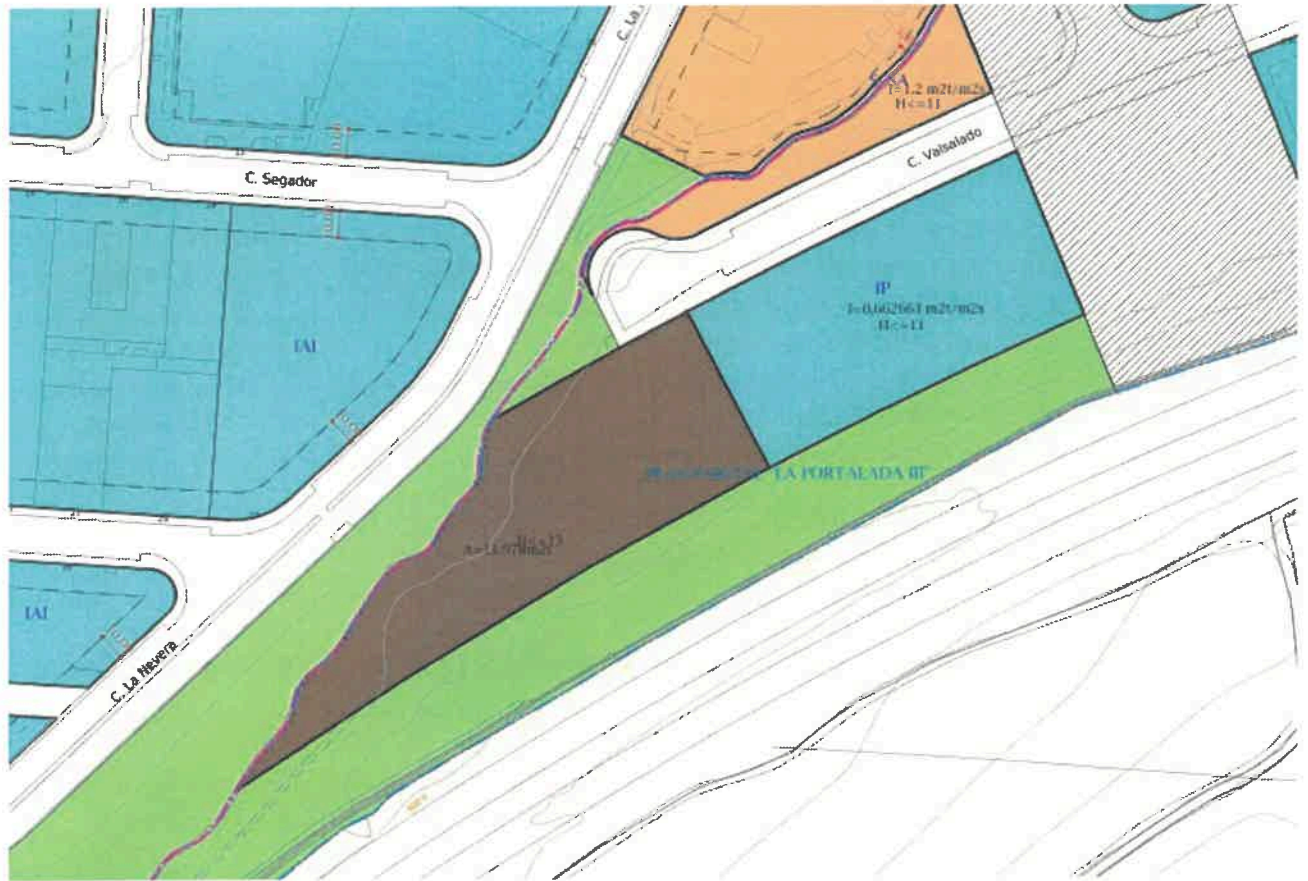


36

ISO20-2025-31768
REVISIT 9/9/2025

MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LA PORTALADA III LOGROÑO



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**12 NOV. 2025**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

Noviembre 2024

El Secretario General,

AK

AK Interactive, S.L. (Fundación)

María Lasa Bellosó.
Arquitecta

Ángel Olmos Abruña.
Ingeniero Industrial

Tomás A. Mingot Felip.
Abogado

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, celebrada el
día 12 de mayo de 2025
Logroño, 12 de mayo de 2025

El Secretario General

1 INTRODUCCIÓN	4
2 ANTECEDENTES	5
2.1 ANTECEDENTES	5
2.1.1 PLAN PARCIAL Y MODIFICACIONES	5
2.1.2 URBANIZACIÓN Y SOLARES EDIFICADOS	5
2.1.3 SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN PARCELAS ORIGINALES M1P1 Y M1P2	5
2.2 ANÁLISIS DEL ÁMBITO, DIFICULTADES DETECTADAS Y PROPUESTAS PARA SU SOLUCIÓN	6
2.2.1 REORDENACIÓN DE USOS – VISIBILIDAD DE USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	7
2.2.2 NUEVA UBICACIÓN DE LOS USOS PARA MEJORAR EL SANEAMIENTO, RESIDUALES Y PLUVIALES. ADAPTACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DE USOS Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LOS MISMOS...	7
2.2.3 RACIONALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA Y ADECUACIÓN DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LA MISMA	8
2.2.4 ADECUACIÓN DE LOS CIERRES EXTERIORES	8
2.2.5 ACTUALIZACIÓN DEL PARÁMETRO DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	9
2.2.6 ADAPTACIÓN DE LOS USOS	9
2.2.7 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	9
3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	10
3.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA REORDENACIÓN DE USOS	10
3.2 MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS	10
4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. DOCUMENTACIÓN QUE SE AFECTA Y RELACIÓN DE PLANOS	12
5 SITUACIÓN URBANÍSTICA ANTES DE LA MODIFICACIÓN	14
5.1 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS ANTES DE LA MODIFICACIÓN	14
5.2 NORMATIVA ANTES DE LA MODIFICACIÓN	14
6 PROPUESTA Y MODIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA	16
6.1 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS MODIFICADAS	16
6.2 NORMATIVA MODIFICADA	16
6.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	19
6.3.1 DISTRIBUCIÓN DE USOS – ACCESOS, VISIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES PRIVADOS (ORIENTACIÓN Y MEJORA DE LA MOVILIDAD)	20
6.3.2 NUEVA UBICACIÓN DE LOS USOS PARA MEJORAR EL SANEAMIENTO, RESIDUALES Y PLUVIALES. ADAPTACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DE USOS Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LOS MISMOS	20
6.3.3 RACIONALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA Y ADECUACIÓN DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LA MISMA	21
6.3.4 ADECUACIÓN DE LOS CIERRES EXTERIORES	22
6.3.5 ACTUALIZACIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	22
6.3.6 ADECUACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS AL INDUSTRIAL	23

7 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - NO REVISIÓN NI MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL	24
8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA	25
8.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DEL PGM Y PP	25
8.1.1 APROVECHAMIENTOS ANTES DE LA MODIFICACIÓN	25
8.1.2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA TRAS LA MODIFICACIÓN (arts. 30 y 31 PP)	25
8.1.3 APROVECHAMIENTOS TRAS LA MODIFICACIÓN (art. 4 PP)	25
9 MAPA DE RUIDOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	28
10 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y RADIOELÉCTRICAS	35
ANEXO I – NORMATIVA ACTUAL Y PROPUESTA	37
ANEXO II – DOCUMENTO ECONÓMICO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO	50
ANEXO III – ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	55
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	60

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día.....**12 NOV 2025**.....
 Logroño,.....

El Secretario General,



1 INTRODUCCIÓN

Le ha sido encargado a este equipo redactor, por parte de la empresa AK Interactive, S.L. (Fundación), este documento para la Modificación nº 2 del Plan Parcial La Portalada III de Logroño. El equipo está compuesto por la arquitecta María Lasa Belloso, el ingeniero Ángel Olmos Abruña y el abogado Tomás A. Mingot.

En la redacción del presente documento este equipo se ha ajustado en todo momento a la normativa vigente, particularmente en:

- Plan Parcial La Portalada III.
- Plan General Municipal de Logroño.
- Real Decreto Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.
- Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.
- Decreto 26/2024, de 3 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja.
- Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo, con su incorporación al Plan Director del aeropuerto de Logroño-Agoncillo.
- Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....12 NOV. 2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,

2 ANTECEDENTES

DILIGENCIA:

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

2.1 ANTECEDENTES.**2.1.1 PLAN PARCIAL Y MODIFICACIONES**

El Plan Parcial de La Portalada III se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 5 de mayo de 2005, y ha sufrido una modificación relativa a la ordenanza sobre el vallado:

- PLAN PARCIAL PORTALADA III Expte. URB28-2004/0015. Aprobación definitiva, P/ 05/05/2005 (El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión celebrada el día 5 de mayo de 2005, adoptó entre otros, el acuerdo referido a la aprobación definitiva del Plan Parcial en Sector La Portalada III, con las Ordenanzas específicas que se transcriben anexas a este acuerdo.). BOR N.º 67 de 20/05/2005
- MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL PORTALADA III, ordenanza sobre el vallado, URB28-2009/0002, Aprobación definitiva P/ 31/07/2009, BOR N.º 100 de 14/08/2009.

El objetivo del Plan Parcial La Portalada III era la ampliación del polígono La Portalada y La Portalada II. El sector se conforma como una franja longitudinal y se ubica al Este del municipio de Logroño, limitado al Sur por la AP-68, dentro de un objetivo claro de colmatar la zona urbana industrial y ayudar a cumplir los objetivos y necesidades relativos al suelo industrial.

La ordenación, desde un principio, se vio totalmente condicionada por la propia forma del ámbito y por las instalaciones ya preexistentes y necesarias (autopista, líneas de alta tensión, etc.). Se diseñó un vial principal que sirve a las parcelas previstas a ambos lados del mismo, conectando también las traseras o viales perimetrales secundarios con tres accesos transversales a los anteriores.

La propia zonificación y el esquema de zonas edificables quedó limitado y condicionado por el entorno, por sus desniveles importantes y ubicación autopista.

Se configuraron los espacios libres del ámbito en las superficies exteriores del polígono, apoyando el retiro a la AP-68 y generando una franja verde también entre la zona industrial consolidada. En relación con las dotaciones públicas y las parcelas de otros usos compatibles con el industrial, se ordenaron en el extremo Oeste muy condicionadas por la topografía.

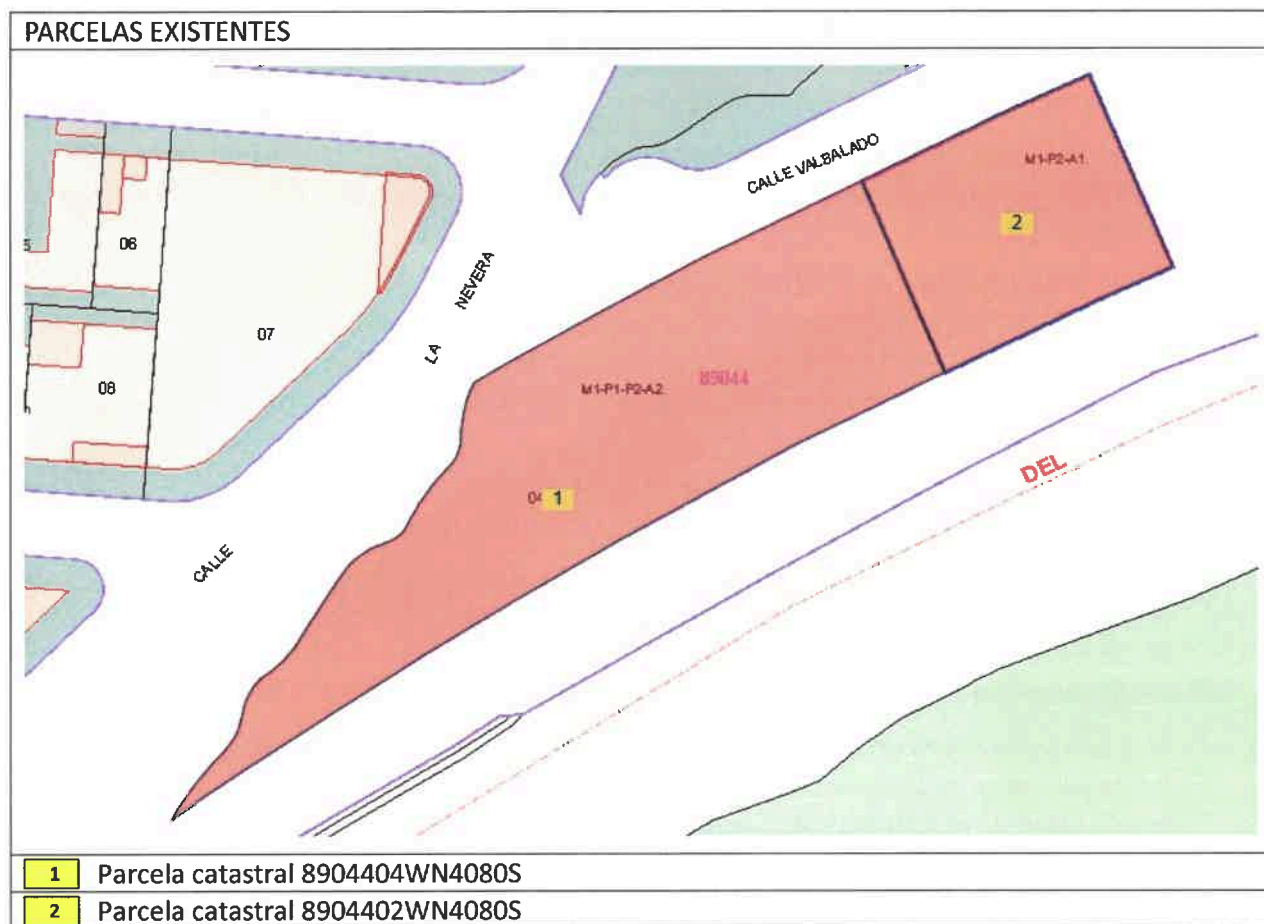
2.1.2 URBANIZACIÓN Y SOLARES EDIFICADOS

El polígono se encuentra ya urbanizado, y con parte de los solares ya edificadas, encontrándonos por tanto ante un suelo urbanizado conforme las exigencias de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y el Real Decreto Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.1.3 SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN PARCELAS ORIGINALES M1P1 Y M1P2

Las dos parcelas originales del Proyecto de Compensación (AD JGL 26-7-2006, BOR 104 DE 8-8-2006) situadas más al Oeste, M1P1 – uso compatible con industrial– y M1P2 – uso industrial – posteriormente se adquirieron por el mismo titular y han sufrido recientemente diversas segregaciones y agregaciones, dando como resultado las parcelas objeto de la modificación: PARCELA M1P1P2A2 y la PARCELA

M1P2A1, correspondiendo a las Parcelas Catastrales 8904404WN4080S y 8904402WN4080S respectivamente.



2.2 ANÁLISIS DEL ÁMBITO, DIFICULTADES DETECTADAS Y PROPUESTAS PARA SU SOLUCIÓN.

El sector La Portalada III lleva casi 20 años desde que se inició su desarrollo y, como consecuencia de razones de diversa índole (técnicas, jurídicas, económicas), aún no se encuentra colmatada la edificación, aunque el ámbito cuenta finalmente con solares urbanizados.

La empresa AK INTERACTIVE, S.L. y su fundación AK, están interesadas en participar en el desarrollo urbano del ámbito comprendido por la parte situada más al oeste de la Calle Valsalado dentro del Polígono Industrial La Portalada III y, tras un análisis de la ordenación resultante del Plan Parcial, han detectado diversos aspectos y opciones de mejora para el polígono, que concretan en el presente documento urbanístico, actuando como promotores del mismo.

La actividad de la empresa AK INTERACTIVA, S.L. y su Fundación se centra en los productos de modelismo y artes gráficas. Además de la fabricación y distribución de productos del sector, cuentan con un proyecto destinado a crear una amplia zona de almacenamiento con exposición permanente de piezas, materiales y equipos relacionados con el modelismo en todas sus facetas. Se prevé completar esta actividad con otros servicios complementarios a la misma.

Tras los avances ocurridos en el desarrollo del polígono, los promotores han considerado que nos encontramos ante un momento de oportunidad para redactar la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial La Portalada III, al objeto de introducir mejoras dentro de la parcela, flexibilizar su uso, en la

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de Noviembre de 2025, en Logroño, El Secretario General,

movilidad dentro del sector, en la flexibilidad, y en la seguridad de las personas usuarias, pretendiendo conseguir una solución más racional de los usos de una parte del sector y una mejora de la imagen urbana, participando en el desarrollo urbano de la zona delimitada en esta Modificación.

La propuesta de mejora abarca los siguientes campos:

- REORDENACIÓN DE USOS – ACCESOS, VISIBILIDAD DE USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO, ORIENTACIÓN Y MEJORA DE LA MOVILIDAD DENTRO DE LA PARCELA.
- NUEVA UBICACIÓN DE LOS USOS PARA MEJORAR EL SANEAMIENTO, RESIDUALES Y PLUVIALES. ADAPTACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DE USOS Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LOS MISMOS.
- RACIONALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA Y ADECUACIÓN DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LA MISMA.
- ADECUACIÓN DE LOS CIERRES EXTERIORES EN EL EQUIPAMIENTO.
- ACTUALIZACIÓN DEL PARÁMETRO DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
- ADAPTACIÓN DE LOS USOS.

2.2.1 REORDENACIÓN DE USOS – VISIBILIDAD DE USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

El Plan Parcial de La Portalada III asignó una posición más centralizada a los usos industriales, dejando la parcela de usos Compatibles con el Industrial en una ubicación de borde, en fondo de saco y con una localización visual muy baja y accesos muy restringidos o limitados.

Estudiado con detenimiento el desarrollo del ámbito del Polígono Industrial de La Portalada II, éste concentró en un núcleo central gran parte de los usos comerciales y dotacionales, facilitando el acceso a personas ajenas a la actividad industrial al polígono. Se estableció una parcela comercial (como por ejemplo "Saltoki") y también complementaria a la actividad industrial (Urbaser y la actividad de estación de servicio/gasolinera), que complementan y retroalimentan la actividad industrial pura.

El parecer de este equipo redactor es que, en buena lógica, puede seguirse ese mismo criterio ya adoptado para La Portalada II, ubicando en la desembocadura de la Calle Senda de los Paletones y la Calle Valsalado la única parcela de usos Compatibles con el Industrial determinada por el Plan Parcial La Portalada III, y situándola en el nudo central de servicios.

Lo que se pretende supone una clara mejora ya que, además, esta ubicación que se propone cuenta con grandes espacios abiertos, una buena visual de la parcela desde los viales, al estar el lado norte de la Calle Valsalado condicionado por un fuerte talud, sin generar perjuicio ni a las actividades ya instaladas ni a las que podrán hacerlo en el futuro.

Se propone, en definitiva, la centralización de los usos de acceso más público (asimilables a equipamientos o servicios), facilitando su visibilidad y, en consecuencia, la orientación de las personas usuarias y la movilidad dentro del sector.

2.2.2 NUEVA UBICACIÓN DE LOS USOS PARA MEJORAR EL SANEAMIENTO, RESIDUALES Y PLUVIALES. ADAPTACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DE USOS Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LOS MISMOS

Tras el análisis pormenorizado, se constata que la existente ubicación de la parcela de usos Compatibles con el Industrial hace que el uso de los servicios inherentes a la parcela sea de gran dificultad técnica en lo referente a su concreción o ejecución, sobre todo en lo referente al saneamiento de aguas residuales y pluviales. Así, la mayor parte de la parcela permanece por debajo de la cota apropiada para poder evacuar por gravedad, obligando a importantes bombeos, o incluso a evacuar a otras calles con redes alejadas, y lo que puede ser más relevante, las interferencias importantes en viales y canalizaciones y

con la consecuente generación de perjuicios y gastos innecesarios en su teórico desarrollo. Este hecho es de vital importancia, ya que limita en gran medida la utilidad de la parcela. Usos permitidos como el hotelero, bar o restaurante resultarían igualmente difícilmente desarrollables.

