque	Sanitario
Zona libre privada	Zona libre privada	Zonas de recreo y esparcimiento	Sanitario asistencia infantil
Complementario de la vivienda	Complementario de la vivienda	Varios espacios libres públicos	Deportivo
Industria y Otros	Industria y Otros		
Almacenamiento	Almacenamiento		
Industria	Industria		
Almacenamiento especial	Almacenamiento especial		
Industria	Industria		
Industria	Industria		

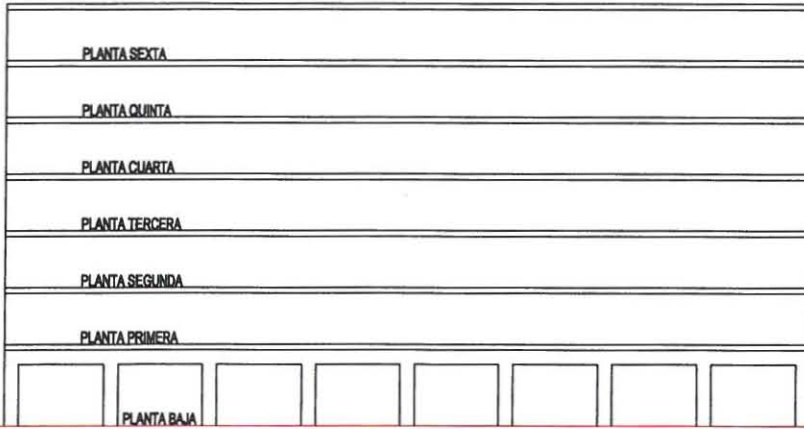
LÍMITES		ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Alineación	Alineación	Planta baja	At
Divisorio de altura	Divisorio de altura	Planta bajo dóbale	H ≤
Divisorio de parcela	Divisorio de parcela	Entrepiso	St
efectivos de edificabilidad	efectivos de edificabilidad	Planta	IS
		Semiplanta	SS
			36 viv.

LÍMITES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Sueto urbano	Sueto urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés	Edificios Situada en Areas o tramos de Interés
Sector	Sector	Construcciones de primer orden	Edificios de Interés
Unidad de ejecución	Unidad de ejecución	Construcciones de segundo orden	Solar o edificio en zona de Interés
Acciones Específicas	Acciones Específicas	Construcciones de tercer orden	Edificio sin interés especial situado en Zona Histórica
Plan especial de reforma interior	Plan especial de reforma interior		Edificios de nueva construcción
Actividades itinerantes	Actividades itinerantes		Construcción modernizada en Zona Histórica
Dotaciones Públicas	Dotaciones Públicas		
Sistemas generales	Sistemas generales		

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO EN P.E.R.I. N° 22 "ALAMO Y CEBALLOS"

PROMOTOR: ENRIQUE CASERO
 ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

Plano
 DIRECTRICES DE ORDENACION PROPUESTA (No Vinculante)
 N° Plano 3
 Escala 1=1000
 Fecha MAYO 2016

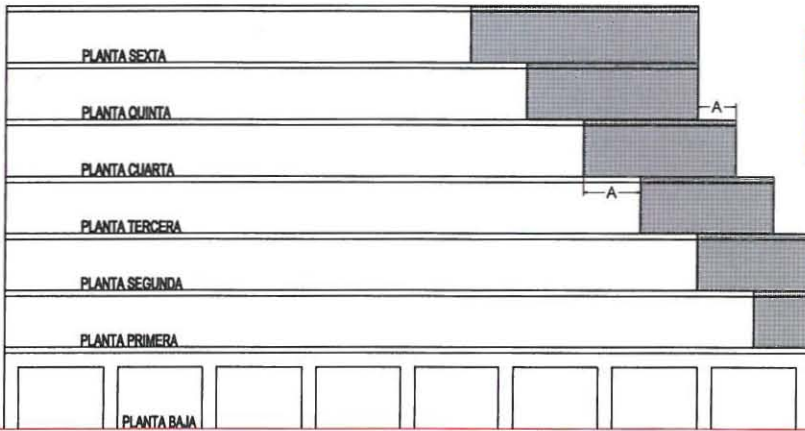


DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 3 AGO. 2016.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

[Handwritten signature]

DILIGENCIA: VOLUMEN SOLIDO CAPAZ
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 16 SET. 2016.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

[Handwritten signature]



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

ÁREA DE MOVIMIENTO
2 ENE. 2017
 2m < A < 3m
 Secretaria General.

[Handwritten signature]

PROPUESTA ALTERNATIVA

**MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. DE LOGROÑO
 EN P.E.R.I. N° 22 "ALAMO Y CEBALLOS"**

PROMOTOR: ENRIQUE CASERO
 ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

[Handwritten signature]

Plano	N° Plano	Escala	Fecha
ORDENANZA ESPECIAL	5	1=400	MAYO 2016

J. MARINO PASCUAL & ASOC.
 OFICINA DE ARQUITECTURA