



Logroño

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
D. G. DE URBANISMO ESTRATÉGICO

DILIGENCIA:

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN PARCIAL EL CAMPILLO EN LOS ARTÍCULOS 2.1, 2.2 Y 2.4 DE LAS ORDENANZAS, RELATIVA A LA REGULACIÓN DE VUELOS Y FONDO EDIFICABLE.

DOCUMENTO REFUNDIDO



ÍNDICE

MEMORIA	3
1. ANTECEDENTES.....	3
2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	4
3. OBJETO	6
4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	7
5. CARÁCTER DEL DOCUMENTO.....	8
ANEXOS	9
ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	10
ANEXO 2. ORDENANZAS PLAN PARCIAL "EL CAMPILLO":	13
ESTADO ACTUAL	13
ANEXO 3. ORDENANZAS PLAN PARCIAL "EL CAMPILLO":.....	16
PROPUESTA.....	16
ANEXO 4. PLANOS DE ORDENACIÓN:	19
ACTUAL Y PROPUESTA.....	19



DILIGENCIA:

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial El Campillo se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Logroño el 5 de julio de 2001, y se publicó en el Boletín Oficial de La Rioja (BOR) nº 87, de 21 de julio de 2001, según documento redactado por iniciativa municipal que estableció la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado "El Campillo".

El Plan Parcial ordena una estructura parcelaria en una retícula uniforme, que incorpora diferentes parcelas residenciales agrupadas en las siguientes tipologías:

- Parcelas de tipología residencial aislada, nº 1 a 6.
- Parcelas de tipología residencial en altura (B+5 y B+8), formado por las nº 7, 9, 11 y 14 a 21 en manzanas semi-abiertas (bloques en "U" y lineal) y las nº 8, 10, 12, 13, 22, 23 y 24 a 29 en bloques lineales y torres.

En todos los casos estos ámbitos residenciales incorporan espacios libres privados.

La retícula residencial descrita se completa con las dotaciones, equipamientos y zonas verdes.

Este ámbito urbanístico se encuentra gestionado y urbanizado:

En el BOR nº 76, de 19 de junio de 2003, se publicó la aprobación definitiva, por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 7 de mayo de 2003,



del Proyecto de Reparcelación en el Sector El Campillo, y en el año 2008 se produjo la recepción de la urbanización.

En cuanto a la situación de la edificación, en el caso de este Sector se ha desarrollado a un ritmo más lento en relación a otros del mismo programa (El Arco, La Cava, Fardachón, etc). De esta forma, en la actualidad queda una parte importante sin edificar, aproximadamente el 50% de las parcelas residenciales en altura (11 parcelas sin edificar de las 23 parcelas iniciales)

Posteriormente a la aprobación del Plan Parcial, entre 2002 y 2009, se han tramitado seis modificaciones que han abordado diferentes aspectos, como la redistribución del aprovechamiento entre parcelas, ajustes en las alineaciones interiores de varias parcelas residenciales, revisión de las ordenanzas especiales para evitar aspectos regulados en la norma general o simplificar su contenido, etc.

En el análisis de la modificación que nos ocupa, tiene relevancia la 1ª modificación puntual, como se expone más adelante, y que fue aprobada el 31 de julio de 2002 (BOR nº 101, de 20 de agosto de 2002).

Esta modificación redistribuyó el aprovechamiento inicial ordenado en las parcelas, de forma que en el caso de las parcelas 1 a 6 (destinadas a vivienda unifamiliar) supuso una disminución de la edificabilidad en el conjunto, que se redistribuyó en las parcelas 7 a 29, donde se aumentó la edificabilidad, sin afectar al resto de parámetros ni condiciones volumétricas de las parcelas.

El Sector El Campillo está afectado de forma mayoritaria por la Zona Inundable (Periodo de Retorno T500) y en parte por la Zona de Flujo Preferente, conforme al Sistema Nacional de Cartografías Inundables disponible en la página Web de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En la actualidad se ha constatado en consultas y solicitudes realizadas en esta Dirección General de Urbanismo Estratégico, el interés en avanzar en el desarrollo edificatorio del plan parcial El Campillo, y la necesidad de adaptar determinados aspectos específicos de la ordenación planteada en el mismo a los cambios que se han ido produciendo en la norma general y a las limitaciones a los usos establecidos para las zonas inundables.