Otra cuestión que a la luz del estudio realizado a escala menor se revela, es cómo, a nuestro juicio, quedó resuelta de forma quizá poco práctica la acumulación del aprovechamiento en una parcela con grandes dificultades de edificación. La parcela M1P1 se ve muy afectada por grandes taludes que discurren desde la zona aledaña a la autopista hasta el canal de la comunidad de regantes. Esto hace que la zona explorable sea en la actualidad necesariamente reducida, estando constreñida de manera importante por las servidumbres legales y retiros de obligado cumplimiento. La parcela dispone de un considerable aprovechamiento, pero a la vez con una alta dificultad para su cristalización y para conseguir los m² que se proyectaran y convertirlos en ejecutados.

La nueva ubicación que se propone para este tipo de parcela resuelve también este problema, dando mayor versatilidad al ámbito para ampliar los posibles usos desarrollados en la zona.

2.2.3 RACIONALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA Y ADECUACIÓN DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LA MISMA

En relación con la ocupación de la edificación en parcelas de usos Compatibles con Industrial, el Plan Parcial limitó la ocupación máxima de dichas parcelas al 60% (70% en bajo rasante), mientras que en las parcelas de uso Industrial la ocupación autorizada asciende al 80% de la parcela. La menor ocupación de este tipo de usos se justifica por la previsión de que se proyecte un edificio singular, que también tiene autorizada una mayor altura.

Se propone la adecuación de la ocupación máxima sobre rasante de las parcelas de uso Compatible con Industrial al 80% de la parcela. Además, se adecúan los retiros traseros a 3 m, de manera que coincidan con la línea de la edificación. De esta forma, se aprovecha la parcela de una forma más racional, optimizando los elementos estructurales bajo rasante para la configuración de la edificación sobre rasante (sótano y plantas altas). A lo anterior se añade las circunstancias propias de conseguir un edificio más singular que se aparte del carácter industrial del sector.

2.2.4 ADECUACIÓN DE LOS CIERRES EXTERIORES

También se ha observado la conveniencia de adecuar y racionalizar la limitación de los cerramientos exteriores de la parcela de usos compatibles recogida en el Plan Parcial La Portalada III. Dentro de la línea argumental expuesta anteriormente, para un mejor desarrollo de actividades compatibles con el uso industrial, y dado el carácter singular previsto para dichas edificaciones, se propone ampliar las opciones de cerramiento de la parcela de usos compatibles con el industrial, de forma que, además de los cerramientos previstos actualmente en el Plan Parcial con vallados o zócalos, las parcelas de usos compatibles con el industrial puedan optar por formalizar los límites con el espacio público de forma diáfana realizando una separación horizontal de la acera mediante jardín o similar, con arbolado, con encintados diferenciados de aceras, etc.

Se trata de parcelas de usos dotacionales privados, que tienen un acceso más público, que requiere de orientación clara y sencilla, accesos visibles, eliminación de recovecos y lugares en los que no pueda verse y ser visto, abundando en los problemas de seguridad, etc. Todo ello puede facilitarse de forma importantísima si se otorga una mayor flexibilidad a los cierres o tratamiento de linderos con el espacio público, en función del carácter del uso concreto que se pretenda desarrollar.

En definitiva, las propuestas realizadas se fundamentan en los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y

complejidad funcional, procurando que esta parte del ámbito esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

2.2.5 ACTUALIZACIÓN DEL PARÁMETRO DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Se simplifica y actualiza la regulación de alturas. Por un lado, se elimina la discrepancia existente entre los planos y la ordenanza; por otro, se adecuan las alturas a la normativa vigente del Plan General, concretamente a la regulación actual del artículo 3.2.2, tras su modificación en el año 2022.

2.2.6 ADAPTACIÓN DE LOS USOS.

Se completa la relación de "usos compatibles con el industrial", incluyendo el uso "Bodegas", regulado en el artículo 3.3.13 de las NNUU del Plan General, tras su modificación en el año 2021.

Asimismo, se completan, sin carácter exhaustivo, los servicios complementarios al uso principal "compatible con el industrial", simplificándose las condiciones particulares para su implantación, de manera similar a lo regulado en documentos urbanísticos recientes, eliminando condiciones particulares para cada uso, permitiéndose cuando la edificabilidad consumida por el uso principal sea superior a la consumida por los servicios complementarios vinculados a dicho uso.

2.2.7 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Esta Modificación Puntual no modifica las condiciones de accesibilidad actuales. El desarrollo posterior de esta actuación garantizará el cumplimiento de la Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja, cumpliendo los diferentes parámetros establecidos en la misma, así como el resto de exigencias contenidas en las normas de obligado cumplimiento.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de mayo de 2025, en Logroño, El Secretario General,

3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

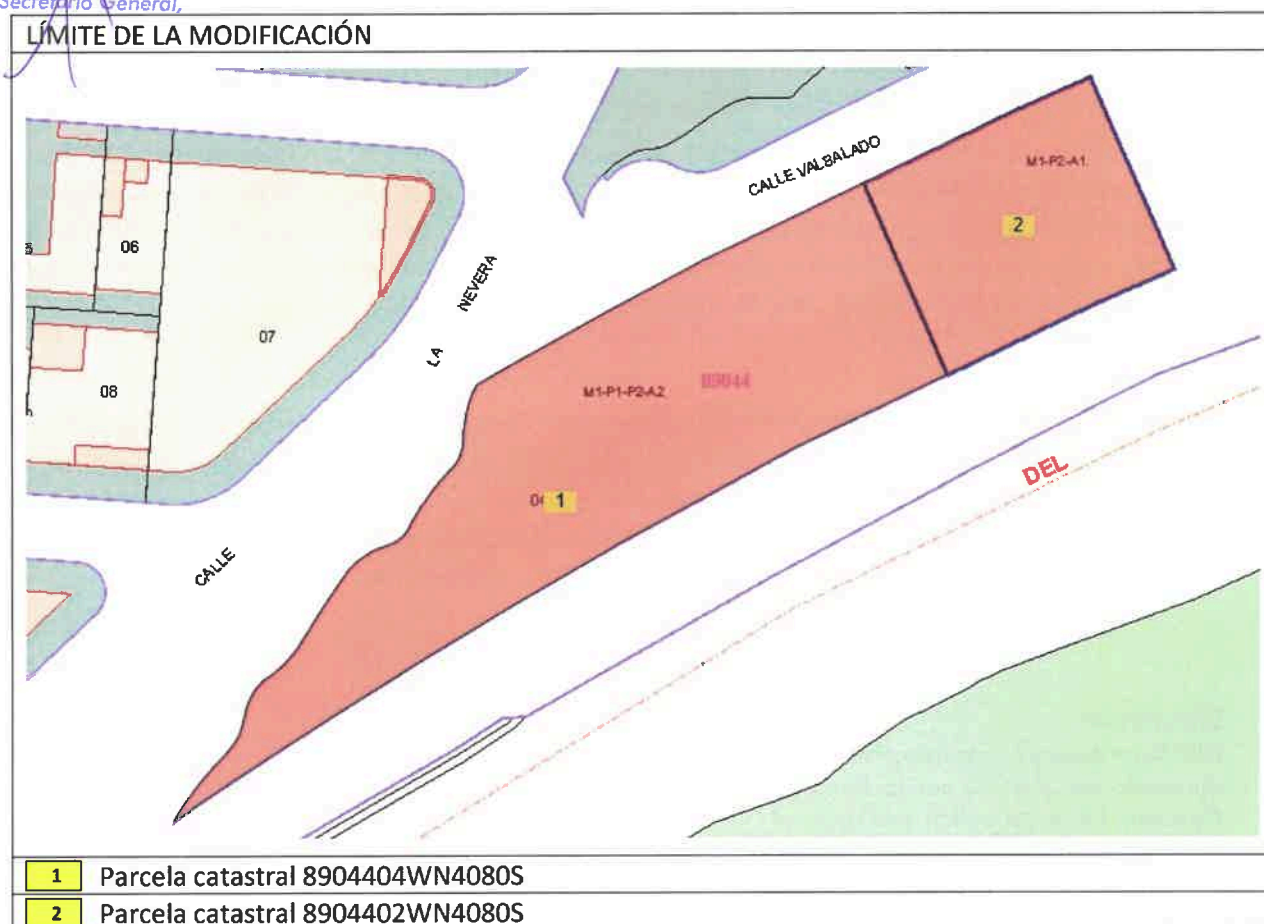
Se pretende una intervención muy limitada en el espacio para obtener los resultados y objetivos explicados.

3.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA REORDENACIÓN DE USOS

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 12 de Noviembre de 2025
Logroño,.....

El Secretario General,

El ámbito en el que se propone la reordenación de usos, es el comprendido por las parcelas M1P1P2BA2 y la parcela M1P2A1 que suman 18.019,77 m² en el PGM. Estas dos parcelas se ubican en el lado sur de la Calle Valsalado, y su parte oeste.



La parcela **M1P1P2BA2** (1) tiene una superficie de 12.947,15 m². De esta superficie corresponden a usos compatibles con el industrial 9.494,90m², y 3.452,25 m² de uso industrial. Su referencia catastral es 8904404WN4080S0001DQ.

La parcela **M1P2A1** (2) cuenta con una superficie de 5.072,62 m². Su uso es enteramente industrial. Su referencia catastral es 8904402WN4080S0001KQ.

La reordenación de usos propuesta se da solamente entre estas dos parcelas del sector La Portalada III.

3.2 MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

Por otro lado, se procede a la introducción de cambios en las normas de la edificación, en relación con el uso Compatible con Industrial y con el uso Industrial:

- adecuando tanto la ocupación máxima de las parcelas de uso Compatible con Industrial como los retiros traseros (3 m); se adecúa la ocupación autorizada tanto sobre rasante como bajo ella al 80% de la parcela, igualándola a la ocupación autorizada para el uso industrial. De esta forma, se aprovecha la parcela de una forma más racional, optimizando los elementos estructurales bajo rasante para la configuración de la edificación sobre rasante (sótano y plantas altas). A lo anterior se añade las circunstancias propias de conseguir un edificio más singular que se aparte del carácter industrial del sector. Para ello se han formulado la posibilidad de mayores alturas de las edificaciones y ausencia de cerramientos, dejando nuevas herramientas para la consecución de edificios singulares.
- Adecuar los criterios del cerramiento al carácter singular que puede tener el equipamiento.
- Aclarar aspectos relativos a los usos complementarios, en atención al carácter dotacional de la parcela y a la compatibilidad de usos establecida en la normativa del PGM.
- Simplificación y actualización de la regulación de alturas. Por un lado, se elimina la discrepancia existente entre los planos y la ordenanza; por otro, se adecúan las alturas a la normativa del Plan General, concretamente a la regulación actual del artículo 3.2.2, tras su modificación en el año 2022.
- Se completa la relación de "usos compatibles con el industrial", incluyendo el uso "Bodegas", regulado en el artículo 3.3.13 de las NNUU del Plan General, tras su modificación en el año 2021.
- Asimismo, se completan, sin carácter exhaustivo, los servicios complementarios al uso principal "compatible con el industrial", simplificándose las condiciones particulares para su implantación, de manera similar a lo regulado en documentos urbanísticos recientes, eliminando condiciones particulares para cada uso, permitiéndose cuando la edificabilidad consumida por el uso principal sea superior a la consumida por los servicios complementarios vinculados a dicho uso.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....12 de mayo, 2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,

4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. DOCUMENTACIÓN QUE SE AFECTA Y RELACIÓN DE PLANOS

Este documento técnico tiene por objeto las siguientes modificaciones del Plan Parcial La Portalada III:

- REORDENACIÓN DE USOS EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN. Se propone el cambio de uso parcial de la parcela **M1P1P2BA2** de "Compatible con el Industrial" a "Industrial", y cambio de uso de la parcela **M1P2A1** de "Industrial" a "Compatible con el Industrial". Manteniendo la cifra de aprovechamiento máximo del ámbito y respetando las Ordenanzas propias del Plan Parcial.
- MODIFICACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ESEPECIAL en los siguientes aspectos fundamentales:

En la zona que está
aprobada por el
Gobierno Local, en sesión de
día, 2025
Logroño, El Secretario General



- OCUPACIÓN PARCELA Y RETRANQUEOS. Modificación de la ocupación máxima de la parcela con uso Compatible con el Industrial, pasándolos del 70 % bajo rasante y 60 % sobre rasante al 80 % tanto bajo rasante como sobre rasante, asimilándola al uso industrial. Del mismo modo que la ocupación, se adapta también el retranqueo del "lindero trasero" de las parcelas de uso Compatible con el Industrial al de las parcelas Industriales, que es de 3 m.
- CERRAMIENTOS. Se amplían las opciones de cerramiento de la parcela de usos compatibles.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. Se actualiza el parámetro relativo a la altura de la edificación, adaptándolo a lo establecido en el artículo 3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General (en la ordenanza N.U.). En el caso de usos complementarios al uso industrial el límite de altura se remite a lo señalado en la documentación gráfica, pasando de 13 a 13,75 m, manteniendo la posibilidad de aumentar la altura máxima establecida, en los supuestos excepcionales apreciados por el Ayuntamiento, en que determinadas actividades, elementos estéticos corporativos, instalaciones especiales, etc., lo precisen. Asimismo, en el caso de usos industriales el límite de altura también se remite a lo señalado en la documentación gráfica, eliminando así la duplicidad normativa existente para este uso (recogida en planos 11 m. y en la ordenanza 7,50 y 11 m.) y suprimiéndose la restricción relativa al número de plantas. Se establece, en este uso industrial, el límite de altura de los bloques de oficinas, zonas o bloques representativos, edificios complementarios, etc., en 13,75 m. Se mantiene, sin embargo, la posibilidad de aumentar la altura máxima establecida en el uso industrial, siempre y cuando se justifique por el proceso de fabricación, trabajo o almacenamiento.
- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS. Se completa la relación de "usos compatibles con el industrial", incluyendo el uso "Bodegas", regulado en el artículo 3.3.13 de las NNUU del Plan General, tras su modificación en el año 2021.

Asimismo, se completan, sin carácter exhaustivo, los servicios complementarios al uso principal "compatible con el industrial", simplificándose las condiciones particulares para su implantación, de manera similar a lo regulado en documentos urbanísticos recientes, eliminando condiciones particulares para cada uso, permitiéndose cuando la edificabilidad consumida por el uso principal sea superior a la consumida por los servicios complementarios vinculados a dicho uso.

DOCUMENTACIÓN QUE SE AFECTA EN EL PLAN PARCIAL

- Cuadro de características de la parcela M1-P1-P2-B-A2

- Cuadro de características de la parcela M1-P2-A1
- Normativa, los siguientes artículos del Plan Parcial La Portalada III:
 - "4. USOS DEL SECTOR"
 - "19 NORMATIVA GENERAL"
 - "27. GENERALIDADES"
 - "30 ZONA INDUSTRIAL"
 - "31. PARCELA USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL".
- Planos: ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO: Afecciones a P14, P15, Q14, Q15.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día.....12 NOV. 2015.....
Logroño,.....
El Secretario General,

5 SITUACIÓN URBANÍSTICA ANTES DE LA MODIFICACIÓN

A continuación, se describen los parámetros urbanísticos que actualmente determina el Plan Parcial, correspondientes a las parcelas afectadas y que se reflejan en las correspondientes fichas y articulado del mismo. En anejo aparte se incluirá cada una de las determinaciones conforme al estado actual y al propuesto: cuadro de características de las parcelas y articulado afectado.

5.1 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS ANTES DE LA MODIFICACIÓN

A continuación, se resume el cuadro de características de las parcelas antes de la modificación que se propone más adelante, en el que se reflejan los usos, tipología, altura de la edificación, superficie, aprovechamiento, ocupación máxima de la parcela, edificabilidad, retranqueos y determinaciones sobre los cierres:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2025 en Logroño.

El Secretario General,

PARCELA M1-P1-P2-B-A2 - DETERMINACIONES ESTADO ACTUAL		
(Referencia Catastral 8904404WN4080S0001DQ)		
Uso	Compatible con el Industrial (CI)	Industrial (I)
Tipología	-	Industria Pequeña
Altura	13 m	7,50 y 11,00 m
Superficie	12.947,15 m ² (9.494,90 m ² CI + 3.452,25 m ² I)	
Aprovechamiento	11.978,00 m ²	2.287,68 m ²
Edificabilidad	Ordenanza (art.4) y $\leq 0,8 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$	0,662663 m ² t/m ² .

Parcela M1-P2-A1 – DETERMINACIONES ESTADO ACTUAL	
(Referencia Catastral 8904402WN4080S0001KQ)	
Uso	Industrial (I)
Tipología	Industria Pequeña
Altura	7,5 y 11,00 m
Superficie	5.072,62 m ²
Aprovechamiento	3.361,44 m ²
Edificabilidad	0,662663 m ² t/m ² .

Afectadas por las ordenanzas del PP. En esta modificación se incide en las ordenanzas 4, 30 y 31 del Plan Parcial (ver apartado 8.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA del presente documento).

5.2 NORMATIVA ANTES DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones afectan a los artículos de la normativa del Plan Parcial:

- "4. USOS DEL SECTOR", del epígrafe "B.1.- CALIFICACION DEL SUELO Y CONDICIONES DE USO"
- "19 NORMATIVA GENERAL", del epígrafe "C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN"
- "27 GENERALIDADES", del epígrafe "C.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS"
- "30 ZONA INDUSTRIAL", del epígrafe "(D).- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".

- "31. PARCELA USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL", del epígrafe "(D).- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".

En el anexo ANEXO I – NORMATIVA ACTUAL Y PROPUESTA de la presente modificación se incluye una tabla con la redacción actual y la modificada de cada uno de los artículos citados.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**12 NOV. 2025**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

6 PROPUESTA Y MODIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA

La situación urbanística que se propone con esta modificación, contempla una reordenación de usos entre las dos parcelas afectadas, además de la adecuación de la ocupación máxima y las condiciones estéticas de la parcela con uso Compatible con Industrial. Tal y como se ha indicado en el apartado 5, relativo a las determinaciones actuales previas a la modificación propuesta, en anejo aparte se incluirá cada una de las determinaciones conforme al estado actual y al propuesto: cuadro de características de las parcelas y articulado afectado.

Así la situación modificada sería la siguiente:

6.1 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS MODIFICADAS

PARCELA M1-P1-P2-B-A2 - DETERMINACIONES MODIFICADAS
(Referencia Catastral 8904404WN4080S0001DQ)

Uso	Industrial
Tipología	Industria Pequeña
Altura	11,00 m (Planos)
Superficie	12.947,15 m ²
Aprovechamiento	10.357,72 m ² (t)
Edificabilidad	10.357,72 m ² (t)

Parcela M1-P2-A1 - DETERMINACIONES MODIFICADAS
(Referencia Catastral 8904402WN4080S0001KQ)

Uso	Compatible con Industrial
Tipología	-
Altura	13,75 m (Planos)
Superficie	5.072,62 m ²
Aprovechamiento	7.269,40 m ² **
Edificabilidad	Máxima 0,80 m ² t/m ² y Ordenanzas (art. 4 y 31)

** Respetando en todo momento la edificabilidad máxima establecida en la Ordenanza específica del Plan Parcial, conforme a la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Artículo 4.

6.2 NORMATIVA MODIFICADA

Conforme a los objetivos indicados, **se propone la nueva redacción de los artículos 4, 19, 27, 30 y 31** como sigue, debiéndose tener en cuenta además a la hora de diseñar los edificios las recomendaciones realizadas en la evaluación del impacto en función del género, y los edificios deberán diseñarse evitando o limitando al máximo posible los recovecos, escondrijos, puntos ciegos en vestíbulos y zonas comunes o de uso público, y permitiendo una buena visibilidad y señalización de los recorridos y garantizar, además, una buena iluminación de éstos, mediante accesos transparentes con entrada desde la calle, colocación de espejos, etc.:

Las modificaciones afectan a los siguientes aspectos:

La modificaciones afectan a los artículos de la normativa del Plan Parcial:

- Artículo "4. USOS DEL SECTOR", del epígrafe "B.1.- CALIFICACION DEL SUELO Y CONDICIONES DE USO".

Se modifica el artículo 4 del Plan Parcial relativo a los usos del sector, del apartado B.1.- CALIFICACION DEL SUELO Y CONDICIONES DE USO.

