

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 27 JUN. 2017.....
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..... 27 SET. 2017.....
Logroño,.....

El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL SOBRE LA ORDENANZA ESPECIAL CAMPOVIEJO. LOGROÑO

DILIGENCIA:

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

1. PROMOTOR

Promueve la presente Modificación del P.G.M., la sociedad promotora COBLANSA, S.A.

01 MAR. 2018

Secretaría General.

2. AMBITO

El ámbito de la Modificación se ciñe a las parcelas A, B y C de la Modificación del Plan General en C/ Gustavo Adolfo Bécquer 1-3 "CAMPOVIEJO". (Expte. 93-99). (Ver plano del Anexo). Las citadas parcelas, junto a las señaladas como D, E1, E2 y F, están incluidas en el ámbito de la Ordenanza Especial "Campo viejo" (código CV), y en las N.N.U.U. Artículo 3.4.16 (Ordenanzas Especiales en otras zonas).

3. ANTECEDENTES Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan General en C/ Gustavo Adolfo Bécquer 1-3 "CAMPOVIEJO", aprobada definitivamente con fecha 28-6-2000 (BOR nº 86 de 8-7-2000), estableció la siguiente ordenanza:

A los efectos de garantizar el tratamiento unitario se considera 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.

Las condiciones de armonización se van incorporando a la ordenanza a través de estudios de detalle que aportan una mayor precisión; E.D. con Aprobación Definitiva el 4-12-2002 (BOR 26-12-2002) o el aprobado Definitivamente el 4-6-2006 (BOR 24-6-2006). En este último es en el que se

justifica ampliamente los criterios de armonización en el remate de los edificios con cubierta plana. En él se aportaron detalles que justifican la regulación para garantizar la armonización, y que se incorporaron en la ordenanza para su aplicación. De este Estudio de Detalle surgen los tres 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

Así, las condiciones de armonización iniciales, se fueron ajustando al normal desarrollo edificatorio y de urbanización del propio ámbito "Campoviejo" y de los espacios colindantes (PERI Ferrocarril).

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de tramitar y solicitar la aprobación de esta Modificación es eliminar, en las condiciones de armonización correspondientes al remate superior de los edificios de la zona 1 (parcelas A, B y C), la condición de "no admisión de cuerpo constructivo para trasteros manteniendo la obligación de cubierta plana".

Así el párrafo:

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

quedará sustituido por:

"La cubierta de los edificios será plana de acuerdo con las especificaciones del Plan General Municipal".

5. JUSTIFICACIÓN

5.1. Técnica

Son muchas las razones técnicas que se describen a continuación. Establecida la ordenanza en la Modificación "Campoviejo":

- Con fecha 4-12-2002 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle en el que se entra en una mayor precisión para:

“garantizar un tratamiento unitario en todo el ámbito Campoviejo... tipos de cubierta y criterios de acabado de nuevas edificaciones”.

A pesar de admitir la cubierta plana, en ningún caso se prescinde del espacio bajo cubierta.

- Tampoco en el Estudio de Detalle del 2006 se prescinde del cuerpo constructivo de trasteros. En él se justifica con más amplitud el tratamiento de la cubierta plana y se detalla de manera específica el cuerpo constructivo para trasteros.
- El cuerpo constructivo de trasteros al estar retranqueado por la obligatoriedad de estar dentro de la envolvente de la teórica cubierta inclinada, no tiene mayor incidencia visual que esta, desde cualquier punto de vista y su correspondiente perspectiva (Avda. Miguel Delibes, Parque Felipe VI, etc.).
- El resto de los edificios de PB+8 del entorno, ya construidos, cuentan con el cuerpo de trasteros y mantienen cubierta plana. Además los cuerpos de B+6 y B+4 de la parcela D, en este momento en construcción, también cuentan con el cuerpo constructivo para trasteros y con cubierta plana.
- Todos los edificios de la ciudad, al amparo del artículo 2.3.2.2. de las N.N.U.U. del P.G.M. pueden tener cubierta plana con cuerpo constructivo para trasteros.
- Desde el punto de vista normativo, no se entiende el párrafo que prohíbe el cuerpo constructivo para el uso de trasteros, que resulta contradictorio con todo lo anterior y, que surge, de la Modificación aprobada Definitivamente 5-7-2007, cuyo objetivo no era otro que el reajuste de las alineaciones en el límite con el PERI Ferrocarril. Es necesario recalcar que no hay ninguna descripción ni razonamiento alguno, en la memoria de esta Modificación, que justifique las razones de tal prohibición.

Por ello, desde el punto de vista técnico, la propuesta para la armonización es coherente con el entorno, sin necesidad de establecer condiciones y obligaciones diferentes al resto de edificios próximos, así como en el resto de la ciudad, conforme a lo recogido en el artículo 2.3.2.2. de las N.N.U.U. del P.G.M.