Nos encontramos con un punto de partida en el que los fondos edificables se plantearon de origen con una sección reducida (11,5 metros en bloques), y con un planteamiento de vuelos más restrictivos que en la norma general, lo que supone una limitación a las posibilidades de las edificaciones, situación que se vio agravada por la Modificación aprobada en el año 2002, que supuso un incremento de edificabilidad en dichas parcelas sin que se compensara con un aumento del resto de parámetros urbanísticos que conforman el sólido capaz (fondo edificable, alturas, vuelos, etc.).

A esto se añade que el sector El Campillo se encuentra afectado en una parte importante por zonas inundables (Periodo de Retorno T-500), de forma que se ve afectado por las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en la normativa sectorial, sobrevenidas con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial.

Por los motivos anteriormente expuestos, se considera adecuado ampliar las posibilidades de la edificación para poder dar respuesta a dichas limitaciones y que puedan asimismo acoger soluciones planteadas en las normas urbanísticas, permitiendo edificaciones más versátiles y con mayor vinculación al exterior, aspecto que ha cobrado especial importancia tras la pandemia del COVID-19.

De esta forma, se propone una solución para el conjunto destinado a residencia colectiva del Plan Parcial estableciendo la posibilidad de permitir una tolerancia en el fondo residencial ordenado de forma que pueda ampliarse hasta 1,5 metros en las alineaciones interiores, sin afectar a las alineaciones exteriores ni al resto de parámetros urbanísticos, con el objetivo de posibilitar materializar la edificabilidad residencial en plantas elevadas y liberar en la medida de lo posible las plantas bajas, especialmente de su ocupación por usos vulnerables, en un ámbito que como se ha mencionado se encuentra afectado por zonas inundables.

En la misma línea, se propone ampliar las posibilidades de los vuelos permitidos, eliminando limitaciones que no operan en otras zonas de la ciudad y regulándolo conforme a la norma general, lo que permite además soluciones volumétricas más variadas, construcción de terrazas, etc., que pueden enriquecer el conjunto.

DILIGENCIA:

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

-2 JUN. 2022

Secretaría General.

3. OBJETO

El presente documento tiene por objeto introducir los siguientes ajustes en la ordenación particular del plan parcial El Campillo:

Por un lado, regular los vuelos conforme a la Normativa general, eliminando las limitaciones actualmente vigentes en este ámbito, y que no se aplican en otras zonas de la ciudad. De esta forma, se propone eliminar el artículo 2.4 "Vuelos" de las Ordenanzas.

Por otra parte, se propone permitir una tolerancia en las alineaciones interiores que permitan ampliar el fondo edificable hasta un máximo de 1,5 metros. El carácter de las alineaciones interiores como no vinculantes ya se recoge en la regulación actual de las Ordenanzas, proponiéndose en la presente Modificación Puntual aumentar las posibilidades de las edificaciones permitiendo un mayor fondo edificable, sin afectar en ningún caso a las alineaciones exteriores.

La presente Modificación únicamente afecta a los vuelos y fondos edificables, sin afectar al resto de condiciones urbanísticas (aprovechamiento, edificabilidad, número de viviendas, usos, construcciones bajo rasante, etc.). La Modificación no supone cambios en los usos permitidos, construcción de sótanos, aparcamientos subterráneos, etc.

La propuesta se concibe por tanto como una tolerancia a la que pueden acogerse los edificios, manteniendo en todo caso el aprovechamiento máximo establecido en la parcela. La tolerancia propuesta permite aumentar el fondo edificable un máximo de 1,5 metros en las alineaciones interiores respecto de la ocupación residencial inicialmente prevista, y se permite en los espacios libres tanto de uso y dominio privado como en los que cuentan con la condición de uso público en superficie.