Por un lado, se elimina la referencia a la ubicación de la parcela de usos compatibles, ya que se reordenado el citado uso en otra de las parcelas del polígono.

Por otro, se incorpora el uso "Bodegas" en la relación de "usos compatibles con el industrial" incluyendo lo recogido en el artículo 3.3.13 de las NNUU.

El uso "Bodegas", regulado en el artículo 3.3.13 de las NNUU del Plan General, fue modificado en el año 2021 para adecuar sus parámetros al nuevo modelo de negocio que implicaba la actividad de "Bodega" (producción, enoturismo, etc.), superando el concepto tradicional de bodega tradicional limitada a la producción, facilitando su implantación y desarrollo.

En este sentido, se propone incluir el uso "Bodegas" en la relación de usos complementarios al industrial que recoge la ordenanza 4, aplicando lo dispuesto en el artículo 3.3.13 de las NNUU, aunque no se califique dicho uso en el plano de ordenación del Plan General, como ocurre en otros usos compatibles que recoge la ordenanza 4 (comercial, etc.). Se propone aplicar el mismo coeficiente de homogeneización que recoge para el uso industrial (0,3), en relación a lo dispuesto en el artículo 3.9.2 del PGM, se aplica al uso "Bodegas" el coeficiente 0,3.

Finalmente, se describen de forma más concreta los usos complementarios y se simplifican las condiciones de implantación de los usos complementarios al principal, de forma similar a la regulación más reciente de estos usos realizada para las bodegas, sin establecer condiciones particularizadas para los distintos usos complementarios, y estableciendo su autorización en los casos en los que se consideren usos complementarios al uso principal del Plan Parcial, siempre que la edificabilidad consumida por el uso principal sea mayor que la consumida por los servicios complementarios a dicho uso. Conforme al criterio general del PGM (art. 2.2.43), en usos de cierta complejidad pueden existir aspectos concretos del programa que correspondan a su vez a usos contemplados en la Tabla. No será necesario analizar su posibilidad de coexistencia a la luz de la Tabla si se trata de usos complementarios del principal, de carácter minoritario, no independiente y habitualmente incluido en el programa del uso principal o se entiendan congruentes con el mismo.

No obstante, teniendo en cuenta el carácter dotacional privado de la parcela, y respetando la tabla de compatibilidades del PGM, se concretan en el listado orientativo algunos de los usos complementarios, habituales en usos dotacionales privados, incluyendo en la relación orientativa y sin carácter exhaustivo las actividades de salas multiusos (formación, conferencias, exposición, etc.), bar, cafetería y restaurante.

Se eliminan de la ordenanza algunos aspectos redundantes o ambiguos, para dar mayor claridad y eficacia en su aplicación.

- "19 NORMATIVA GENERAL", del epígrafe "C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN".

Se modifica el artículo 19 del Plan Parcial, relativo a la Normativa General del apartado C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, añadiendo los condicionantes relativos a las servidumbres aeronáuticas, conforme al "Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo" y a los artículos 30 y 31 del "Decreto 584/1972 en su actual redacción (Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que

DILIGENCIA:

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

se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social). Se incluyen los planos normativos junto con el resto de planos del documento: S.A.02.1 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES R.D. 733/2015 y S.A.02.2 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS R.D. 733/2015.

Además, se revisan los aspectos específicos para cada uso recogidos en el último apartado de esta ordenanza, que tiene un carácter más general, titulado "Uso industrial y usos compatibles con el industrial", con el objetivo de actualizar su contenido, eliminar aspectos redundantes o ambiguos y trasladarlos a las ordenanzas 30 y 31, específicas para cada uso.

- "27 GENERALIDADES", del epígrafe "C.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS".

Se modifica el artículo 27 del Plan Parcial, del epígrafe C.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS, flexibilizando la posibilidad de tratamiento de los linderos que lindan con espacios públicos, autorizando otros tratamientos que no sean exclusivamente un cierre de parcela.

- "30. ZONA INDUSTRIAL", del epígrafe "(D).- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".

Teniendo en cuenta los avances estructurales y constructivos, así como la necesidad de simplificar la normativa para dar mayor claridad en su aplicación y facilitar el desarrollo de nuevas actividades, se propone eliminar la duplicidad existente en la regulación de alturas para el uso industrial. En su lugar, la propuesta se remite a la regulación recogida en el plano de ordenación del propio Plan Parcial: $H \leq 11$ m, independientemente de que exista actividad en el momento de la construcción del pabellón o no. Se mantiene la posibilidad de superar la altura máxima establecida cuando así lo justifiquen las necesidades del proceso de fabricación, trabajo o almacenamiento.

Para los bloques de oficinas, zonas o edificios representativos, edificaciones complementarias, etc., se actualiza la altura de cornisa a 13,75 m, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Plan General, eliminando la limitación del número de plantas.

Se incorpora la regulación de aspectos específicos del uso industrial, que recogía la ordenanza 17 más general, incluyendo expresamente: "Se permite el asentamiento de edificios íntegramente destinados a oficinas, talleres tecnológicos, laboratorios o similares", adecuando su altura máxima a la regulación actual, es decir 13,75 m.

También se actualiza el concepto de "usos complementarios al principal", considerándose como tales aquellos permitidos por la ordenanza, siempre que la edificabilidad consumida por dichos usos sea inferior a la consumida por el uso principal.

Por último, se eliminan el apartado, "Composición de los frentes de facha", por incluir aspectos ya recogidos en otros apartados de la ordenanza o en la norma general del Plan.

- "31. PARCELA USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL", del epígrafe "(D).- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA".

Se modifica el artículo 31 del Plan Parcial, relativo a las normas particulares de la parcela de usos compatibles con el industrial, autorizando por un lado, una ocupación sobre rasante del 80% de la parcela, igualándola con la prevista para el uso industrial, para optimizar económicamente la construcción.

También se corrige el retiro mínimo con el lindero trasero a 3 m, para hacerlo coincidir con la línea de edificación existente.

Por otro lado, se simplifican y unifican las condiciones de implantación de los usos compatibles con el principal, estableciendo que la edificabilidad consumida por el uso principal sea superior al cómputo global de la edificabilidad consumida por los usos complementarios vinculados a dicho uso principal.

Asimismo, el límite de altura se remite a lo señalado en la documentación gráfica, eliminando la restricción relativa al número de plantas. En los usos compatibles se adecua la altura a la normativa actual, 13,75 m. Se mantiene, sin embargo, la posibilidad de aumentar la altura máxima establecida, en los supuestos excepcionales apreciados por el Ayuntamiento, en que determinadas actividades, elementos estéticos corporativos, instalaciones especiales, etc., lo precisen

Por último, se eliminan el apartado, "Composición de los frentes de fachada", por incluir aspectos ya recogidos en otros apartados de la ordenanza o en la norma general del Plan.

En el anexo ANEXO I – NORMATIVA ACTUAL Y PROPUESTA de la presente modificación se incluye una tabla con la redacción actual y la modificada de cada uno de los artículos citados.

6.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Como se ha indicado anteriormente, la parcela destinada actualmente a usos compatibles con el industrial dispone de una ubicación que objetivamente limita la implantación y el desarrollo de los usos permitidos (industrial, comercial, hotel, restaurante y bar, oficinas, almacén - exposición y dotacional privado).

Los cambios propuestos van encaminados a completar y colmar los espacios existentes en el ámbito, aumentar las posibilidades de desarrollo de más actividades compatibles con la industrial en un nudo central del Polígono Industrial de La Portalada, donde ya se disponen actividades de este tipo y cumplir con el objetivo de racionalizar y maximizar el uso del suelo, sin necesidad de urbanizar nuevos espacios, permitiendo la ejecución de la mixtura de usos prevista inicialmente por el Planeamiento, introduciendo mejoras en la movilidad dentro del sector, en la flexibilidad, y en la seguridad de las personas usuarias, pretendiendo conseguir una solución más racional de los usos de una parte del sector y una mejora de la imagen urbana.

En definitiva y como se indicaba, las propuestas realizadas se fundamentan en los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, buscando que el ámbito esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

La modificación propuesta pretende las siguientes mejoras urbanísticas:

- REORDENACIÓN DE USOS – ACCESOS, VISIBILIDAD DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (ORIENTACIÓN Y MEJORA DE LA MOVILIDAD).

- NUEVA UBICACIÓN DE LOS USOS PARA MEJORAR EL SANEAMIENTO, RESIDUALES Y PLUVIALES. ADAPTACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DE USOS Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LOS MISMOS.
- RACIONALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA Y ADECUACIÓN DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LA MISMA.
- ADECUACIÓN DE LOS CIERRES EXTERIORES.
- ACTUALIZACIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
- ADECUACIÓN DE LOS USOS

La modificación responde al objetivo general de avanzar hacia una redacción de la ordenanza más clara, coherente y eficaz, que facilite su interpretación y aplicación. En este sentido, se propone la simplificación normativa y la eliminación de posibles redundancias o ambigüedades, así como la adecuación a los cambios normativos del Plan General.

6.3.1 DISTRIBUCIÓN DE USOS – ACCESOS, VISIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES PRIVADOS (ORIENTACIÓN Y MEJORA DE LA MOVILIDAD).

Actualmente la parcela con usos compatibles con el industrial se ubica en la parte más occidental de la Calle Valsalado, extendiéndose hacia el oeste más allá de la propia calle, disponiendo de buena parte de su superficie en forma de taludes y afecciones de importantes infraestructuras, como la línea de alta tensión LOGROÑO-, el canal de riego de la Comunidad de Regantes, y la propia autopista AP-68.

La ubicación de la parcela de usos compatibles con el industrial en la zona más occidental de la propia calle hace que su visual desde la red viaria sea prácticamente nula, por lo que el acceso de posibles usuarios se limita enormemente, haciendo más compleja la circulación y movilidad, resultando que la parcela sea muy poco interesante para la instalación de actividades de uso dotacional privado o asimilable al mismo, accesorias al sector industrial, que necesitan de dicha visibilización para su buen funcionamiento.

La reordenación de usos propuesta facilita que las actividades a implantar, accesorias al uso industrial, puedan disponer de unos servicios acorde con sus necesidades. Además, acerca este tipo de actividades a las que ya se desarrollan en el nudo central del polígono industrial, facilitando el acceso y mejorando la movilidad a personas ajenas al sector industrial que necesiten utilizar los servicios ofrecidos.

Parece a nuestro juicio favorable el hecho de que el agrupamiento de estos servicios y comercios mejorará también la oferta de la zona y por tanto su desarrollo económico.

La reordenación de usos propuesta no altera los valores de aprovechamiento total del ámbito. Sin embargo, supone la centralización de los usos de acceso más público (asimilables a equipamientos o servicios), facilitando su visibilidad y, en consecuencia, la orientación de las personas usuarias, su seguridad y la movilidad dentro del sector.

6.3.2 NUEVA UBICACIÓN DE LOS USOS PARA MEJORAR EL SANEAMIENTO, RESIDUALES Y PLUVIALES. ADAPTACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DE USOS Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LOS MISMOS.

En la parcela de usos compatibles, los grandes taludes y su cota, en una buena parte por debajo de la Calle Valsalado, dificultan técnicamente y encarecen las soluciones por gravedad de la evacuación de aguas pluviales y residuales. En el estudio realizado se ha determinado la teórica y única

posibilidad de evacuar las aguas residuales mediante bombeo hasta la calle Valsalado. Este bombeo tendría un coste elevado en función de la actividad a realizar, limitando mucho las actividades hosteleras y hoteleras, ya que su producción de aguas residuales es elevada. Lo anterior, su gran dificultad técnica y elevado coste, ponía en cuestión no sólo el equilibrio económico-financiero del planeamiento, sino en riesgo real de su ejecución.

El bombeo no es una opción válida debido al gran volumen de agua que generaría la superficie afectada, debiendo evacuar dichas aguas por gravedad. La solución pasaría por ejecutar una red bajo el canal de los regantes, atravesar la Calle Nevera, su parterre, y adentrarnos en la Calle Planillo para buscar la red de pluviales del polígono industrial. A juicio de estos técnicos, las soluciones posibles a día de hoy para ejecutar la ordenación existente, limitan enormemente, si no impiden, el desarrollo de la parcela.

La propuesta de reordenación de usos entre las parcelas y la solución planteada, matiza el problema de taludes y el del saneamiento de la parcela, al ubicar en la parcela topográficamente más desfavorable, un uso industrial puro, que tiene muchas menos necesidades de puntos de evacuación, etc., reduciendo el volumen a evacuar y permitiendo más flexibilidad al ubicarse en la zona topográficamente más favorable de la parcela.

Por lo tanto, se produciría una mejora objetiva para el ámbito.

6.3.3 RACIONALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA Y ADECUACIÓN DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LA MISMA.

En la actualidad la parcela de usos compatibles con el industrial tiene una limitación en cuanto a su ocupación máxima, fijada en 60 % sobre rasante y 70% bajo rasante.

Para facilitar el desarrollo de esta parcela se propone equiparar esta parcela con el resto de las parcelas del polígono y por tanto, aumentar la ocupación máxima sobre rasante al 80%, equiparándola a la regulada para el uso industrial, con los objetivos descritos de conseguir una ocupación más racional de la parcela.

De la misma manera, se propone la adaptación del retranqueo respecto del lindero trasero a 3 m, coincidiendo con lo regulado en parcelas de uso Industrial.

El Plan Parcial de La Portalada III vigente no razonaba en su momento la adopción de estos valores de ocupación máxima. Sin embargo, tras el análisis del sector, se ha considerado que la adecuación propuesta permite una mayor flexibilidad según el tipo de actividad que desee implantarse y posibilita la optimización de los elementos estructurales y constructivos, viabilizando económicamente la materialización del aprovechamiento, abaratando los costes de construcción y haciendo más atractiva la actuación en la parcela de usos Compatibles con el Industrial. Por tanto, debemos entender que la propuesta implica:

- Mejor utilización del aprovechamiento existente pudiendo repartirlo en la superficie de la parcela, optimizando la construcción y viabilizando económicamente la materialización del aprovechamiento.
- Solución edificatoria más racional, incluso con edificaciones singulares, dando más opciones de diseño de la edificación, posibilitando que las edificaciones no generen un "muro visual".

Por todo ello, se considera que lo propuesto supone una mejora.

6.3.4 ADECUACIÓN DE LOS CIERRES EXTERIORES.

Las condiciones estéticas marcadas en el planeamiento homogenizan la visual de las parcelas industriales, y permiten cierto grado de seguridad manteniendo un correcto acceso a las parcelas.

AGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de Noviembre de 2025 en Logroño, El Secretario

En cambio, en la parcela con usos compatibles con el industrial, con tipologías edificatorias distintas, esta homogenización puede ir en contra de las propias necesidades de las actividades de posible implantación y se ha considerado conveniente la realización de una edificación singular que, además de tener autorizada una mayor altura y contar con una ocupación algo menor por su carácter singular, pueden necesitar espacios abiertos frente a sus fachadas, para aumentar luz o exponer productos. En estos negocios, dado el carácter singular de las edificaciones, se considera necesaria una mayor flexibilidad de opciones para los cierres exteriores y la separación con el espacio público.

Es por esto que la posibilidad de eliminación de barreras verticales flexibiliza las soluciones en cada caso concreto, haciendo más atractivo el desarrollo de este tipo de parcela e, incluso, cumplir con las normas sectoriales de aplicación.

En las edificaciones destinadas a los usos compatibles con el industrial se da, en gran medida, un acceso público y, además de garantizar las condiciones de accesibilidad, deben preverse medidas destinadas a la mejora de la seguridad y orientación clara y sencilla de las personas usuarias. Desde la perspectiva de género, la eliminación de cierres de parcelas puede ayudar a mejorar la ordenación, facilitando tanto la visibilidad como la audición tanto de las personas hacia el entorno cercano, como de los inmuebles y espacios hacia las personas, además de la orientación. Y minimiza la creación de rincones o zonas ocultas que producen sensación de inseguridad para quien se acerca a ellos.

La propuesta otorga una mayor flexibilidad a los cierres o tratamiento de linderos con el espacio público, facilitando la mejora de la seguridad, la visibilidad y la accesibilidad, adaptándose en función del carácter del uso concreto que se pretenda desarrollar. Por lo que se entiende que la modificación supone una mejora.

6.3.5 ACTUALIZACIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Se actualiza el parámetro relativo a la altura de la edificación, adaptándolo a lo establecido en el artículo 3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General (en la ordenanza N.U.). En el caso de usos complementarios al uso industrial el límite de altura se remite a lo señalado en la documentación gráfica, pasando de 13 a 13,75 m, manteniendo la posibilidad de aumentar la altura máxima establecida, en los supuestos excepcionales apreciados por el Ayuntamiento, en que determinadas actividades, elementos estéticos corporativos, instalaciones especiales, etc., lo precisen. Asimismo, en el caso de usos industriales el límite de altura también se remite a lo señalado en la documentación gráfica, eliminando así la duplicidad normativa existente para este uso (recogida en planos 11 m. y en la ordenanza 7,50 y 11 m.) y suprimiéndose la restricción relativa al número de plantas. Se establece, en este uso industrial, el límite de altura de los bloques de oficinas, zonas o bloques representativos, edificios complementarios, etc., en 13,75 m. Se mantiene, sin embargo, la posibilidad de aumentar la altura máxima establecida en el uso industrial, siempre y cuando se justifique por el proceso de fabricación, trabajo o almacenamiento.

6.3.6 ADECUACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS AL INDUSTRIAL.

Se completa la relación de "usos compatibles con el industrial", incluyendo el uso "Bodegas", regulado en el artículo 3.3.13 de las NNUU del Plan General, tras su modificación en el año 2021.

Asimismo, se completan, sin carácter exhaustivo, los servicios complementarios al uso principal "compatible con el industrial", simplificándose las condiciones particulares para su implantación, de manera similar a lo regulado en documentos urbanísticos recientes, eliminando condiciones particulares para cada uso, permitiéndose cuando la edificabilidad consumida por el uso principal sea superior a la consumida por los servicios complementarios vinculados a dicho uso.

CIENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día.....**12 NOV. 2025**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

7 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - NO REVISIÓN NI MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se trata de una modificación puntual de planeamiento de desarrollo, del Plan Parcial la Portalada III, que es el instrumento que ordenó el sector.

Por tanto, la presente modificación no supone alteración del planeamiento general (no tiene carácter ni de revisión ni de modificación del mismo), sino que tiene el rango de modificación puntual de planeamiento desarrollo, de acuerdo al art. 75 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) y arts. 1.1.9 y 1.1.11 del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño (PGOU).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 12.IV. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño,.....
10/NOV. 2025

El Secretario General,

La presente modificación de planeamiento de desarrollo únicamente reordena usos entre parcelas (uso industrial y uso compatible con el industrial), dentro de los usos del Plan Parcial.

La modificación mantiene el aprovechamiento global en el conjunto de las dos parcelas sin incrementarlo y ajustando la edificabilidad conforme a la específica Ordenanza del Plan Parcial.

Conforme al siguiente análisis:

8.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DEL PGM Y PP

8.1.1 APROVECHAMIENTOS ANTES DE LA MODIFICACIÓN

En el uso industrial, se corresponde con la edificabilidad, que se obtiene de multiplicar la superficie de la parcela por el índice de edificabilidad establecido en el "Art. 30.- Zona industrial", 0,662663.

En el uso compatible con el industrial, se corresponde con el ordenado en el PGM.

M1-P1-P2-B-A2	Industrial: $3.452,25 \text{ m}^2 \times 0,662663 =$	2.287,68 $\text{m}^2(\text{t})$
	Compatible i:	11.978,00 $\text{m}^2(\text{t})$
M1-P2-A1	Industrial: $5.072,62 \text{ m}^2 \times 0,662663 =$	3.361,44 $\text{m}^2(\text{t})$

El aprovechamiento total actual asciende a 17.627,12 $\text{m}^2(\text{t})$

8.1.2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA TRAS LA MODIFICACIÓN (arts. 30 y 31 PP)

Conforme a los artículos "Art. 30.- Zona industrial" y "Art. 31.- Parcela usos compatibles con el industrial", el índice de edificabilidad nunca puede superar 0,8. Por tanto, se toma dicha edificabilidad como referencia para la parcela de uso industrial.