5.2. Jurídica

Por otro lado, la presente Modificación se tramita al amparo del art. 106 de la LOTUR (106.1 "los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones puntuales del P.G.M."):

En este caso, se trata de una modificación puntual de la Ordenanza Especial "Campoviejo" (art. 3.4.16. Ordenanzas Especiales en otras zonas) que evita una confusa y contradictoria interpretación, para recuperar la coherencia con la normativa del Plan General y el entorno de Campoviejo, referente a la armonización de tres parcelas, no incidiendo en ningún parámetro urbanístico nuevo.

Se trata, en definitiva, de mantener la coherencia con el resto del ámbito Campoviejo y la obligatoriedad de la cubierta plana con su cuerpo constructivo para trasteros, con el objeto de armonizar con las parcelas ya construidas A y B y el resto de edificios de PB+8 plantas.

6. CONCLUSIÓN

Conforme a lo expuesto, se plantea eliminar la prohibición del cuerpo constructivo bajocubierta en cubierta plana en las parcelas A, B y C de Campoviejo para el uso de trasteros. Usos que así están contemplados en la normativa del Plan General Municipal, así como en los ámbitos 2 y 3 de la misma Ordenanza Especial Campoviejo. De igual manera eliminar la prohibición del uso de trasteros en dicho espacio, que quedaría regulado como en el resto de la ciudad para los usos permitidos en el cuerpo constructivo bajo cubierta (trasteros, etc.).



Por tanto, resulta adecuado sustituir a través de la presente Modificación, en la condición de armonización de la cubierta en la zona 1, formada por las parcelas A, B y C (que se detalla en el artículo 3.4.16 Ordenanzas Especiales en otras zonas de las N.N.U.U. del P.G.M., el párrafo que dice:

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

por el que sigue:

"La cubierta de los edificios será plana de acuerdo con las especificaciones del Plan General Municipal".

De acuerdo con todo lo anterior, se detalla la Ordenanza Especial "Campoviejo" de las N.N.U.U. artículo 3.4.16 (Ordenanzas Especiales en otras zonas) con su redacción actual y, a continuación, su redacción incorporando la modificación de armonización anteriormente expuesta.

ORDENANZA ACTUAL

Ordenanza especial "Campo Viejo".

(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 cumbrera.
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 cubierta de los edificios será plana de acuerdo con las especificaciones del Plan General Municipal.

- 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 artículo 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.

ORDENANZA PROPUESTA

Ordenanza especial "Campo Viejo".

(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 cumbrera.

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.

La cubierta de los edificios será plana de acuerdo con las especificaciones del Plan General Municipal.

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 cubierta de los edificios será plana de acuerdo con las especificaciones del Plan General Municipal.

- Los bloques de B+4 y B+6 tendrán un único plano rasante transversal en la parcela "D".

Si la aplicación de esta norma supone puntos concretos en los que no se cumpla lo dispuesto en el artículo 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.

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

31 MAR. 2018

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 7 JUN. 2017... Logroño,...

El Secretario General,



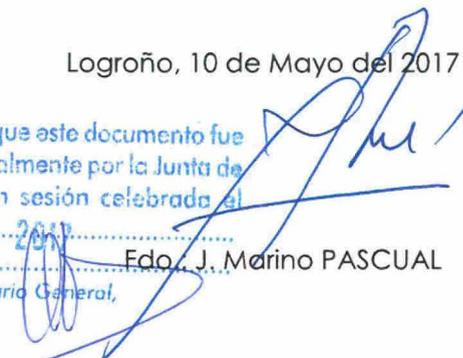
Logroño, 10 de Mayo del 2017

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 27 SET. 2017... Logroño,...

El Secretario General,

Edo. J. Marino PASCUAL





ANEXO 1

**PLANO-GRÁFICO DEL AMBITO AFECTADO POR LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL A EFECTOS INFORMATIVOS.**

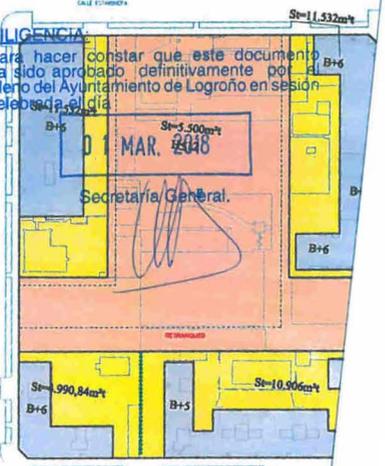


DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 JUN 2017
 Logroño, 27 JUN 2017
 El Secretario General.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 SET 2017
 Logroño, 27 SET 2017
 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 01 MAR 2018
 Logroño, 01 MAR 2018
 Secretaría General.





ANEXO 2



PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- COBLANSA, S.A. (Parcela A).
 - o C/ Poeta Prudencio 9 bajo. 26007 Logroño
 - o CIF A-26027342

- SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA (SAREB). (Parcela B).
 - o Paseo de la Castellana nº 89. 28046 Madrid
 - o CIF A-86602158