El Plan Parcial El Campillo regula estas parcelas residenciales fijando el aprovechamiento máximo, sin establecer la edificabilidad máxima.

La presente Modificación Puntual incorpora como anexo el Cuadro Resumen del Plan actualmente vigente (tras la modificación nº 1 aprobada en 2002), así como el Cuadro Resumen Modificado con los datos de las parcelas



ordenadas, en el que para mayor claridad se recogen los siguientes aspectos:

- Se incorpora la edificabilidad de las parcelas afectadas por la Modificación (parcelas 7 a 29) conforme a los datos de partida del cuadro, garantizando que la propuesta no supone un aumento de la edificabilidad.
- Se incorpora en el apartado de la ocupación la tolerancia de 1,5 m. en alineaciones interiores, conforme a la Ordenanza propuesta.
- Se eliminan los datos de ocupación de las parcelas dotacionales, tanto públicas como privadas, por tratarse de parcelas que a diferencia de las anteriores cuentan con una única calificación (dotacional), y se ordenan en función de los retranqueos.
- Se recoge la altura máxima permitida con el parámetro del número de alturas, conforme figura en la documentación gráfica, eliminando la duplicidad del cuadro actual, que recoge tanto el número de plantas como la altura máxima de cornisa.

El resto de parámetros permanecen invariables.

4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La presente Modificación Puntual no supone cambios de clasificación ni de calificación de espacios libres públicos destinados a zonas verdes ni a dotaciones públicas, ni supone incremento de la densidad de población, puesto que se mantienen el aprovechamiento y edificabilidad máximos permitidos.

La Modificación Puntual cumple las condiciones establecidas en el artículo 104 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

DILIGENCIA:

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General



5. CARÁCTER DEL DOCUMENTO

La presente Modificación Puntual constituye una modificación del Plan Parcial El Campillo, que ajusta aspectos concretos de las Ordenanzas de dicho Plan Parcial en tres de sus artículos, tratándose por tanto de una modificación de desarrollo.

Logroño, mayo de 2022

LAS ARQUITECTOS DE LA DCC. GRAL. DE URBANISMO ESTRATÉGICO

Fdo: Rocío Marzo Martínez

JEFATURA DE SECCIÓN DE
URBANISMO ESTRATÉGICO

Firmado por ROCÍO MARZO
MARTÍNEZ - ***8243** el
día 11/05/2022 con un
certificado emitido por
AC CAMERFIRMA FOR
NATURAL PERSONS - 2016

Fdo: Elisa Uceda Hernández

ADJUNTA DE PLANEAMIENTO,
GESTIÓN URBANÍSTICA Y
VALORACIONES

Firmado por MARIA
ELISA UCEDA HERNAEZ -
***3838** el día
11/05/2022 con un
certificado emitido
por AC CAMERFIRMA FOR
NATURAL PERSONS - 2016



ANEXOS

1. Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.

2. Ordenanzas Plan Parcial El Campillo: Estado Actual
 - 2.1 "Ocupación".
 - 2.2 "Alineaciones"
 - 2.4 "Vuelos".
 - Cuadro Resumen del Plan

3. Ordenanzas Plan Parcial El Campillo: Propuesta
 - 2.1 "Ocupación".
 - 2.2 "Alineaciones"
 - 2.4 "Vuelos".
 - Cuadro Resumen del Plan

4. Planos de ordenación: Actual y Propuesta

DILIGENCIA:

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.



**ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU), establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La regulación de las determinaciones del citado informe se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el artículo 3.1 se recoge que en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Por otra parte, el artículo 7 del TRLRSRU recoge que se entiende por actuaciones de transformación urbanística: las actuaciones de urbanización, que incluyen las de nueva urbanización y las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; y las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En este sentido, la presente Modificación se limita a introducir cambios puntuales en tres artículos de Ordenanzas del Plan Parcial con objeto de permitir una tolerancia en el fondo edificable, afectando únicamente a las alineaciones interiores de las parcelas, y eliminar la regulación específica que se establecía para los vuelos, proponiendo su regulación conforme a la normativa general que se aplica en la mayor parte de la ciudad.