Teniendo en cuenta las superficies de las parcelas, la edificabilidad máxima resulta:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
M1-P1-P2-B-A2 (uso i)	12.947,15 m^2	$12.947,15 \text{ m}^2 \times 0,8 =$ 10.357,72 $\text{m}^2(\text{t})$
M1-P2-A1 (uso ci)	5.072,62 m^2	$5.072,62 \text{ m}^2 \times 0,8 =$ 4.058,10 $\text{m}^2(\text{t})$

8.1.3 APROVECHAMIENTOS TRAS LA MODIFICACIÓN (art. 4 PP)

Conforme al cálculo del apartado 8.1.1, el aprovechamiento total del ámbito no puede superar los 17.627,12 $\text{m}^2(\text{t})$.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento de la zona industrial coincide con la edificabilidad, el aprovechamiento de la parcela M1-P1-P2-B-A2 será de 10.357,72 $\text{m}^2(\text{t})$. (Uso dominante)

Por tanto, el restante se le asigna a la parcela M1-P2-A1, de uso compatible: $17.627,12 \text{ m}^2(\text{t}) - 10.357,72 \text{ m}^2(\text{t}) = 7.269,40 \text{ m}^2(\text{t})$. En definitiva, los aprovechamientos resultantes quedan conforme al siguiente cuadro:

PARCELA	APROVECHAMIENTO
M1-P1-P2-B-A2 (uso i)	$12.947,15 \text{ m}^2 \times 0,8 = 10.357,72 \text{ m}^2(\text{t})$
M1-P2-A1 (uso ci)	$17.627,12 \text{ m}^2(\text{t}) - 10.357,72 \text{ m}^2(\text{t}) = 7.269,40 \text{ m}^2(\text{t})$

En la parcela de uso compatible, M1-P2-A1, aplicado la fórmula y los coeficientes del Art. 4 del PP, en función del uso que vaya a adoptar el edificio, la edificabilidad equivalente al mismo, según el aprovechamiento calculado de $7.269,40 \text{ m}^2(\text{t})$, será diferente, y en ningún caso podrá superar el índice de 0,8 de la superficie de parcela ($4.058,10 \text{ m}^2(\text{t})$).

Aplicando la fórmula del art. 4:

- $EUC = A_i \times C_i / C_{ci}$
- Los coeficientes son (en orden descendente):

Uso	Cci
Comercial	1
Hotel	1
Restaurante/bar	0,6
Oficinas	0,6
Dotacional privado	0,5
Almacén-exposición	0,4
Industrial	0,3
Bodegas	0,3

DISPENSIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **12 NOV. 2025** Logroño, El Secretario General,

Tras el cálculo por usos, en la parcela M1-P2-A1, de uso Compatible con Industrial, resultaría la siguiente tabla:

$$A_i = 7.269,40$$

$$EUC = A_i \times C_i / C_{ci} = 7.269,40 \times 0,3 / C_{ci}$$

Por tanto, si el edificio a ejecutar es de uso comercial, hotel, restaurante, bar, oficinas, la Edificabilidad de Uso Compatible equivalente a $7.269,40 \text{ m}^2(\text{t})$ de aprovechamiento es inferior a $4.058,10 \text{ m}^2(\text{t})$, por lo que no se podría construir más de la EUC resultante.

Para los usos dotacional privado, almacén-expo e industrial, la Edificabilidad de Uso Compatible equivalente a $7.269,40 \text{ m}^2(\text{t})$ de aprovechamiento es superior a $4.058,10 \text{ m}^2(\text{t})$, por lo que se aplicaría el menor de los valores, resultando la edificabilidad máxima a construir $4.058,10 \text{ m}^2(\text{t})$.

Se respetan, por tanto, el aprovechamiento máximo del ámbito y la edificabilidad máxima establecida para el ámbito La Portalada III.

Además, la parcela tiene que cumplir las condiciones al respecto del aprovechamiento y edificabilidad que recoge la Ordenanza específica del Plan Parcial. De acuerdo a los parámetros urbanísticos de esta parcela, se recoge el detalle en el siguiente cuadro:

uso	Cci	EUC - edificabilidad resultante de aplicar el coeficiente por uso al aprovechamiento máx. 7.269,40	
Comercial	1	2.180,82	No pudiendo superar en ningún caso los 4.058,10 m ² (t)
Hotel	1	2.180,82	
Restaurante/bar	0,6	3.634,70	
Oficinas	0,6	3.634,70	
Dotacional privado	0,5	4.361,64	
Almacén-exposición	0,4	5.452,05	
Industrial	0,3	7.269,40	
Bodegas	0,3	7.269,40	

Conforme a lo establecido al artículo 4 del Plan Parcial, para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios, por lo que el coeficiente a aplicar será el correspondiente al uso principal a desarrollar.

DILIGENCIA:

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

12 NOV. 2025
El Secretario General.

9 MAPA DE RUIDOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño, en sesión de fecha 12 de enero de 2023, se ha acordado por unanimidad la aprobación del presente documento.

Según lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en el RD 1367/2007 que la desarrolla (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas), en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas, definiendo un área acústica como "ámbito territorial, delimitado por la Administración competente, que presenta el mismo objetivo de calidad acústica".

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, estableciéndose, al menos, los siguientes tipos de áreas acústicas: Uso residencial, Uso industrial, Uso recreativo y de espectáculos, Uso terciario distinto del anterior, Uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica, Sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen y Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Analizado el Mapa de Ruidos de Logroño (<https://logrono.es/mapa-de-ruidos>), que incluye el Mapa Estratégico de Ruido (año 2022), la Zonificación Acústica (revisión aprobada por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Logroño de fecha 12 de enero de 2023), el Plan de Acción Contra el Ruido (año 2017), la delimitación de las Zonas de Protección Acústica Especiales (ZPAEs) y sus Planes Zonales, se observa lo siguiente:

- **ZONA ACÚSTICA.** todo el sector La Portalada III tiene la misma zonificación acústica: "Tipo b. Industrial", sin diferencias entre las parcelas resultantes del ámbito, ya sean públicas o privadas.
- **NO ZPAE:** No se han detectado incumplimientos de los OCAs en el sector La Portalada III, ni delimitado Zonas de Protección Acústica Especial ni, por tanto, redactado Planes Zonales ni en el sector La Portalada III, ni consecuentemente en el ámbito de intervención de esta modificación del citado Plan Parcial La Portalada III.
- **NO SERVIDUMBRE ACÚSTICA.** Ni en los planos de zonificación acústica, ni en los Planes de Acción se prevén servidumbre acústica relacionada con la carretera AP-68, o se concretan medidas al respecto.

La modificación que se propone consiste principalmente en intercambiar entre dos parcelas privadas colindantes los usos ya ordenados (parcelas M1P1P2BA2 y M1P2A1), además de adecuar la ocupación y retiros dentro de las propias parcelas de uso Compatible con Industrial, adaptándolos a las condiciones que ya tienen las de uso Industrial.

Por tanto, teniendo en cuenta que el sector completo de La Portalada III tiene la misma zonificación acústica, la reordenación de usos Industrial y Compatible con Industrial entre dos parcelas privadas colindantes ya ordenadas del ámbito no tiene afección en la zonificación acústica. Así pues, la zona delimitada en la presente Modificación de Plan Parcial mantiene la zonificación acústica "Tipo b. Industrial". Por tanto, los objetivos de calidad acústica se mantienen invariables:

Tipo de área acústica	Objetivos de calidad acústica					
	Área urbanizada existente			Área urbanizada		
	L _d	L _n	L _n	L _d	L _n	L _n
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65	70	70	60

Dichos objetivos deberán tenerse en cuenta en los Proyectos de Actividad de cada una de las edificaciones o locales correspondientes, que deban justificar adecuadamente el cumplimiento de la normativa de ruido.

Conforme al plano director de la revisión de la zonificación acústica de la ciudad de Logroño (2022), la zonificación del sector La Portalada III se puede consultar con más detalle en las hojas 17, 18 y 22 del documento.

Las dos parcelas afectadas por la presente modificación tienen asignada la zonificación acústica "Tipo b. Industrial". Por tanto, la Modificación Puntual del Plan Parcial La Portalada III no afecta a la zonificación acústica, ni a los condicionantes relativos a los Objetivos de Calidad Acústica (OCAs) del ámbito.

A continuación, se adjunta la documentación gráfica extraída del documento de revisión de la zonificación acústica (año 2022):

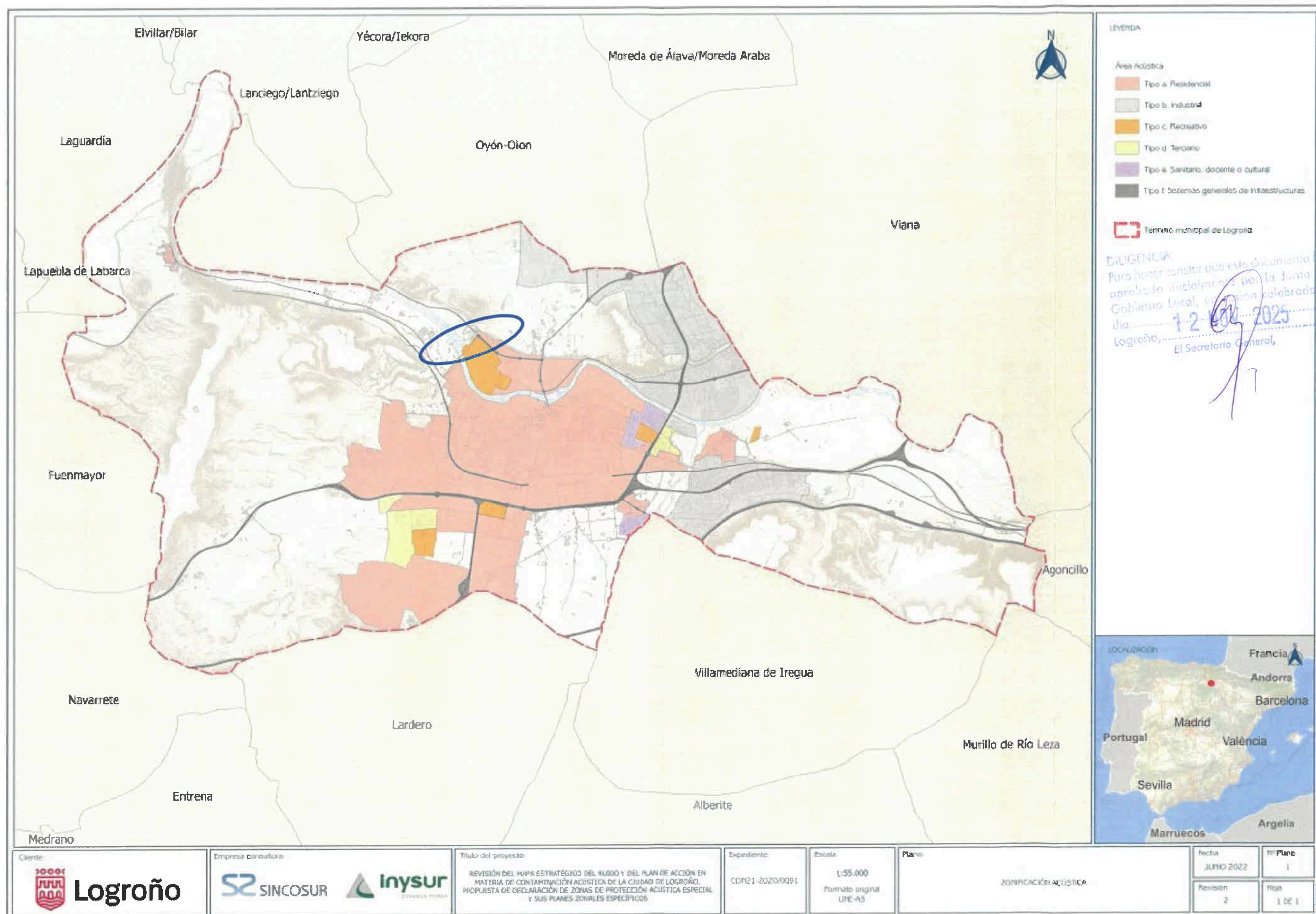
- plano general de Zonificación Acústica,
- plano director de hojas ampliadas,
- hojas 17, 18 y 22 en las que se incluye la Zonificación Acústica a escala ampliada del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial La Portalada III.

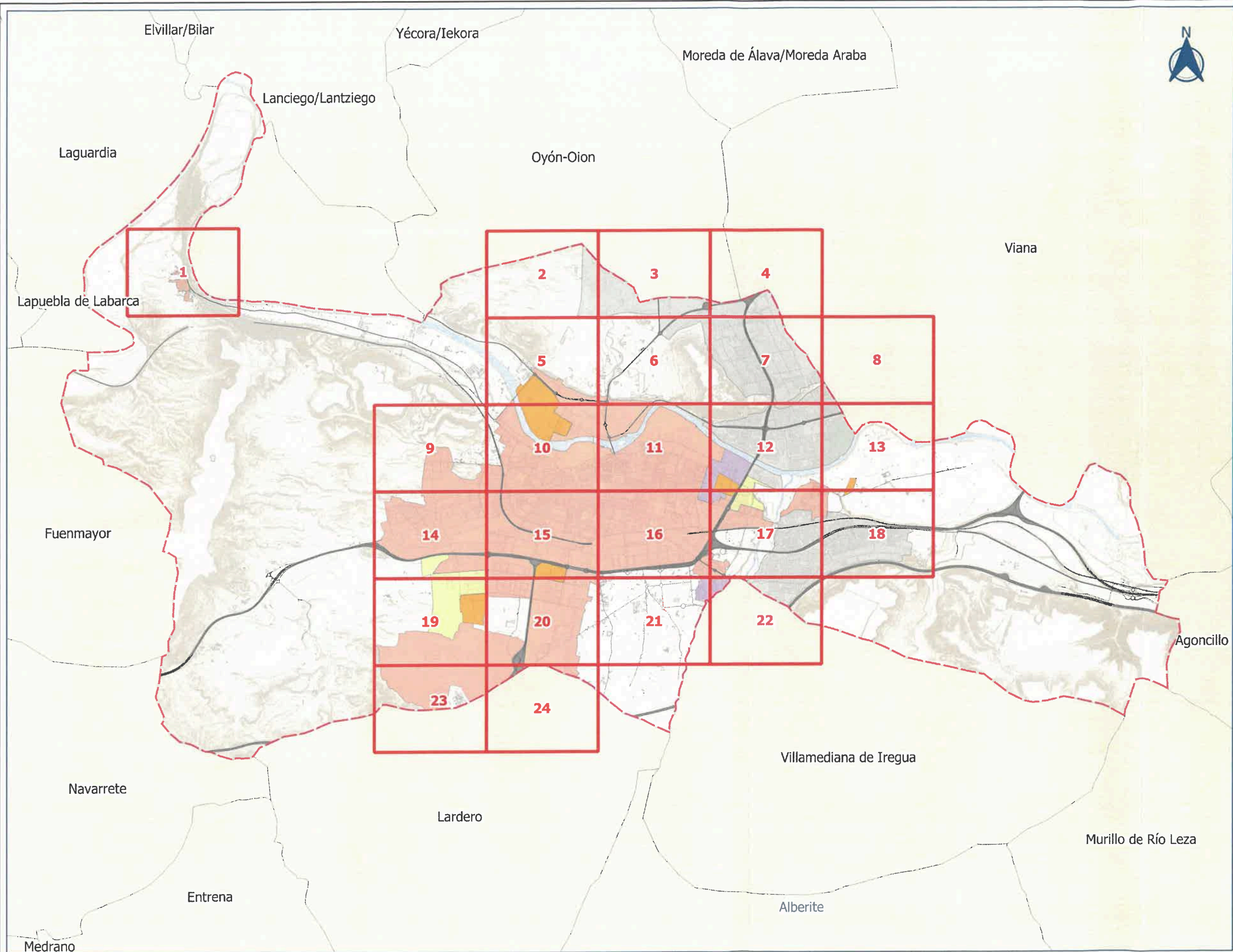
DILIGENCIA:

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

Logroño,.....

El Secretario General,





LEYENDA

- Número de hoja
- Área Acústica
 - Tipo a. Residencial
 - Tipo b. Industrial
 - Tipo c. Recreativo
 - Tipo d. Terciario
 - Tipo e. Sanitario, docente o cultural
 - Tipo f. Sistemas generales de infraestructuras
- Término municipal de Logroño
- Término municipal limítrofe

Declaro que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 20 de mayo de 2025.

El Secretario General,





LEYENDA

Área Acústica

- Tipo a. Residencial
- Tipo b. Industrial
- Tipo c. Recreativo
- Tipo d. Terciario
- Tipo e. Sanitario, docente o cultural
- Tipo f. Sistemas generales de Infraestructuras

----- Línea FF.CC.

----- Vialito

Edificaciones

Término municipal de Logroño

Término municipal limítrofe

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de mayo de 2025
Logroño, El Secretario General,



Cliente:
 **Logroño**

Empresa consultora:
 **SINCOSUR**
 **Inysur**
CONSULTORIA

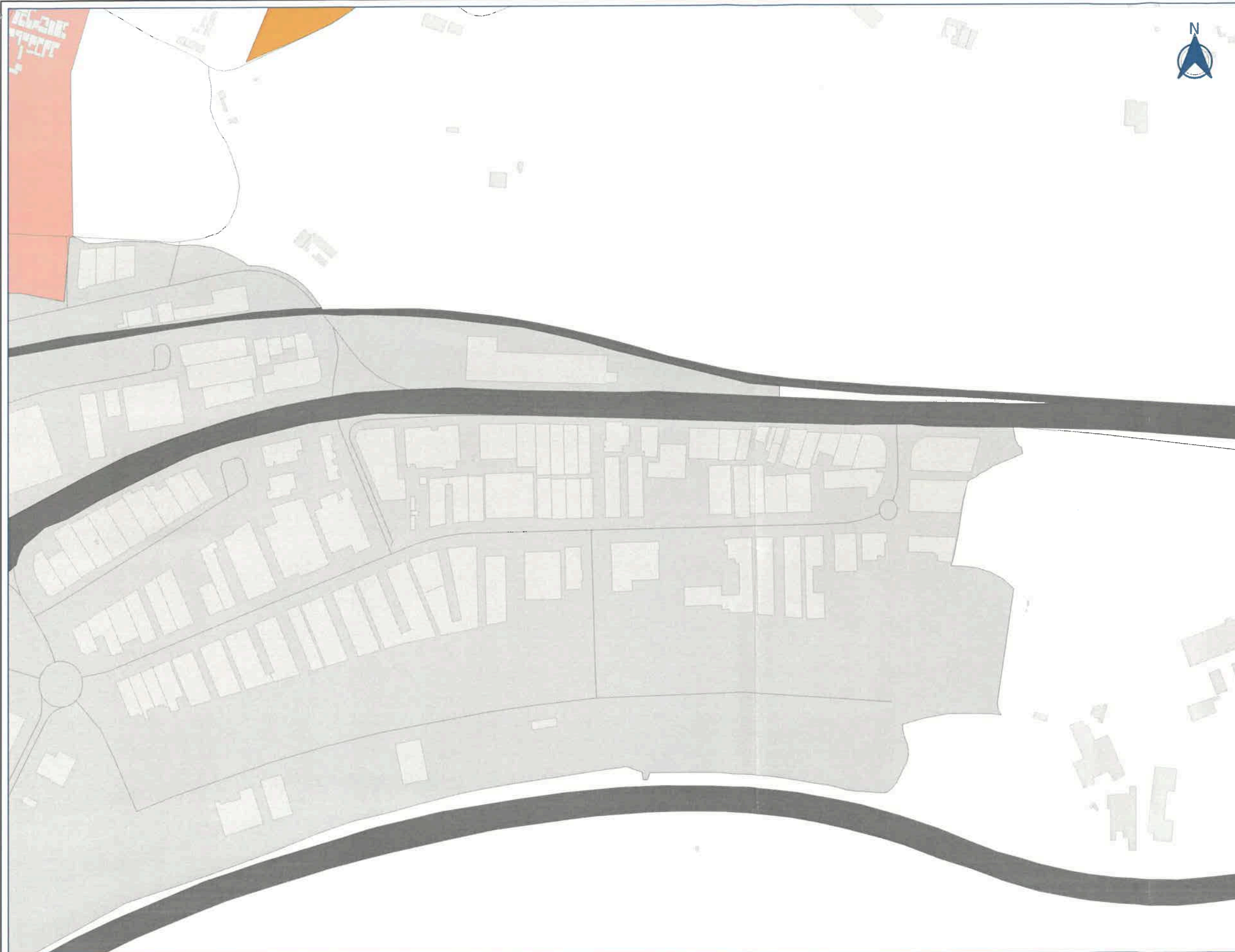
Título del proyecto
REVISIÓN DEL MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO Y DEL PLAN DE ACCIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CIUDAD DE LOGROÑO, PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL Y SUS PLANES ZONALES ESPECÍFICOS

Expediente:
CON21-2020/0091

Escala:
1:5.000
Formato original
UNE-A3

Plano:
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE

Fecha JUNIO 2022	Nº Plano 2 2
Revisión 2	Hoja 17 DE 24



LEYENDA

Área Acústica

- Tipo a. Residencial
- Tipo b. Industrial
- Tipo c. Recreativo
- Tipo d. Terciario
- Tipo e. Sanitario, docente o cultural
- Tipo f. Sistemas generales de infraestructuras

Línea FF.CC.

Vialio

Edificaciones

Término municipal de Logroño

Término municipal limítrofe

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 12 de mayo de 2025

El Secretario General,



Ciente:



Empresa consultora:



Título del proyecto

REVISIÓN DEL MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO Y DEL PLAN DE ACCIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CIUDAD DE LOGROÑO, PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL Y SUS PLANES ZONALES ESPECÍFICOS

Expediente:

CON21-2020/0091

Escala:

1:5.000

Formato original
UNE-A3

Plano:

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE

Fecha

JUNIO 2022

Revisión

2.

Nº Plano

2.2

Hoja

18 DE 24



LEYENDA

Área Acústica

-  Tipo a. Residencial
-  Tipo b. Industrial
-  Tipo c. Recreativo
-  Tipo d. Terciario
-  Tipo e. Sanitario, docente o cultural
-  Tipo f. Sistemas generales de Infraestructuras

 Línea FF.CC

 Vialito

 Edificaciones

 Término municipal de Logroño

 Término municipal limítrofe

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de mayo de 2025 en Logroño,  El Secretario General,



Cliente:



Empresa consultora:



Título del proyecto

REVISIÓN DEL MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO Y DEL PLAN DE ACCIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CIUDAD DE LOGROÑO, PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL Y SUS PLANES ZONALES ESPECÍFICOS

Expediente:

CON21-2020/0091

Escala:

1:5.000

Formato original
UNE-A3

Plano:

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE

Fecha

JUNIO 2022

Nº Plano

2.2

Revisión

2

Foja

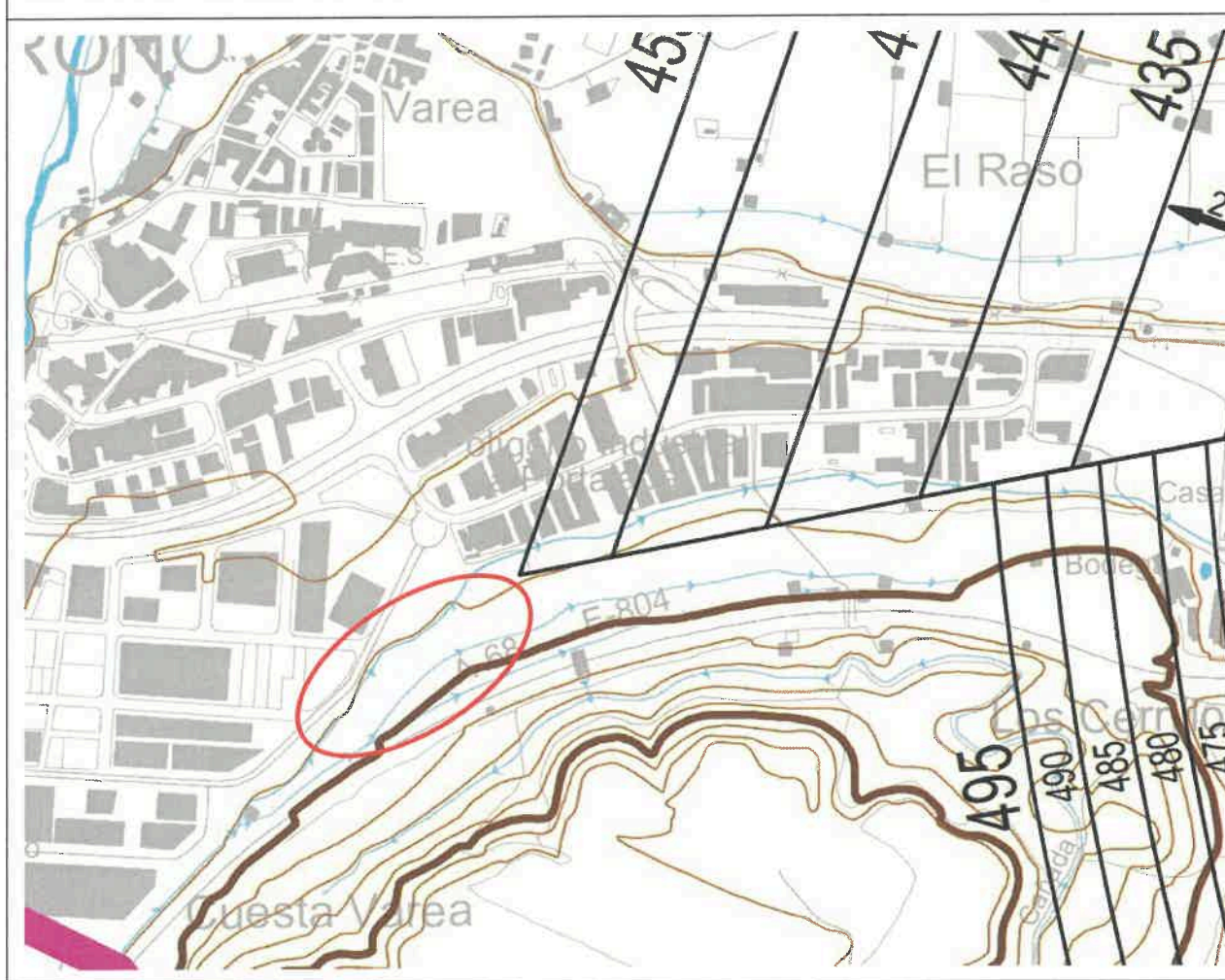
22 DE 24

10 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y RADIOELÉCTRICAS

Conforme al Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo, con su incorporación al Plan Director del aeropuerto de Logroño-Agoncillo.

Tal y como se comprueba del propio documento y de los planos que se recogen, la Modificación no propone ni nuevos usos ni nuevas alturas de edificaciones o instalaciones, y no supone nuevas afecciones a las ya consideradas en el PGOU ni en el Plan actual.

Real Decreto 733/2015: Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas (Detalle).

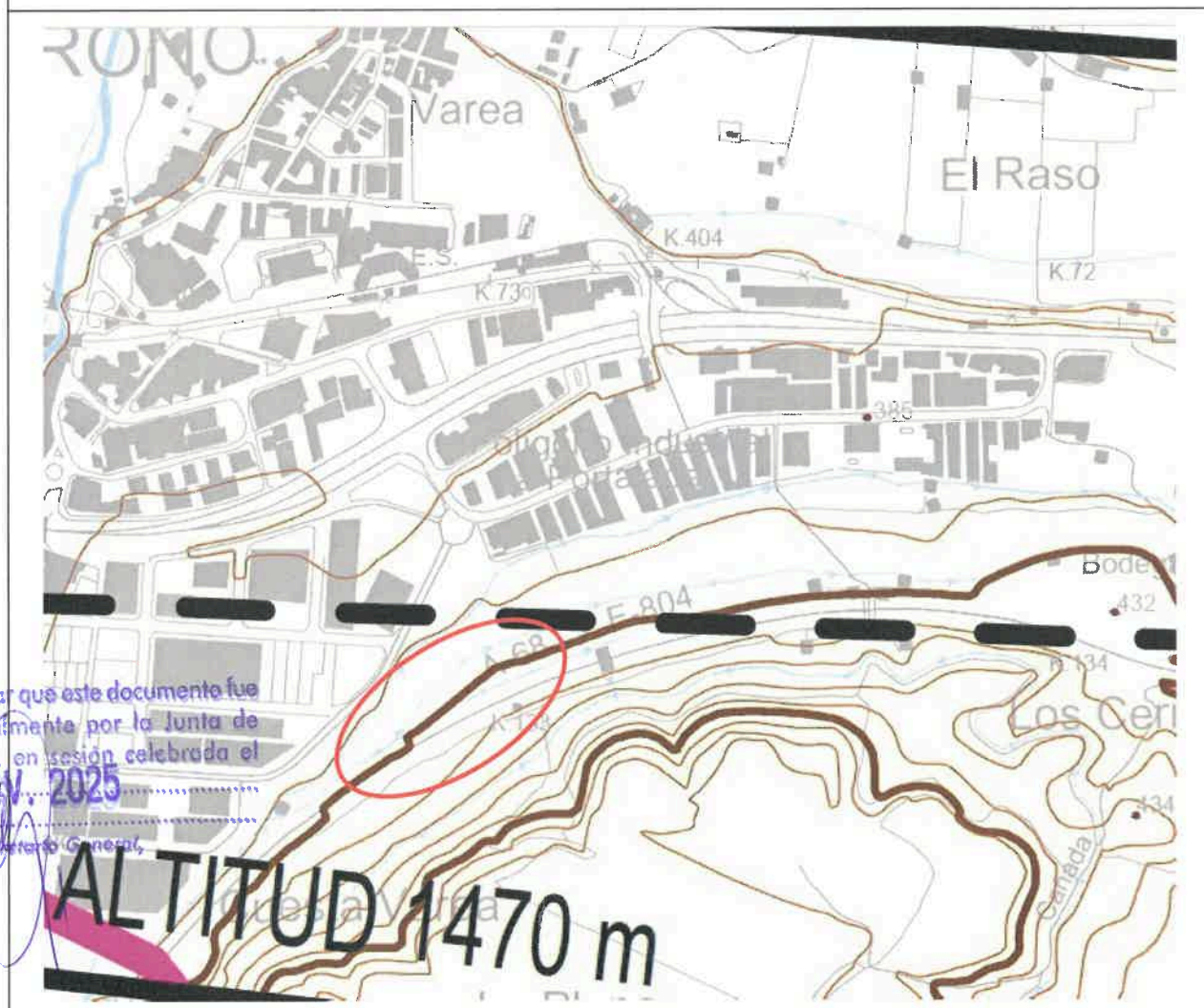


DILIGENCIA:

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

El Secretario General,

Real Decreto 733/2015: Servidumbres de la Operación de las Aeronaves (Detalle).



Se modifica el artículo 19 del Plan Parcial, relativo a la Normativa General del apartado C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, añadiendo los condicionantes relativos a las servidumbres aeronáuticas, conforme al "Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo" y a los artículos 30 y 31 del "Decreto 584/1972 en su actual redacción (Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social)".

Se incluyen también los planos normativos junto con el resto de los planos del documento: "Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Operación de las Aeronaves R.D. 733/2015" (plano S.A.02.1) y "Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas R.D. 733/2015" (plano S.A.02.2).

Noviembre de 2024.

Los redactores,

Ángel Olmos Abruña.

Ingeniero Industrial

OLMOS ABRUÑA ANGEL -
16569434GFirmado digitalmente por OLMOS
ABRUÑA ANGEL - 16569434G

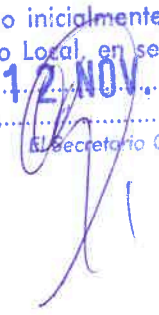
María Lasa Beloso.
Arquitecta


Tomás A. Mingot Felip.
Abogado

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**12 NOV 2025**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

**ANEXO I – NORMATIVA ACTUAL Y PROPUESTA**

NORMAS DE LA EDIFICACIÓN (C)

B.1.- CALIFICACION DEL SUELO Y CONDICIONES DE USO

En el epígrafe "B.1.- CALIFICACION DEL SUELO Y CONDICIONES DE USO" del Plan Parcial de La Portalada III, el artículo 4 determina la regulación de usos del sector:

TEXTO ACTUAL ART. 4	TEXTO MODIFICADO ART. 4																																		
"4. USOS DEL SECTOR. El uso global establecido para el sector es el industrial, habiéndose previsto dos tipos de parcelas: las que corresponden al uso "industrial" (mayoritarias en el sector), y una parcela específica para los "usos compatibles con el industrial", situada al Oeste del sector, y cuya introducción supone un complemento al uso mayoritario. En las parcelas con calificación "industrial", podrán establecerse los usos concretos permitidos para ese uso en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia del art. 2.2.43 de las N.U. En la parcela específica con la indicación "usos compatibles", podrán establecerse cualquiera de los usos siguientes: <table> <tr> <th>Uso</th><th>Coef. Homogen.</th></tr> <tr> <td>- Industrial</td><td>0,3</td></tr> <tr> <td>- Comercial</td><td>1</td></tr> <tr> <td>- Hotel</td><td>1</td></tr> <tr> <td>- Restaurante y Bar</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>- Oficinas</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>- Almacén-Exposición</td><td>0,4</td></tr> <tr> <td>- Dotacional Privado</td><td>0,5</td></tr> </table> Dichos usos han sido seleccionados entre los permitidos para el uso global industrial, en el Cuadro de Afinidad e Incompatibilidad del art. 1.2.23 de las N.U. Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y	Uso	Coef. Homogen.	- Industrial	0,3	- Comercial	1	- Hotel	1	- Restaurante y Bar	0,6	- Oficinas	0,6	- Almacén-Exposición	0,4	- Dotacional Privado	0,5	"4. USOS DEL SECTOR. El uso global establecido para el sector es el industrial, habiéndose previsto dos tipos de parcelas: las que corresponden al uso "industrial" (mayoritarias en el sector), y las que corresponden a "usos compatibles con el industrial", y cuya ordenación supone un complemento al uso mayoritario. En las parcelas con calificación "industrial", podrán establecerse los usos concretos permitidos para ese uso en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia del art. 2.2.43 de las N.U. En la parcela específica con la indicación "usos compatibles", podrán establecerse cualquiera de los usos siguientes: <table> <tr> <th>Uso</th><th>Coef. Homogen.</th></tr> <tr> <td>- Industrial</td><td>0,3</td></tr> <tr> <td>- Bodegas</td><td>0,3</td></tr> <tr> <td>- Comercial</td><td>1</td></tr> <tr> <td>- Hotel</td><td>1</td></tr> <tr> <td>- Restaurante y Bar</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>- Oficinas</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>- Almacén-Exposición</td><td>0,4</td></tr> <tr> <td>- Dotacional Privado</td><td>0,5</td></tr> </table> Dichos usos han sido seleccionados entre los permitidos para el uso global industrial, en el Cuadro de Afinidad e Incompatibilidad del art. 1.2.23 de las N.U. y en lo regulado en el artículo 3.3.13 de las N.U. Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, oficinas, laboratorios, salas multiusos (formación, conferencias, exposición, etc.), bar, cafetería, restaurante, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, , etc.,	Uso	Coef. Homogen.	- Industrial	0,3	- Bodegas	0,3	- Comercial	1	- Hotel	1	- Restaurante y Bar	0,6	- Oficinas	0,6	- Almacén-Exposición	0,4	- Dotacional Privado	0,5
Uso	Coef. Homogen.																																		
- Industrial	0,3																																		
- Comercial	1																																		
- Hotel	1																																		
- Restaurante y Bar	0,6																																		
- Oficinas	0,6																																		
- Almacén-Exposición	0,4																																		
- Dotacional Privado	0,5																																		
Uso	Coef. Homogen.																																		
- Industrial	0,3																																		
- Bodegas	0,3																																		
- Comercial	1																																		
- Hotel	1																																		
- Restaurante y Bar	0,6																																		
- Oficinas	0,6																																		
- Almacén-Exposición	0,4																																		
- Dotacional Privado	0,5																																		

<i>sanitarios, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso del que se trate.</i> <i>Se prohíben expresamente las discotecas o similares</i> <i>La introducción de cada uno de los usos mencionados, llevará aparejado la introducción del coeficiente de homogeneización específico expresado en el cuadro anterior, atribuyendo valor 1 al uso residencial.</i> <i>En el caso de introducción de usos compatibles con el industrial, el cálculo de la edificabilidad se realizará mediante la fórmula siguiente:</i> $EUC. = AI (Ch I / ChUC)$ <i>EUC. Edificabilidad Uso Compatible (m2t)</i> <i>AI Aprovechamiento Industrial (m2t)</i> <i>ChI Coef. homog. Uso Industrial</i> <i>ChUC Coef. homog. Uso Compatible con Industrial"</i>	<i>siempre proporcionados y vinculados al uso del que se trate. De esta manera, se permitirán siempre que se consideren como complementarios del uso principal</i> <i>Se prohíben expresamente las discotecas o similares</i> <i>En el caso de introducción de usos compatibles con el industrial, el cálculo de la edificabilidad se realizará mediante la fórmula siguiente:</i> $EUC. = AI (Ch I / ChUC)$ <i>EUC. Edificabilidad Uso Compatible (m2t)</i> <i>AI Aprovechamiento Industrial (m2t)</i> <i>ChI Coef. homog. Uso Industrial</i> <i>ChUC Coef. homog. Uso Compatible con Industrial"</i>
---	---

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local en sesión celebrada el
 día..... 12 NOV. 2025
 Logroño,.....
 El Secretario General,

C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

En el epígrafe "C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN" del Plan Parcial de La Portalada III, el artículo 19 determina la Normativa General. Se incluye en este artículo el condicionado relativo a las servidumbres aeronáuticas (en negrita las partes que se verán afectadas):

TEXTO ACTUAL ART. 19	TEXTO MODIFICADO ART. 19
C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN "19 NORMATIVA GENERAL <i>Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 m., en material y forma que se describirá posteriormente.</i> <i>Se permiten patios, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el art. 2.3.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.</i> <i>Se permite la construcción de sótanos, de acuerdo a las limitaciones de ocupación de cada sector y parcela.</i> <i>Las características del terreno, con una fuerte pendiente descendente según el eje Sur-Norte, permitirá la construcción de semisótanos en las parcelas situadas al Norte del Vial Principal del Sector, lo que posibilitará la apertura de ventanas en esta planta y en sus orientaciones Norte, Este y Oeste, dotando así de luz y ventilación suficientes a los espacios interiores de la misma, permitiéndose así su utilización como locales de trabajo.</i> <i>Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.</i> <i>DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2025 Logroño, ... El Secretario General,</i>	C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN "19 NORMATIVA GENERAL <i>Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 m., en material y forma que se describirá posteriormente.</i> <i>Se permiten patios, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el art. 2.3.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.</i> <i>Se permite la construcción de sótanos, de acuerdo a las limitaciones de ocupación de cada sector y parcela.</i> <i>Las características del terreno, con una fuerte pendiente descendente según el eje Sur-Norte, permitirá la construcción de semisótanos en las parcelas situadas al Norte del Vial Principal del Sector, lo que posibilitará la apertura de ventanas en esta planta y en sus orientaciones Norte, Este y Oeste, dotando así de luz y ventilación suficientes a los espacios interiores de la misma, permitiéndose así su utilización como locales de trabajo.</i> <i>Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.</i> <u>Servidumbres aeronáuticas</u> <i>El ámbito de la "Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial la Portalada III" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a los Aeropuertos de Logroño-Agoncillo.</i> <i>En el plano de servidumbre aeronáutica emitido por la Dirección General de Aviación Civil se representan: las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño - Agoncillo que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de las infraestructuras viarias.</i>