En todo caso, la Modificación Puntual no supone cambio alguno de clasificación o calificación de suelos destinados a uso y dominio público, ni comporta nuevas edificaciones que no estuvieran ya previstas en el Plan General.



La modificación no prevé crecimiento urbano ni actuaciones de transformación urbanística (de nueva urbanización o de reforma o renovación, o bien, actuaciones de dotación). De la Modificación no se deriva la creación de nuevas dotaciones o infraestructuras, ni tampoco afecta a las infraestructuras o urbanizaciones públicas existentes, por lo que no se generan costes de mantenimiento de las mismas, ni derivados de la puesta en marcha y la prestación de servicios públicos, ni tampoco inversiones de implantación de dotaciones públicas.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.5 del Real Decreto legislativo 7/2015 , de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ), establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En este sentido, la presente Modificación Puntual, como se ha mencionado, se limita a permitir una tolerancia en el fondo edificable de los edificios, y regular las condiciones de los vuelos conforme a la norma general, afectando únicamente a parcelas privadas.

La Modificación no supone incremento de edificabilidad o densidad de población, no afecta a la clasificación ni a la calificación de suelo destinado a usos públicos, ni afecta a redes públicas existentes o previstas.

La presente Modificación no delimita ámbitos de equidistribución, ni supone reparto de cargas y beneficios entre propietarios.

Por otra parte, la Modificación no prevé ninguna actuación de transformación urbanística, de forma que no se prevén nuevas redes públicas y no existe por tanto inversión prevista, ni ayudas públicas directas o indirectas, ni procede ningún tipo de indemnización.

En consecuencia, se concluye que con la Modificación Puntual no se generan costes de financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, y no supone impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.



DILIGENCIA:

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.

**ANEXO 2. ORDENANZAS PLAN PARCIAL "EL CAMPILLO":
ESTADO ACTUAL**



2. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y LIBRE PRIVADO.

2.1. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación viene determinada y señalada en el cuadro resumen del Plan y por el área de movimiento de la edificación, que coincide con lo señalado en planos como uso de referencia "residencial". La alineación interior tiene el carácter de fondo máximo.

A dicho fondo no se le podrá agregar ni adosar ningún elemento construido, de los permitidos en el uso de referencia "libre privado", a excepción de pérgolas abiertas que lleven a los núcleos de escaleras comunes o accesos de los edificios.

En parcelas que cuenten con retranqueos en planta baja a modo de soportales y / o en planta última formando áticos, y cuyo fondo total sea inferior, en todo o en parte, a 21,50 m, las cajas del ascensor y conductos destinados al alojamiento única y exclusivamente de conductos de ventilación o instalaciones, podrán superar el fondo máximo en 1,00 m. con una anchura máxima de 3,50 m. Estos salientes estarán limitados en número a uno único por cada caja de escalera. En ningún caso de estas medidas podrá desprenderse un aumento de aprovechamiento o edificabilidad de la parcela.

2.2. Alineaciones.

Las alineaciones exteriores son obligatorias, no permitiéndose retranqueos de ningún tipo en planta baja, salvo para la formación de soportales. En las parcelas 26, 27 y 28 a estos efectos se considera fachada exterior de los bloques la correspondiente al paseo de Francisco Saez Porres.

En el resto de plantas, los retranqueos a la alineación exterior son libres.

Las alineaciones interiores que definen el fondo máximo de los bloques no son vinculantes.

Se entienden como alineaciones laterales las que unen la alineación exterior y el fondo máximo en el caso bloque, o las que no son exteriores en el caso de las torres. Pueden variarse mediante estudio de detalle, que atenderá a la regularización con las alineaciones de otros cuerpos constructivos.

En la planta quinta de las parcelas: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28 y 29, es obligatorio un retranqueo mínimo de 3 m., con respecto a la alineación oficial, si la anchura de la calle a la que da, es menor o igual a 22 m.

(.....)

2.4. Vuelos.

Se permiten los siguientes, en función de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza al que recaiga:

- Mayor de 18 m: máximo de 1 m.
- Entre 10 y 18 m: máximo de 0,50 m.
- Menor de 10 m: sin vuelos.

Dichos vuelos podrán ser cerrados y continuos en todo el perímetro de la edificación.

No se permiten vuelos a zona libre privada que sobrepasen el fondo máximo edificable en las parcelas 7, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.



CUADRO RESUMEN DEL PLAN

parcela nº	superficie m ²	aprovechamiento m ² t	edificabilidad m ² t	altura nº plantas	ocupacion m ² suelo	numero max. vdas.	usos tipologías
1	1.803,75	1.701,00	945	7,00 m. B+1	472	7	R.unifamil.
2	3.607,50	3.402,00	1.890	7,00 m. B+1	944	14	R.unifamil.
3	3.607,50	3.402,00	1.890	7,00 m. B+1	944	14	R.unifamil.
4	3.607,50	3.402,00	1.890	7,00 m. B+1	944	14	R.unifamil.
5	3.607,50	3.402,00	1.890	7,00 m. B+1	944	14	R.unifamil.
6	1.803,75	1.701,00	945	7,00 m. B+1	472	7	R.unifamil.
7	3.268,00	11.873,00	***	19,00m.B+5	1.943,50	100	R.blo.com.
8	2.252,12	7.516,40	***	19,00m.B+5	1.236,25	64	R.blo.com.
9	3.268,00	11.877,60	***	19,00m.B+5	1.943,50	100	R.blo.com.
10	1.161,00	3.200,80	***	19,00m.B+5	494,50	28	R.blo.
11	3.268,00	11.776,50	***	19,00m.B+5	1.943,50	100	R.blo.com.
12	1.161,00	3.221,70	***	19,00m.B+5	494,50	28	R.blo.
13	2.111,24	5.828,10	***	19,00m.B+5	933,80	46	R.blo.
14	3.268,00	11.609,80	***	19,00m.B+5	1.943,50	104	R.blo.c.sop
15	3.268,00	11.609,80	***	19,00m.B+5	1.943,50	104	R.blo.c.sop
16	3.268,00	12.045,80	***	19,00m.B+5	1.943,50	106	R.blo.c.sop
17	3.268,00	12.045,80	***	19,00m.B+5	1.943,50	106	R.blo.c.sop
18	3.268,00	11.609,80	***	19,00m.B+5	1.943,50	104	R.blo.c.sop
19	2.563,53	7.857,55	***	19,00m.B+5	1.333,70	68	R.blo.c.sop
20	3.268,00	11.776,40	***	19,00m.B+5	1.943,50	102	R.blo.com.
21	3.268,00	12.034,30	***	19,00m.B+5	1.943,50	102	R.blo.com.
22	1.161,00	3.492,50	***	19,00m.B+5	494,50	24	R.blo.com.
23	1.271,89	4.304,40	***	28,00m.B+8	400,00	34	R. torre
24	1.247,00	4.248,80	***	28,00m.B+8	400,00	34	R. torre
25	1.242,00	4.304,40	***	28,00m.B+8	400,00	34	R. torre
26	2.052,00	5.920,40	***	19,00m.B+5	874,00	50	R.blo.
27	2.052,00	5.920,40	***	19,00m.B+5	874,00	50	R.blo.
28	1.653,50	6.794,80	***	B+5 y B+8	765,95	54	R.blo.torre.
29	919,09	2.888,90	***	19,00m.B+5	425,50	22	R.blo.
30	10.807,45	17.892,00	***	10,00m.B+2	8.646,00	---	D.Pol.Priv.
31	3.029,18	2.979,05	***	10,00m.B+2	1.803,00	---	D.Pol.Priv.
32	2.269,00	---	**3.000,00	10,00m.B+2	1.521,00	---	D.Pol.Publ.
33	7.299,49	---	**5.000,00	10,00m.B+2	1.920,00	---	D.Pol.Publ.
34	11.710,15	---	**20.000,00	16,00m.B+4	5.302,00	---	D.Pol.Publ.
E.Librepubl.	102.243,00	-----	-----	-----	-----	---	E.Librepubl.
Viario	113.845,86	-----	-----	-----	-----	---	Viario.
Sist. Gral.	29.970,00	-----	-----	-----	-----	---	Viario.
TOTALES	352.739,00	221.439,00				1.634	

** Edificabilidad. No computa aprovechamiento. *** Edificabilidad en base a usos permitidos. Art. 11.6 P. P.

DILIGENCIA:

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.