<u>Uso Industrial y usos compatibles con el industrial.</u> En el caso de uso industrial, la edificación ocupará como máximo el 80 % de la parcela, permitiéndose el asentamiento de edificios íntegramente destinados a oficinas, talleres tecnológicos, o similares, dentro de la altura máxima de cornisa de 11 m., y sin que la suma de la superficie total de todas sus plantas, sobrepase la edificabilidad máxima adjudicada a la parcela. Los edificios para "oficinas" que no estén enmarcados en el uso característico de la zona, se consideran usos complementarios, con una superficie máxima, no superior al 20% del total de las parcelas netas. En el caso de usos compatibles con el industrial, la ocupación máxima será del 70 %. Los espacios libres de construcción, se destinarán a zonas libres, con posibilidad de ser utilizadas, convenientemente ordenadas y tratadas, como zona de circulación interna o aparcamientos, permitiéndose en estos, la inclusión de parasoles o elementos desmontables de cubrición, acordes con la estética del conjunto. La altura de cornisa máxima en estos casos, se establece en 13 m.	Se incluyen también los planos normativos: "Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Operación de las Aeronaves R.D. 733/2015" (plano S.A.02.1) y "Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas R.D. 733/2015" (plano S.A.02.2).
---	---

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
 Logroño,..... 2025
 El Secretario General,

NORMAS DE LA EDIFICACIÓN (C)

C.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS

En el epígrafe "C.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS" del Plan Parcial de La Portalada III, el artículo 27 determina las condiciones estéticas de las parcelas (en negrita las partes que se verán afectadas):

TEXTO ACTUAL ART. 27	TEXTO MODIFICADO ART. 27
C.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS "27 GENERALIDADES <i>Con carácter general se cumplirá lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.5.1 a 2.5.7).</i> <i>Los cerramientos correspondientes a las fachadas sobre vial público y en función de la actividad que sobre la parcela se pretenda instalar, podrá optar por alguna de las dos soluciones siguientes:</i> <i>a) Zócalo de hormigón visto de 70 cm. de altura, rematado por berenjenos en sus aristas, repitiéndose los mismos verticalmente y en sus dos caras, en una cadencia próxima a los 3 m.</i> <i>b) Vallado a base de estructura metálica, compuesta por elementos verticales u horizontales de amplia sección y resistencia, que garantizando la solidez del mismo, así como la misión de separador entre zonas públicas y privadas, estén acordes con el diseño integral de las construcciones a las que sirven, con una altura mínima de un metro y máxima de dos metros.</i> <i>Los cerramientos de las fachadas posteriores, y de las laterales o medianeras, estarán formadas como mínimo, por una valla de 2 m. de altura, compuesta por pies derechos metálicos, sustentantes de una malla de simple torsión o similar, debiendo apoyarse sobre un zócalo de hormigón visto de 40-70 cm. de altura.</i> <i>Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedaran obligadas a que todos sus paramentos de fachada, tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende en este caso como paramentos de fachada, los que dan frente a cualquier vía pública.</i> <i>En la franja situada entre la línea de edificación y la arista exterior de la calzada de la autopista AP-68 se prohíbe la instalación de cualquier tipo de publicidad, visible desde la autopista."</i>	C.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS "27 GENERALIDADES <i>Con carácter general se cumplirá lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.5.1 a 2.5.7).</i> <i>Los cerramientos de las parcelas con uso industrial correspondientes a las fachadas sobre vial público y en función de la actividad que sobre la parcela se pretenda instalar, podrán optar por alguna de las dos soluciones siguientes:</i> <i>a) Zócalo de hormigón visto de 70 cm. de altura, rematado por berenjenos en sus aristas, repitiéndose los mismos verticalmente y en sus dos caras, en una cadencia próxima a los 3 m.</i> <i>b) Vallado a base de estructura metálica, compuesta por elementos verticales u horizontales de amplia sección y resistencia, que, garantizando la solidez del mismo, así como la misión de separador entre zonas públicas y privadas, estén acordes con el diseño integral de las construcciones a las que sirven, con una altura mínima de un metro y máxima de dos metros.</i> <i>Los cerramientos de las fachadas posteriores, y de las laterales o medianeras, estarán formadas como mínimo, por una valla de 2 m. de altura, compuesta por pies derechos metálicos, sustentantes de una malla de simple torsión o similar, debiendo apoyarse sobre un zócalo de hormigón visto de 40-70 cm. de altura.</i> <i>Las parcelas de usos compatibles con el industrial podrán optar por formalizarlos, en los límites con el espacio público, además de a las opciones anteriores, de forma diáfana realizando una separación horizontal de la acera mediante jardín o similar, con arbolado, con encintados diferenciados de aceras, etc., y con condiciones estéticas adecuadas y acordes con el diseño integral de la edificación.</i> <i>Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedaran obligadas a que todos sus paramentos de fachada, tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende en este caso como paramentos de fachada, los que dan frente a cualquier vía pública.</i> <i>En la franja situada entre la línea de edificación y la arista exterior de la calzada de la autopista AP-68 se prohíbe la instalación de cualquier tipo de publicidad, visible desde la autopista."</i>

(D). - NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

En el artículo 31 del Plan Parcial de La Portalada III, relativo a las parcelas de usos compatibles con el industrial se regulan las condiciones de edificación, particulares y comunes, y las condiciones de composición de los frentes de fachada. Entre otras, se determina el índice de ocupación máxima bajo y sobre rasante de la parcela (en negrita las partes que se verán afectadas):

TEXTO ACTUAL ART. 30	TEXTO MODIFICADO ART 30
NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA (D).	NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA (D).
"30. ZONA INDUSTRIAL.	"30. ZONA INDUSTRIAL.
<u>Condiciones de edificación particulares:</u>	<u>Condiciones de edificación particulares:</u>
Pequeña empresa o Talleres Agrupados, Industria Pequeña, e Industria Grande:	Pequeña empresa o Talleres Agrupados, Industria Pequeña, e Industria Grande:
Tipo de construcción:	Tipo de construcción:
Edificación aislada o adosada.	Edificación aislada o adosada.
Edificabilidad:	Edificabilidad:
La que le corresponda de aplicar sobre la superficie de parcela el índice de edificabilidad 0.662663 m ² t/m ² , salvo que en el proyecto de reparcelación pudiera asignársele una edificabilidad diferente, siempre inferior a 0.80 m ² t/m ² .	La que le corresponda de aplicar sobre la superficie de parcela el índice de edificabilidad 0.662663 m ² t/m ² , salvo que se atribuya una edificabilidad diferente, siempre inferior a 0.80 m ² t/m ² .
- Ocupación máxima de parcela: 80 % - Longitud mínima de contacto con vial de acceso o fachada:	- Ocupación máxima de parcela: 80 % - Longitud mínima de contacto con vial de acceso o fachada:
Pequeña empresa o Talleres agrupados 7 m.	Pequeña empresa o Talleres agrupados 7 m.
Industria pequeña 10 m.	Industria pequeña 10 m.
Industria grande 15 m.	Industria grande 15 m.
Retranqueos mínimos:	Retranqueos mínimos:
Fachada principal o lindero a vial público: 7 m.	Fachada principal o lindero a vial público: 7 m.
Linderos laterales: 3 m.	Linderos laterales: 3 m.
Lindero trasero: 3 m.	Lindero trasero: 3 m.
Podrá prescindirse de los retranqueos laterales, adosando las edificaciones resultantes, cuando por acuerdo entre las partes intervinientes, se establezcan agrupaciones de parcelas a tal efecto, o cuando por segregación de una parcela en otras menores, así se determine, siempre que el resultado arquitectónico del conjunto pueda considerarse, armónico o unitario.	Podrá prescindirse de los retranqueos laterales, adosando las edificaciones resultantes, cuando por acuerdo entre las partes intervinientes, se establezcan agrupaciones de parcelas a tal efecto, o cuando por segregación de una parcela en otras menores, así se determine, siempre que el resultado arquitectónico del conjunto pueda considerarse, armónico o unitario.
Nota.- Las parcelas situadas al Sur del vial principal del sector, cuyas fachadas traseras vierten sus luces a la zona de protección del autopista, podrán estar afectadas por la "Línea límite de la edificación de la A-68", 50 m. a partir de la línea blanca del arcén de la calzada, circunstancia que puede aumentar el retranqueo mínimo de la parcela, en dicha fachada.	Nota.- Las parcelas situadas al Sur del vial principal del sector, cuyas fachadas traseras vierten sus luces a la zona de protección del autopista, podrán estar afectadas por la "Línea límite de la edificación de la A-68", 50 m. a partir de la línea blanca del arcén de la calzada, circunstancia que puede aumentar el retranqueo mínimo de la parcela, en dicha fachada.
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... Logroño, 14 de Abril 2025	Altura máxima:

El Secretario General,

La altura máxima hasta arranque de cerchas o cubierta para naves se establece en 7,50 m. Sólo podrán plantearse alturas superiores en los casos en que determinadas actividades o procesos de fabricación necesiten mayor altura o volumetría. Supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, pudiendo en estos casos, variar la altura máxima reguladora establecida.

Para bloques de oficinas, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 11 m.

• Vuelos:

Se regularán según el art 3.3.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Condiciones de edificación comunes:

• Composición de parcelas:

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Espacios libres para aparcamientos.
- d) Construcciones accesorias.

a) Edificios para nave de fabricación o almacenaje.-

La superficie destinada a estos edificios no tiene más limitaciones que el índice máximo de edificabilidad, ocupación máxima de parcela, retranqueos mínimos obligatorios y reservas mínimas de aparcamientos en el interior de la parcela.

b) Bloques representativos.-

Comprende la edificación destinada a oficinas, vivienda de guarda, locales de venta, etc. y en general, todos aquellos usos, que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen específicamente a procesos de fabricación, con una superficie edificable máxima, del 25 % del total de la parcela.

La configuración nave industrial, bloque-representativo, no es obligatoria, pudiéndose destinar íntegramente la edificabilidad total de la parcela, a una edificación de una o varias plantas, que acoja los servicios de producción, dirección, y administración, alejada en su arquitectura, de la clásica nave industrial.

c) Espacios libres para aparcamientos.-

Dentro de los espacios libres o zonas de retranqueos de las parcelas, se habilitará un número mínimo de plazas de aparcamiento (1

La altura máxima hasta arranque de cerchas o cubierta para naves se establece en el plano de ordenación. Sólo podrán plantearse alturas superiores en los casos en que se justifique por el proceso de fabricación, trabajo o almacenamiento. Supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, pudiendo en estos casos, variar la altura máxima reguladora establecida.

Para bloques de oficinas, zonas o bloques representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 13,75 m.

• Vuelos:

Se regularán según el art 3.3.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Condiciones de edificación comunes:

• Composición de parcelas:

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Espacios libres.
- d) Construcciones accesorias.

a) Edificios para nave de fabricación o almacenaje.-

La superficie destinada a estos edificios no tiene más limitaciones que el índice máximo de edificabilidad, ocupación máxima de parcela, retranqueos mínimos obligatorios y reservas mínimas de aparcamientos en el interior de la parcela.

b) Bloques representativos.-

Comprende la edificación destinada a oficinas, vivienda de guarda, locales de venta, etc. y en general, todos aquellos usos, que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen específicamente al uso principal, con una superficie edificable máxima, inferior a la edificabilidad consumida por el uso principal.

Se permite el asentamiento de edificios íntegramente destinados a oficinas, talleres tecnológicos, laboratorios o similares. La altura máxima en estos casos será de 13,75 m.

La configuración nave industrial, bloque-representativo, no es obligatoria, pudiéndose destinar íntegramente la edificabilidad total de la parcela, a una edificación de una o varias plantas, que acoja los servicios de producción, dirección, y administración, alejada en su arquitectura, de la clásica nave industrial.

c) Espacios libres.-

DILIGENCIA:

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

plaza / 250 m²), que estarán debidamente señalizadas y pavimentadas.

d) Construcciones accesorias.-

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc...

Su emplazamiento, forma y volumen, será libre, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño adecuado.

• *Composición de los frentes de fachada.-*

Los frentes de fachada, vendrán determinados por los cerramientos de la parcela sobre vial público, fachadas de la edificación paralelas a estos cerramientos y espacios libres resultantes entre ellos, frentes que se ajustarán a la normativa siguiente:

a) Los cerramientos se ajustarán a lo establecido en el art. 31 de la presente normativa.

b) En el caso que se opte por construir naves con bloques representativos, éstos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro del retranqueo mínimo establecido.

c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, obligatorios o de dotación libre, zonas "ajardinadas" o de circulación interna. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la empresa instalada; y la Administración del Polígono y el Ayuntamiento, velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior, como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

• *Edificaciones en las parcelas.-*

a) Las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a guardar los retranqueos mínimos establecidos.

b) La altura máxima de los posibles Bloques Representativos y constitutivos del frente de fachada, será tres plantas y de 11 m.

c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 7.50 m. hasta el arranque de las cerchas, salvo que las necesidades del proceso de producción, justifiquen una mayor altura y los Servicios Técnicos Municipales, así lo estimen".

d) Construcciones accesorias.-

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc...

Su emplazamiento, forma y volumen, será libre, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño adecuado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....12 MAY 2025.....

Logroño,.....

El Secretario General,

TEXTO ACTUAL ART. 31	TEXTO MODIFICADO ART 31
NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA (D). "31. PARCELA USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL. <u>Condiciones de edificación particulares:</u> Comercial, Hotel, Restaurante-Bar, Oficinas, Almacén-Exposición y Dotacional Privado. ◦ Tipo de construcción: Edificación aislada o adosada. Edificabilidad: La que le corresponda de aplicar sobre la superficie de parcela el índice de edificabilidad 0.697540 m²t/m², salvo que en el proyecto de reparcelación pudiera asignársele una edificabilidad diferente, siempre inferior a 0.80 m²t/m². - Ocupación máx. de parcela bajo rasante: 70 % - Ocupación máx. de parcela sobre rasante: 60 % - Longitud mínima de contacto con vial de acceso o fachada: Uso compatible con el industrial 10 m. ◦ Retranqueos mínimos: Fachada principal o lindero a vial público: 7 m. Fachada principal o lindero a vial privado: 5 m. Linderos laterales: 3 m. Lindero trasero: 5 m. Podrá prescindirse de los retranqueos laterales, adosando las edificaciones resultantes, cuando por acuerdo entre las partes intervinientes, se establezcan agrupaciones de parcelas a tal efecto, o cuando por segregación de una parcela en otras menores, así se determine, siempre que el resultado arquitectónico del conjunto pueda considerarse, armónico o unitario, especialmente en esta parcela de usos compatibles. Nota.- Dado que esta parcela está situada al Sur del vial principal del sector, y la fachada trasera vierte sus luces a la zona de protección del autopista, podrá estar afectada por la "Línea límite de la edificación de la A-68", 50 m. a partir de la línea blanca del arcén de la calzada, circunstancia que puede aumentar el retranqueo mínimo de la parcela, en dicha fachada. ◦ Altura máxima: La altura máxima de todo tipo de edificación en esta Parcela, destinada a usos compatibles con el industrial, será de 13 m. medida desde la rasante de la	NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA (D). "31. PARCELA USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL. <u>Condiciones de edificación particulares:</u> Comercial, Hotel, Restaurante-Bar, Oficinas, Almacén-Exposición, Dotacional Privado y Bodegas. ◦ Tipo de construcción: Edificación aislada o adosada. Edificabilidad: La que le corresponda de aplicar en la parcela conforme a lo dispuesto en la ordenanza 4 para el cálculo de la edificabilidad en usos "compatibles con el industrial", siempre inferior a 0,80 m²(t)/m²(s). - Ocupación máx. de parcela bajo rasante: 80 % - Ocupación máx. de parcela sobre rasante: 80 % - Longitud mínima de contacto con vial de acceso o fachada: Uso compatible con el industrial 10 m. ◦ Retranqueos mínimos: Fachada principal o lindero a vial público: 7 m. Fachada principal o lindero a vial privado: 5 m. Linderos laterales: 3 m. Lindero trasero: 3 m. Podrá prescindirse de los retranqueos laterales, adosando las edificaciones resultantes, cuando por acuerdo entre las partes intervinientes, se establezcan agrupaciones de parcelas a tal efecto, o cuando por segregación de una parcela en otras menores, así se determine, siempre que el resultado arquitectónico del conjunto pueda considerarse, armónico o unitario, especialmente en esta parcela de usos compatibles. Nota.- Dado que esta parcela está situada al Sur del vial principal del sector, y la fachada trasera vierte sus luces a la zona de protección del autopista, podrá estar afectada por la "Línea límite de la edificación de la A-68", 50 m. a partir de la línea blanca del arcén de la calzada, circunstancia que puede aumentar el retranqueo mínimo de la parcela, en dicha fachada. ◦ Altura máxima: La altura máxima de todo tipo de edificación en esta Parcela, destinada a usos compatibles con el industrial, se establece en el plano de ordenación, medida desde la rasante de la parcela, hasta la parte

parcela, hasta la parte baja de la cornisa de la cubierta, con un máximo de 4 plantas. Sólo podrán plantearse alturas superiores en los casos en que determinadas actividades, elementos estéticos corporativos, instalaciones especiales, etc. precisen de una mayor altura o volumetría. Supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, pudiendo en estos casos, variar la altura máxima reguladora establecida.

◦ Vuelos:

Se regularán según el art 3.3.11 de las Normas del P.G.M.

Condiciones de edificación comunes:

◦ Composición de parcelas:

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios tipo, propios de la actividad que se pretenda desarrollar.
- b) Bloques representativos
- c) Espacios libres para aparcamientos.
- d) Construcciones accesorias.

a) Edificios tipo, propios de la actividad que se pretende desarrollar.

La superficie destinada a estos edificios no tiene más limitaciones que el aprovechamiento disponible, índice máximo de edificabilidad, ocupación máxima de parcela, retranqueos mínimos obligatorios y reservas mínimas de aparcamientos en el interior de la parcela.

b) Bloques representativos.

Comprende la edificación destinada a oficinas, vivienda de guarda, locales de venta, etc. y en general, todos aquellos usos, que dependiendo administrativamente de la empresa titular, no se dediquen específicamente al proceso de fabricación o trabajo propio de la actividad dominante. La superficie edificable máxima, para estos usos, será del 25 % del total de la parcela, siendo frecuente que dichos edificios pierdan el carácter de "representativo" que posee en otro tipo de edificios industriales, para formar parte de una edificación única que recoja los dos usos descritos, el dominante o propio de la actividad de la empresa y los complementarios.

c) Espacios libres para aparcamientos.

Dentro de los espacios libres o zonas de retranqueos de las parcelas, se habilitará un número mínimo de plazas de aparcamiento (1 plaza / 250 m²), que estarán debidamente señalizadas y pavimentadas.

d) Construcciones accesorias.

baja de la cornisa de la cubierta. Sólo podrán plantearse alturas superiores en los casos en que determinadas actividades, elementos estéticos corporativos, instalaciones especiales, etc. precisen de una mayor altura o volumetría. Supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, pudiendo en estos casos, variar la altura máxima reguladora establecida.

◦ Vuelos:

Se regularán según el art 3.3.11 de las Normas del P.G.M.

Condiciones de edificación comunes:

◦ Composición de parcelas:

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- e) Edificios tipo, propios de la actividad que se pretenda desarrollar.
- f) Bloques representativos
- g) Espacios libres.
- h) Construcciones accesorias.

a) Edificios tipo, propios de la actividad que se pretende desarrollar.

La superficie destinada a estos edificios no tiene más limitaciones que el aprovechamiento disponible, índice máximo de edificabilidad, ocupación máxima de parcela, retranqueos mínimos obligatorios y reservas mínimas de aparcamientos en el interior de la parcela.

b) Bloques representativos.

Comprende la edificación destinada a oficinas, vivienda de guarda, locales de venta, etc. y en general, todos aquellos usos, que dependiendo administrativamente de la empresa titular, no se dediquen específicamente al proceso de fabricación o trabajo propio de la actividad dominante. La superficie edificable máxima, para estos usos, se incluye en el cómputo de los usos complementarios al principal (menor que la edificabilidad consumida por el uso principal).

c) Espacios libres.

d) Construcciones accesorias.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado en sesión celebrada el
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño,.....

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc...

Su emplazamiento, forma y volumen, será libre, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño adecuado.