**ANEXO 3. ORDENANZAS PLAN PARCIAL "EL CAMPILLO":
PROPUESTA**



2. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y LIBRE PRIVADO.

2.1. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación viene señalada por el área de movimiento de la edificación, pudiendo ampliarse en la alineación interior el fondo edificable hasta un máximo de 1,5 metros de lo señalado en la documentación gráfica.

A la edificación no se le podrá agregar ni adosar ningún elemento construido, de los permitidos en el uso de referencia "libre privado", a excepción de pérgolas abiertas que lleven a los núcleos de escaleras comunes o accesos de los edificios.

En parcelas que cuenten con retranqueos en planta baja a modo de soportales y / o en planta última formando áticos, y cuyo fondo total sea inferior, en todo o en parte, a 21,50 m, las cajas del ascensor y conductos destinados al alojamiento única y exclusivamente de conductos de ventilación o instalaciones, podrán superar el fondo máximo en 1,00 m. con una anchura máxima de 3,50 m. Estos salientes estarán limitados en número a uno único por cada caja de escalera. En ningún caso de estas medidas podrá desprenderse un aumento de aprovechamiento o edificabilidad de la parcela.

2.2. Alineaciones.

Las alineaciones exteriores son obligatorias, no permitiéndose retranqueos de ningún tipo en planta baja, salvo para la formación de soportales. En las parcelas 26, 27 y 28 a estos efectos se considera fachada exterior de los bloques la correspondiente al paseo de Francisco Saez Porres.

En el resto de plantas, los retranqueos a la alineación exterior son libres.

Las alineaciones interiores no son vinculantes, pudiendo ampliarse el fondo edificable hasta 1,5 metros de lo señalado en la documentación gráfica. Esta posibilidad de ampliación del fondo edificable se plantea como una tolerancia a la que puede acogerse la edificación y no supone cambio alguno en el cómputo del aprovechamiento y edificabilidad de las parcelas.

Se entienden como alineaciones laterales las que unen la alineación exterior y el fondo máximo en el caso bloque. Pueden variarse mediante estudio de detalle, que atenderá a la regularización con las alineaciones de otros cuerpos constructivos.

En la planta quinta de las parcelas: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28 y 29, es obligatorio un retranqueo mínimo de 3 m., con respecto a la alineación oficial, si la anchura de la calle a la que da, es menor o igual a 22 m.

(.....)

Se elimina el artículo 2.4 "Vuelos".

DILIGENCIA:

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.