Composición de los frentes de fachada.-

Los frentes de fachada, vendrán determinados por los cerramientos de la parcela sobre vial público, fachadas de la edificación paralelas a estos cerramientos y espacios libres resultantes entre ellos, frentes que se ajustarán a la normativa siguiente:

a) Los cerramientos se ajustarán a lo establecido en el art. 27 de la presente normativa.

b) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, obligatorios o de dotación libre, zonas "ajardinadas" o de circulación interna. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la empresa instalada; y la Administración del Polígono y el Ayuntamiento, velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

c) Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior, como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

• Edificaciones en las parcelas.-

d) Las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a guardar los retranqueos mínimos establecidos.

e) La altura de cornisa máxima de la edificación será de 13 m. con un máximo de 4 plantas, pudiendo plantearse alturas superiores en los casos en que determinadas actividades, elementos estéticos corporativos, instalaciones especiales, etc. precisen de una mayor altura o volumetría. Supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, pudiendo en estos casos, variar la altura máxima reguladora establecida".

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc...

Su emplazamiento, forma y volumen, será libre, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño adecuado.

AGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 12 de Mayo de 2025
Logroño,
El Secretario General,

Noviembre de 2024.

Los redactores,



María Lasa Beloso.
Arquitecta



Ángel Olmos Abruña.
Ingeniero Industrial

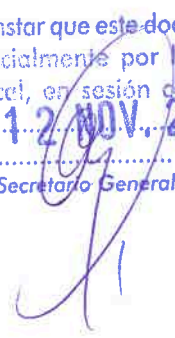


Tomás A. Mingot Felip.
Abogado

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....12 NOV. 2025.....
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..... 10 de mayo de 2023.....
Logroño,.....
El Secretario General,

ANEXO II – DOCUMENTO ECONÓMICO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO ECONÓMICO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA - EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de Sostenibilidad Económica se redacta en cumplimiento a lo establecido en el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al objeto de ponderar el impacto de la actuación propuesta en el Plan Especial en la Haciendas Pública, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Dicha memoria es preceptiva en instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

El mismo TR de la Ley del suelo, en su artículo 7, incluye dentro de las actuaciones de transformación urbanística,

- las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado;
- las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado;
- 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 asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

La modificación del Plan Parcial La Portalada III propone los siguientes cambios:

- REORDENACIÓN DE USOS. Cambio de uso parcial de la parcela M1P1P2BA2 de "Compatible con el Industrial" a "Industrial", y cambio de uso de la parcela M1P2A1 de "Industrial" a "Compatible con el Industrial". Manteniendo el aprovechamiento global del conjunto y cumpliendo la ordenanza relativa a la edificabilidad.
- OCUPACIÓN PARCELA Y RETRANQUEOS. Modificación de la ocupación máxima de la parcela con uso Compatible con el Industrial, pasándolos del 70 % bajo rasante y 60 % sobre rasante al 70 % tanto bajo rasante como sobre rasante. Del mismo modo que la ocupación, se adapta también el retranqueo del "lindero trasero" de las parcelas de uso Compatible con el Industrial al de las parcelas Industriales, que es de 3 m.
- CERRAMIENTOS. Se completan las opciones de cerramiento de la parcela de usos Compatibles con Industrial en los frentes con los espacios públicos. No tiene afección en la ordenación de parcelas (públicas o privadas) ni en los usos ya proyectados en ámbito. Tampoco supone afección a la urbanización ya ejecutada.

La presente modificación de planeamiento de desarrollo se propone sobre un suelo ya urbanizado, y tal y como se concluye de los cambios propuestos, no afecta ni a la urbanización, ni a un aumento de edificabilidad o densidad, ni al incremento de dotaciones públicas, por lo que, tras los análisis realizados, se entiende que no se requiere una mayor concreción relativa a la Sostenibilidad Económica.

De igual manera, el suelo destinado a los usos productivos se adecúa a la trama industrial del entorno y no se reduce, siendo adecuado y suficiente para los mismos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
12 NOV. 2025
 Logroño,.....
 El Secretario General,

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de Viabilidad Económica se redacta en cumplimiento a lo establecido en el art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al objeto de asegurar la viabilidad económica de la actuación prevista por la modificación del Plan Parcial La Portalada III, 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.

- a) En relación con el estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos que habría que modificar, debe remarcarse que:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue

aprobado inicialmente por la Junta de

Gobierno Local, en sesión de

día 12 de Nov. 2025

Logroño, El Secretario General,

- o No se incrementa aprovechamiento y al tratarse de un uso industrial no hay incremento poblacional.
- o No se introducen nuevos usos. Se produce una reordenación de los existentes, adecuándolos al entorno de una forma más racional.
- o En relación con la utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, la nueva propuesta de la modificación del Plan Parcial adapta la ocupación sobre rasante de la parcela de uso Compatible con Industrial a los parámetros de ocupación bajo rasante, pasando del 60% al 70%.

Ello permite una mejor adaptación de la edificación en función de la actividad a desarrollar, posibilitando la singularidad de la edificación y la optimización de los elementos estructurales de la edificación bajo y sobre rasante, viabilizando económicamente la materialización del aprovechamiento, abaratando los costes de construcción y haciendo más atractiva la actuación en la parcela de usos Compatibles con el Industrial. Lo expuesto facilitaría también una mayor flexibilidad de lo ya edificado.

- o En lo relativo a la rentabilidad de la operación, la modificación afecta únicamente a parcelas privadas ya ordenadas, sin suponer ni un aumento de la urbanización, ni una modificación de la misma. Teniendo en cuenta que el sector se encuentra ya urbanizado, no existen cargas de urbanización a las que hacer frente, por lo que la rentabilidad se limita a los costes de las propias edificaciones, sus instalaciones y la urbanización complementaria privada interior de las parcelas.

En cualquier caso, la reordenación de usos entre ambas parcelas contribuye a evitar un incremento de costes relativos a la red de saneamiento existente (bombeo, paso de nuevos colectores atravesando zonas complicadas como taludes, acequias, etc.)

- o Respecto de la no superación de los límites del deber legal de conservación, la optimización de los elementos constructivos de la edificación sobre y bajo rasante, requeriría una intervención menor en la edificación, controlando los gastos de mantenimiento y colaborando en la no superación de los límites del deber de conservación.

- b) En lo tocante a las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas, cabe indicar que las previsiones de la modificación del Plan Parcial La Portalada III no incluyen nuevos usos urbanísticos ni modifican los aprovechamientos de los existentes, ni interfieren la urbanización del ámbito que ya se encuentra ejecutada, ni prevén nuevos usos o aprovechamientos diferentes de las ya reguladas por el Plan Parcial original. Por tanto, no se ordenan desarrollos que supongan

nuevas inversiones y no se ve alteradas las determinaciones básicas relativas a los valores de repercusión de los usos.

- c) Al respecto del análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación, debe recalcar que la nueva propuesta de la modificación del Plan Parcial La Portalada III no prevé transformación física ni nuevas actuaciones, por lo que no implica nuevos gastos por parte de los particulares.
- d) En cuanto al horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, la modificación del Plan Parcial La Portalada III no prevé transformación física de la ordenación ni de la urbanización, ni nuevas actuaciones. Por tanto, no se dan nuevas inversiones a amortizar o financiar.
- e) En lo relativo a la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas, la modificación del Plan Parcial La Portalada III no prevé transformación física de la ordenación ni de la urbanización, ni nuevas actuaciones. Por tanto, no se dan nuevas redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, ni cambios en las condiciones de mantenimiento de la urbanización pública.

En definitiva, la modificación que se propone, además del ajuste en la ocupación de las parcelas de uso Compatible con el Industrial y la autorización de adecuar los cerramientos en dichas parcelas, consiste en reordenar entre dos parcelas colindantes los usos ahora existentes, y no supone una alteración de la viabilidad económica del Plan Parcial, que ya se encuentra completamente urbanizado. Pero sí que facilitará la ejecución de lo proyectado y la optimización de usos en el polígono, como se ha explicado a lo largo de la presente memoria. Como se ha indicado, no se altera el aprovechamiento del sector, cumpliéndose la específica Ordenanza de Edificabilidad del Plan Parcial, y no se prevén nuevos usos en el ámbito.

Al no preverse nuevas redes públicas, ni la red de infraestructuras, no es necesaria nueva financiación ni una amortización de las inversiones más allá de las inversiones privadas en las propias edificaciones. Tampoco existe, por tanto, impacto negativo para la Administración, ni mucho menos para la correspondiente Hacienda Pública.

A continuación, síntesis de los parámetros urbanísticos de las parcelas tras la modificación:

PARCELA M1-P1-P2-B-A2 - DETERMINACIONES MODIFICADAS	
(Referencia Catastral 8904404WN4080S0001DQ)	
Uso	Industrial
Tipología	Industria Pequeña
Altura	13,75 m
Superficie	12.947,16 m ²
Aprovechamiento	10.357,73 m ²
Edificabilidad	0,662663 m ² t/m ² . Máxima 0,80 m ² t/m ²

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de mayo de 2025 en Logroño,

El Secretario General,

Parcela M1-P2-A1 - DETERMINACIONES MODIFICADAS	
(Referencia Catastral 8904402WN4080S0001KQ)	
Uso	Compatible con Industrial

Tipología	-
Altura	13,75 m
Superficie	5.072,62 m ²
Aprovechamiento	7.268,20 m ² **
Edificabilidad	0,697540 m ² t/m ² . Máxima 0,80 m ² t/m ²

** Respetando en todo momento la edificabilidad máxima establecida en la Ordenanza específica del Plan Parcial, conforme a la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Artículo 4.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Dentro de las determinaciones previstas para los Planes Parciales por la LOTUR (art. 74), se encuentra la necesidad de realizar una evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como se ha justificado en el apartado anterior relativo a la Memoria de Viabilidad Económica, la modificación que se propone, consistente en intercambiar entre dos parcelas colindantes los usos ya ordenados, no supone una alteración de la viabilidad económica del Plan Parcial, que ya el sector se encuentra completamente urbanizado y la modificación propuesta no implica implantación de nuevos servicios ni ejecución de obras de urbanización.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
revisado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en la sesión celebrada el
12 de Nov. 2024
Logroño,
El Secretario General,

Noviembre de 2024.

Los redactores,



María Lasa Belloso.
Arquitecta



Ángel Olmos Abruña.
Ingeniero Industrial



Tomás A. Mingot Felip.
Abogado

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **12 NOV. 2025**
Logroño,.....
El Secretario General,

ANEXO III – ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

La modificación propuesta consiste principalmente en la reordenación, entre dos parcelas colindantes privadas, de usos ya previstos en el Plan Parcial (Industrial y Compatible con el Industrial) y, además, se adecúa la ocupación sobre rasante de la parcela adecuándola a la regulada actualmente bajo rasante, se adecúa el retiro trasero de la edificación adaptándolo a la línea de edificación actual y se adecúan las posibilidades de cierre exterior de la parcela de usos compatibles, considerando su carácter singular.

No se incrementa el aprovechamiento del conjunto, y la edificabilidad se adecúa a los parámetros máximos ya regulados en las ordenanzas específicas del Plan Parcial.

MARCO NORMATIVO

La **Constitución Española**, en su artículo 9.2 dice que *"Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social"*.

La **Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres**, determina en su artículo 19 la obligación de que los proyectos de disposiciones de carácter general incorporen un informe sobre su impacto por razón de género

Además, en el campo concreto de las políticas urbanas (art. 31), determina que *las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas, y que las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género*

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, determina asimismo que:

Art.3.2. *En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:*

a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*

b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*

c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*

d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*

Art. 20.1.c) *las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán [...]*

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

También la **Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja** determina, en su artículo 60, relativo a las políticas urbanas, de ordenación territorial, de vivienda y de medioambiente, entre otras que:

1. Las administraciones públicas de La Rioja arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de ordenación del territorio, medioambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentarán para ello la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas. Asimismo, deberán tener en cuenta las necesidades de los diferentes grupos sociales y tipos de estructuras familiares, así como las distintas etapas del ciclo vital, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los diversos servicios e infraestructuras urbanas.

2. Se fomentará la creación de espacios seguros y de 'ciudades sin riesgo' para las mujeres.

ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN

El urbanismo tiene una importancia fundamental en la vida de las personas ya que es la disciplina que determina la configuración de los espacios que constituyen el soporte físico de los usos sociales. Los usos de los espacios y las actividades que se realizan en ellos dependerán de la experiencia de la vida cotidiana, por lo cual es imprescindible analizarlos en función de las tareas que realizan las personas en su día a día, y bajo la perspectiva de que la ciudad y los barrios deben responder a las necesidades de todas las personas, sin ningún tipo de discriminación.

Hombres y mujeres utilizamos y vivimos la ciudad de forma diferente. Los principales condicionantes de esta diferencia son la división del trabajo y la percepción de seguridad. Mediante su estructura y sus funciones, la ciudad desarrolla determinados tipos de actividad, en las que se priorizan los espacios y actividades relacionadas con la producción sobre el trabajo reproductivo, relacionado con el cuidado (históricamente desempeñado por las mujeres).

Al analizar las tareas que desempeñan las personas en su día a día y las diferencias entre los roles de género que suponen estas tareas, y teniendo en cuenta tanto la diversidad de experiencias (siendo mujeres u hombres, niñas, niños, personas jóvenes, adultas o mayores quienes las realizan) como otros aspectos como la diversidad funcional, el origen o el nivel de renta de las personas, resulta que los recorridos que realizan las personas en su vida cotidiana en función del rol de género asignado a cada una, se reflejan directamente en el uso del espacio, siendo los movimientos de una persona que se ocupa solo de sí misma serán simples y lineales, mientras que los de una persona que se encarga del cuidado de otras serán movimientos más complejos y poligonales, generando desplazamientos que vinculan los lugares de trabajo con zonas de actividades destinadas a personas dependientes.

La aplicación de los criterios de género en el planeamiento urbanístico favorece el desarrollo de una sociedad más justa y equitativa, e incide directamente en la ubicación de las actividades, en la interrelación entre ellas y en la cualidad de los espacios. Una ciudad compacta y en cuya trama urbana se ordene una diversidad de usos (mezcla) mejora las condiciones de proximidad (necesidad de desplazamientos cortos para la realización de las tareas cotidianas- ciudad de 15'). Dicho modelo de ciudad favorece también la movilidad (tanto rodada como peatonal), incidiendo en la salud y en la sostenibilidad ambiental (reduciendo las emisiones derivadas de la utilización de vehículos a motor). También favorece la autonomía, al facilitar los desplazamientos y las labores cotidianas en personas con dificultades de movilidad o sin acompañamiento, y la vitalidad, incentivando a personas diversas a utilizar las calles y espacios públicos. Para ello son eficaces políticas de calmado de tráfico, tanto para promover la movilidad mediante medios no motorizados, como para reducir la contaminación, tanto la relativa a las emisiones, como la acústica; un diseño urbano observando la accesibilidad universal, con una buena iluminación y con bancos y mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, aparcamientos de bicicletas,...) con un buen mantenimiento para no dar sensación de abandono y generar percepción de peligro, permitiendo una buena visibilidad de los recorridos y una utilización universal.

Otro de los aspectos importantes y que también puede mejorarse con el diseño urbano es la percepción de seguridad, que influye asimismo en la proximidad, la autonomía, la salud, vitalidad, etc.

Para mejorar la percepción de seguridad, son importantes la visibilidad de las personas (ver y ser vistas), la vigilancia informal y acceso a la ayuda (visibilidad de espacios públicos desde otros lugares), el mantenimiento urbano y la planificación de los lugares, la señalización (saber dónde se está y adónde se va), la participación de la comunidad y la concurrencia de personas (oír y ser oídas).

Tal y como se ha adelantado al inicio del presente análisis, la modificación nº 2 del Plan Parcial La Portalada III propone los siguientes cambios:

- REORDENACIÓN DE USOS. Cambio de uso parcial de la parcela **M1P1P2BA2** de "Compatible con el Industrial" a "Industrial", y cambio de uso de la parcela **M1P2A1** de "Industrial" a "Compatible con el Industrial". Manteniendo la cifra de edificabilidad máxima del ámbito.
- OCUPACIÓN PARCELA Y RETRANQUEOS. Modificación de la ocupación máxima de la parcela con uso Compatible con el Industrial, pasándolos del 70 % bajo rasante y 60 % sobre rasante al 70 % tanto bajo rasante como sobre rasante. Del mismo modo que la ocupación, se adapta también el retranqueo del "lindero trasero" de las parcelas de uso Compatible con el Industrial al de las parcelas Industriales, que es de 3 m.
- CERRAMIENTOS. SE AMPLÍAN LAS OPCIONES DE CERRAMIENTOS CON LOS ESPACIOS PÚBLICOS. Se posibilita que la parcela de Usos Compatibles con el Industrial pueda disponer de cierres singulares con los frentes a espacios públicos, como zonas ajardinadas o encintados diferenciados. La modificación de las condiciones de cerramiento de la parcela de usos compatibles no tiene afección en la ordenación de parcelas (públicas o privadas) ni en los usos ya proyectados en ámbito. Tampoco supone afección a la urbanización ya ejecutada.

Por tanto, la modificación del Plan Parcial La Portalada III no puede incidir directamente en la ordenación y urbanización, puesto que ya se encuentran ejecutadas y, en definitiva, no afecta a la disposición de parcelas públicas y privadas, y tampoco tiene incidencia en los espacios públicos, ni en su diseño, por lo que puede concluirse que la modificación de Plan Parcial no tiene incidencia en general en materia de género respecto de la ordenación del Plan Parcial.

El presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 12 de mayo de 2025.
Logroño,
El Secretario General,

Sin embargo, sí que se prevé que las actuaciones previstas en la modificación del Plan Parcial generen un impacto positivo en relación con la perspectiva de género, por las siguientes razones:

1. La ubicación de la parcela de usos Compatibles con Industrial en una zona más central y visible del sector:
 - Aumenta el atractivo para favorecer la promoción de una actividad diferente y complementaria a la industrial, lo que facilita la mezcla de usos en el sector, mejorando las condiciones de proximidad, diversidad y vitalidad.
 - Favorece la orientación de las personas usuarias y mejora la movilidad y el factor proximidad, promoviendo también la autonomía.
 - Mejora la visualización de las actividades que se desarrollan, la percepción de seguridad y, en consecuencia, la autonomía, la diversidad y la vitalidad.
2. La autorización de utilización de cierres o separaciones singulares con los frentes a espacios públicos:
 - Favorece la visibilidad, tanto de la persona que se acerca, como de las personas usuarias hacia el exterior, mejorando la sensación de seguridad y, con ello, la proximidad, la autonomía y la vitalidad.
3. La adaptación de la ocupación y retiros de la parcela de Uso Compatibles con Industrial favorece la flexibilidad y la optimización de la construcción, con lo que se abaratan los costos de edificaciones, minimizando las posibilidades de abandono de edificios, que generan una percepción de inseguridad importante.

En cualquier caso, para poder mejorar el resultado final, deberán observarse también medidas concretas en la edificación, y los edificios deberán diseñarse evitando o limitando al máximo posible los recovecos, escondrijos, puntos ciegos en vestíbulos y zonas comunes o de uso público, y permitiendo una buena visibilidad y señalización de los recorridos y garantizar, además, una buena iluminación de éstos, mediante accesos transparentes con entrada desde la calle, colocación de espejos, etc.

DILIGENCIA:

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

Logroño, 12 de Noviembre de 2024

El Secretario General,

Noviembre de 2024.