CUADRO RESUMEN DEL PLAN

Parcela nº	Superficie m ²	Aprovecham. m ² t	Edificabilidad	Nº plantas	Ocupación m ² suelo	Número Max. Viv.	Usos tipologías
1	1.803,75	1.701,00	945	B+1	472	7	R. unifamil.
2	3.607,50	3.402,00	1.890	B+1	944	14	R. unifamil.
3	3.607,50	3.402,00	1.890	B+1	944	14	R. unifamil.
4	3.607,50	3.402,00	1.890	B+1	944	14	R. unifamil.
5	3.607,50	3.402,00	1.890	B+1	944	14	R. unifamil.
6	1.803,75	1.701,00	945	B+1	472	7	R. unifamil.
7	3.268,00	11.873,00	11.542	B+5	1.943,50 *	100	R. blo. com.
8	2.252,12	7.516,40	7.262,40	B+5	1.236,25 *	64	R. blo. com.
9	3.268,00	11.877,60	11.546,60	B+5	1.943,50 *	100	R. blo. com.
10	1.161,00	3.200,80	3.034,30	B+5	494,50 *	28	R.blo.
11	3.268,00	11.776,50	11.445,50	B+5	1.943,50 *	100	R.blo. com.
12	1.161,00	3.221,70	3.055,20	B+5	494,50 *	28	R. blo.
13	2.111,24	5.628,10	5.333,85	B+5	933,80 *	46	R.blo.
14	3.268,00	11.609,80	11.278,80	B+5	1.943,50 *	104	R. blo. c. sop
15	3.268,00	11.609,80	11.278,80	B+5	1.943,50 *	104	R. blo. c. sop
16	3.268,00	12.045,80	11.714,80	B+5	1.943,50 *	106	R. blo. c. sop
17	3.268,00	12.045,80	11.714,80	B+5	1.943,50 *	106	R. blo. c. sop
18	3.268,00	11.609,80	11.278,80	B+5	1.943,50 *	104	R. blo. c. sop
19	2.563,53	7.857,55	7.550,30	B+5	1.333,70 *	68	R. blo. c. sop
20	3.268,00	11.776,40	11.445,40	B+5	1.943,50 *	102	R. blo. com.
21	3.268,00	12.034,30	11.703,30	B+5	1.943,50 *	102	R. blo. com.
22	1.161,00	3.492,50	3.326	B+5	494,50 *	24	R. blo. com.
23	1.271,89	4.304,40	4.086,40	B+8	400,00 *	34	R. torre
24	1.247,00	4.248,80	4.037,05	B+8	400,00 *	34	R. torre
25	1.242,00	4.304,40	4.093,90	B+8	400,00 *	34	R. torre
26	2.052,00	5.920,40	5.625,90	B+5	874,00 *	50	R.blo.
27	2.052,00	5.920,40	5.625,90	B+5	874,00 *	50	R.blo.
28	1.653,50	6.794,80	6.572,80	B+5 B+8	765,95 *	54	R. blo. torre.
29	919,09	2.888,90	2.765,40	B+5	425,50 *	22	R. blo.
30	10.807,45	17.892,00	***	B+2	-----	-----	D. Pol. Priv.
31	3.029,18	2.979,05	***	B+2	-----	-----	D. Pol. Priv.
32	2.269,00	-----	** 3.000,00	B+2	-----	-----	D. Pol. Publ.
33	7.299,49	-----	** 5.000,00	B+2	-----	-----	D. Pol. Publ.
34	11.710,15	-----	** 20.000,00	B+4	-----	-----	D. Pol. Publ.

* Tolerancia ocupación 1,5 metros alineaciones interiores conforme a Ordenanza (artículos 2.1 y 2.2)

** Edificabilidad. No computa aprovechamiento. *** Edificabilidad en base a usos permitidos.



DILIGENCIA:

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.

**ANEXO 4. PLANOS DE ORDENACIÓN:
ACTUAL Y PROPUESTA**

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

- 2 JUN. 2022

Secretaría General.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL P.P. EL CAMPILLO EN LOS ARTÍCULOS 21, 22 Y 24 DE LAS
ORDENANZAS, RELATIVA A LA REGULACIÓN DE VUELOS Y FONDO EDIFICABLE REFUENDIDO.
ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
ACTUAL
PLANO Nº
110
Fecha:
MAYO 2022
ARQUITECTOS:
Rocio Marzo Martínez
Elisa López Hernández
Logroño
D.G. Urbanismo Estratégico, Planeamiento

Ordenanzas Especiales

Ordenanzas de Edificios de Interés

Ordenanzas de Gestión

Limites

Acercamientos Especiales

Acciones Especiales

Disposiciones Públicas

Sistemas especiales

ALINEACIONES Y VOLÚMENES

Volúmenes y Alturas

Limites

Diseño de altura

Organización

Vuelo mínimo

Plano original

USOS PRIVADOS

USOS PÚBLICOS

Direccional

Aperturamiento

En superficie

Exposición (B)en

Zona de verde

Voto a espacio

Área pública