Los redactores,



María Lasa Belloso.
Arquitecta



Ángel Olmos Abruña.
Ingeniero Industrial



Tomás A. Mingot Felip.
Abogado

DILIGENCIA:

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

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

RELACIÓN DE PLANOS

Nº PLANO	TÍTULO PLANO	ESCALA
I	PLANOS DE INFORMACIÓN	
I.01	SUPERPUESTO: CARTOGRAFÍA MUNICIPAL Y DELIMITACIONES PLAN PARCIAL Y ÁMBITO MODIFICACIÓN Nº 2	1/5.000 (A1) 1/10.000 (A3)
I.02	ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. PLAN PARCIAL LA PORTALADA III	1/2.500 (A1) 1/5.000 (A3)
I.03	ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ÁMBITO MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LA PORTALADA III	1/1.000 (A1) 1/2.000 (A3)
I.04	ESTADO ACTUAL. PARCELARIO CATASTRAL. ÁMBITO PLAN PARCIAL LA PORTALADA III	1/2.500 (A1) 1/5.000 (A3)
I.05	ESTADO ACTUAL. PARCELARIO CATASTRAL. ÁMBITO MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LA PORTALADA III	1/1.000 (A1) 1/2.000 (A3)
P	PLANOS DE ORDENACIÓN PROPUESTA	
P.01	PROPUESTA. ORDENACIÓN DETALLADA ÁMBITO MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LA PORTALADA III	1/1.000 (A1) 1/2.000 (A3)
S.A.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
S.A.02.1	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES R.D. 733/2015	1/75.000 (A3)
S.A.02.2	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS R.D. 733/2015	1/75.000 (A3)

DILIGENCIA:

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

El Secretario General,

Noviembre de 2024.

Los redactores,



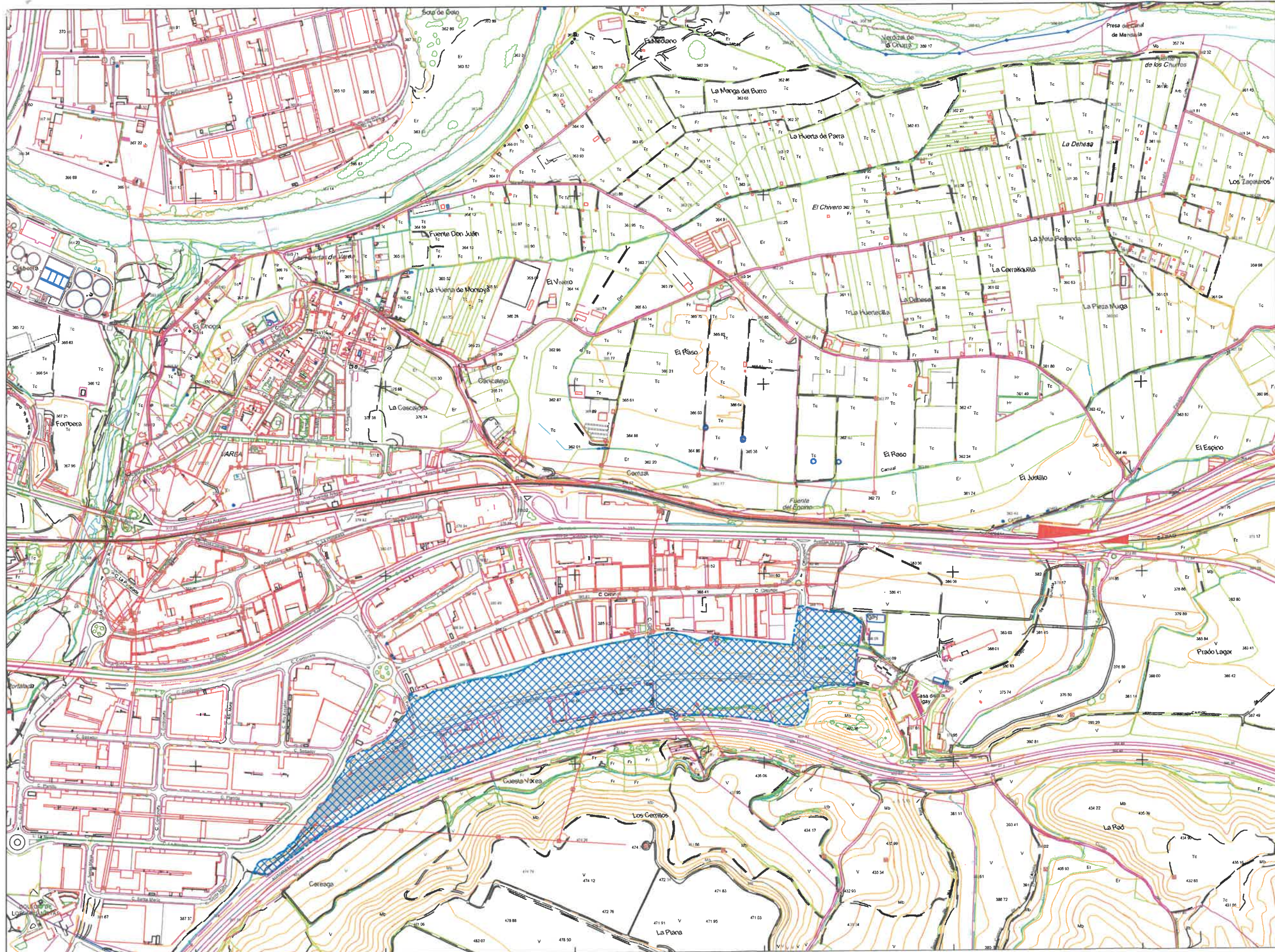
María Lasa Belloso.
Arquitecta



Ángel Olmos Abruña.
Ingeniero Industrial



Tomás A. Mingot Felip.
Abogado



LEYENDA

- SECTOR LA PORTALADA III
- ÁMBITO MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LA PORTALADA III

23060
NOVIEMBRE 2024

MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "LA PORTALADA III"

Logroño (La Rioja)

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 12 de 10 de 2025
AK INTERACTIVE, S.L.
El Secretario General,

R02 Validación 08/11/2024

E: 1/5.000 (A1)
1/10.000 (A3)



I.01

**SUPERPUESTO:
CARTOGRAFÍA
MUNICIPAL Y
DELIMITACIONES PLAN
PARCIAL Y ÁMBITO
MODIFICACIÓN Nº 2.**



AVDA. PORTUGAL Nº 18 3º
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
941 206 849 / 660 130 292

Maria Lasa Belloso
Arquitecta
C.O.A.V.N. nº 3613

Ángel Olmos Abruña
Ingeniero Industrial
C.O.I.I.A.R. nº 1945

- | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| EDIFICIO - RUINAS | CARRETERA - HITO KILOMÉTRICO | CERRAMIENTO | DEPÓSITO AGUA POTABLE |
| RUINAS ARQUEOLÓGICAS - MONUMENTO | FERROCARRIL | VALLADO | DEPÓSITO AGUAS RESIDUALES |
| SETO - JARDÍN | CAMINO | ACERA, BORDILLO | DEPÓSITO DE GAS |
| ZONA ARBOLADA | SENDA | SOPORTAL, PASAJE | DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE |
| CURVAS DE NIVEL | CARRIL BICI | LÍNEA ELÉCTRICA | SILO O DEPÓSITO |
| 485,90 PUNTO ACOTADO | LÍMITE DE PARCELA APARENTE | LÍNEA TELECOMUNICACIONES | |
| TALUD | LÍMITE DE POLÍGONO (E 1/5000) | RÍO | |
| TÚNEL | LÍMITE DE MUNICIPIO | ACEQUIA - LAGO | |
| | | BALIZAS FERROCARRIL | TORRE ELÉCTRICA |
| | | MOJÓN | CENTRO DE TRANSFORMACIÓN |
| | | POSTE ALUMBRADO | VÉRTICE TOPOGRÁFICO |
| | | POSTE CATERVARIA FERROCARRIL | |
| | | POSTE ELÉCTRICA | |
| | | POSTE TELECOMUNICACIONES | |
| | | POZO | |

Título:	CARTOGRAFÍA MUNICIPAL		Sistema de referencia:	UTM ETRS89	Piano nº:
Situación:	LOGROÑO (LA RIOJA)		Escala (Formato):	1/5000 (A1)	9-16
			Año edición:	1998	Fecha actualización parcial:
					FEBRERO 2024
Ayuntamiento de Logroño					
D.G. Urbanismo Estratégico - Sección de Sistemas de Información Geográfica					



LEYENDA

SECTOR LA PORTALADA III

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 NOV 2025
Logroño, 23860
El Secretario MARZO 2025

MODIFICACIÓN Nº 2
PLAN PARCIAL
"LA PORTALADA III"

Logroño (La Rioja)

NANTERRA, S.A.
AK INTERACTIVE, S.L.

R00 Validación 08/11/2024

E: 1/1.000 (A1)
1/2.000 (A3)

I.03
ESTADO ACTUAL.
ORDENACIÓN DEL SUELO
URBANO.
ÁMBITO MODIFICACIÓN
Nº 2 DEL PLAN PARCIAL
LA PORTALADA III



AVDA. PORTUGAL Nº 18 3ºJ
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
941 206 849 / 660 130 292

Maria Lasa Beloso
Arquitecta
C.O.A.V.N. nº 3613

Ángel Olmos Abruña
Ingeniero Industrial
C.O.I.I.A.R. nº 1945

USOS PRIVADOS			
Vivienda		Dotacional	
Residencial	Residencial aislada	Polivalente	Escuela infantil
Residencial abierto	Dotacional residencial	Cultural	Religioso
Asociados a Vivienda		Escuela	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Comercial	Equipamiento deportivo	Especialidades públicas
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	Estación transformadora	Selección transformadora
Industria y Otros		Deportivo	Plaza toros
Industrial	Bodega	Dotación polivalente industrial	Dotación polivalente industrial
Almacén exposición	Industrial-parque		
	Industrial-academico		

ALINEACIONES Y VOLUMENES			
Límites		Volumen y Alturas	
Alineación	Divisorio de altura	B Planta baja H=4.00	Altura máxima de cornisa
Divisorio de parcela	Efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤	Altura máxima de cornisa
Ocupación		E Entrepiso St =	Superficie máxima edificable en m² l.
Vuelo máximo	Retraso mínimo obligatorio	(E) Entrepiso diáfano I ≤	Superficie máxima edificable en m² l.
Soportil obligatorio	Soportil obligatorio	SS Siniestro 56 vit	Número máximo de viviendas
Pasaje obligatorio			

ORDENANZAS Y GESTIÓN			
Límites		Ordenanzas de Edificios de Interés	
Suelo urbano	Sector	Construcciones de primer orden	Edificios situados en áreas o tramos de interés
Acciones Específicas		Construcciones de segundo orden	Edificios de interés
Plan especial de restauración interior	Actividades intensivas	Construcciones de tercer orden	Salas o edificios en un tramo de interés
Dotaciones Públicas		Construcciones de tercer orden	Edificios de nuevo construcción
Sistemas generales	Ordenanzas especiales	Construcciones de tercer orden	Edificios sin interés especial, situados en casco histórico
Ámbito de aplicación			

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

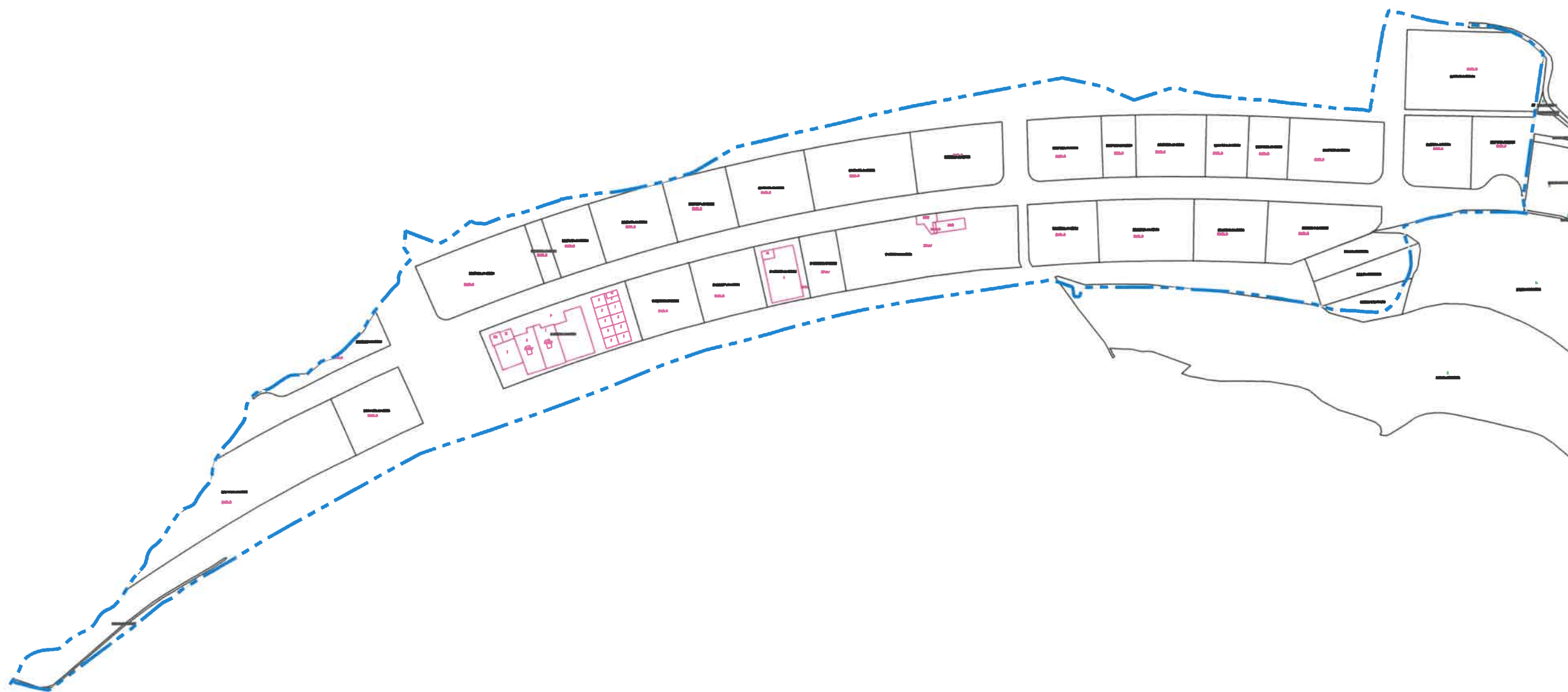
ORDENACION DEL SUELO URBANO

Escala: 1/2.000 Fecha: Enero 2021

Coordenadas UTM ETRS89

Ayuntamiento de Logroño

Dirección General de Urbanismo



LEYENDA

SECTOR LA PORTALADA III

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 12 NOV 2025
Logroño

El Secretario General,

23060
NOVIEMBRE 2024

MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "LA PORTALADA III"

Logroño (La Rioja)

AK INTERACTIVE, S.L.

R02 Validación 08/11/2024

E: 1/2.500 (A1)
1/5.000 (A3)



I.04

ESTADO ACTUAL.
PARCELARIO
CATASTRAL ÁMBITO
PLAN PARCIAL
LA PORTALADA III



AVDA. PORTUGAL Nº 18 3ºJ
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
941 206 849 / 660 130 292

Maria Lasa Belloso
Arquitecta
C.O.A.V.N. nº 3613

Ángel Olmos Abruña
Ingeniero Industrial
C.O.I.I.A.R. nº 1945

LEYENDA

SECTOR LA PORTALADA III

ÁMBITO MODIFICACIÓN Nº 2
PLAN PARCIAL LA PORTALADA III

23060
NOVEMBRE 2024

**MODIFICACIÓN Nº 2
PLAN PARCIAL
"LA PORTALADA III"**

Logroño (La Rioja)

AK INTERACTIVE, S.L.

R02 Validación 08/11/2024

E: 1/1.000 (A1)
1/2.000 (A3)

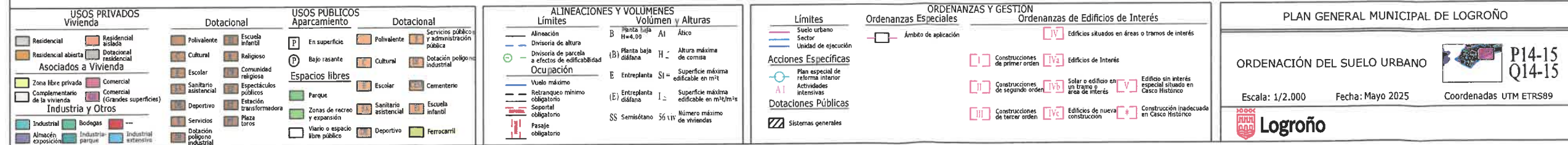
1.05

**ESTADO ACTUAL.
PARCELARIO CATASTRAL
ÁMBITO MODIFICACIÓN
Nº 2 DEL PLAN PARCIAL
LA PORTALADA III**

autores

AVDA. PORTUGAL Nº 18 3ºJ
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
941 206 849 / 660 130 292

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 1 de mayo de 2025
Logroño, _____
El Secretario General,



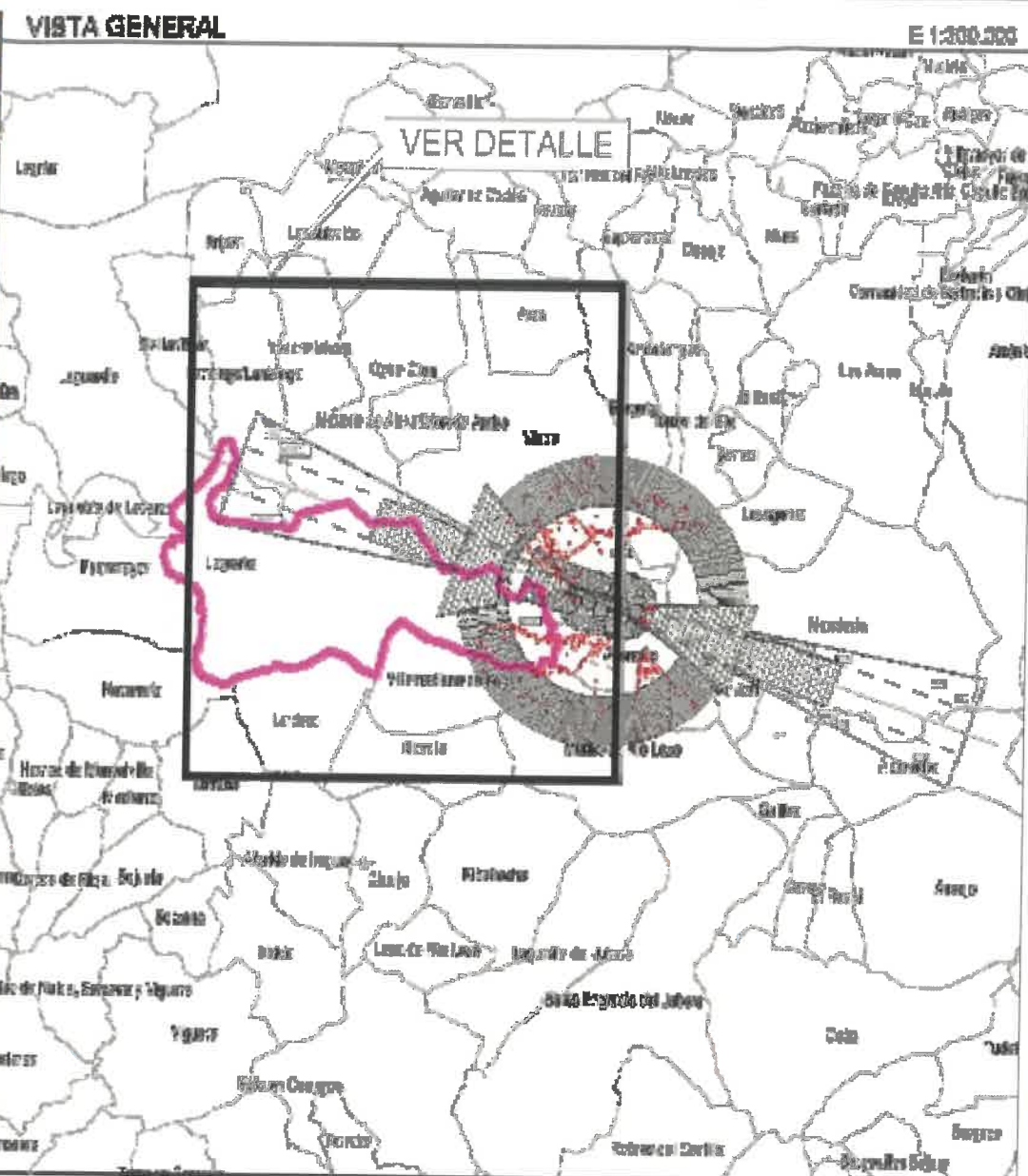
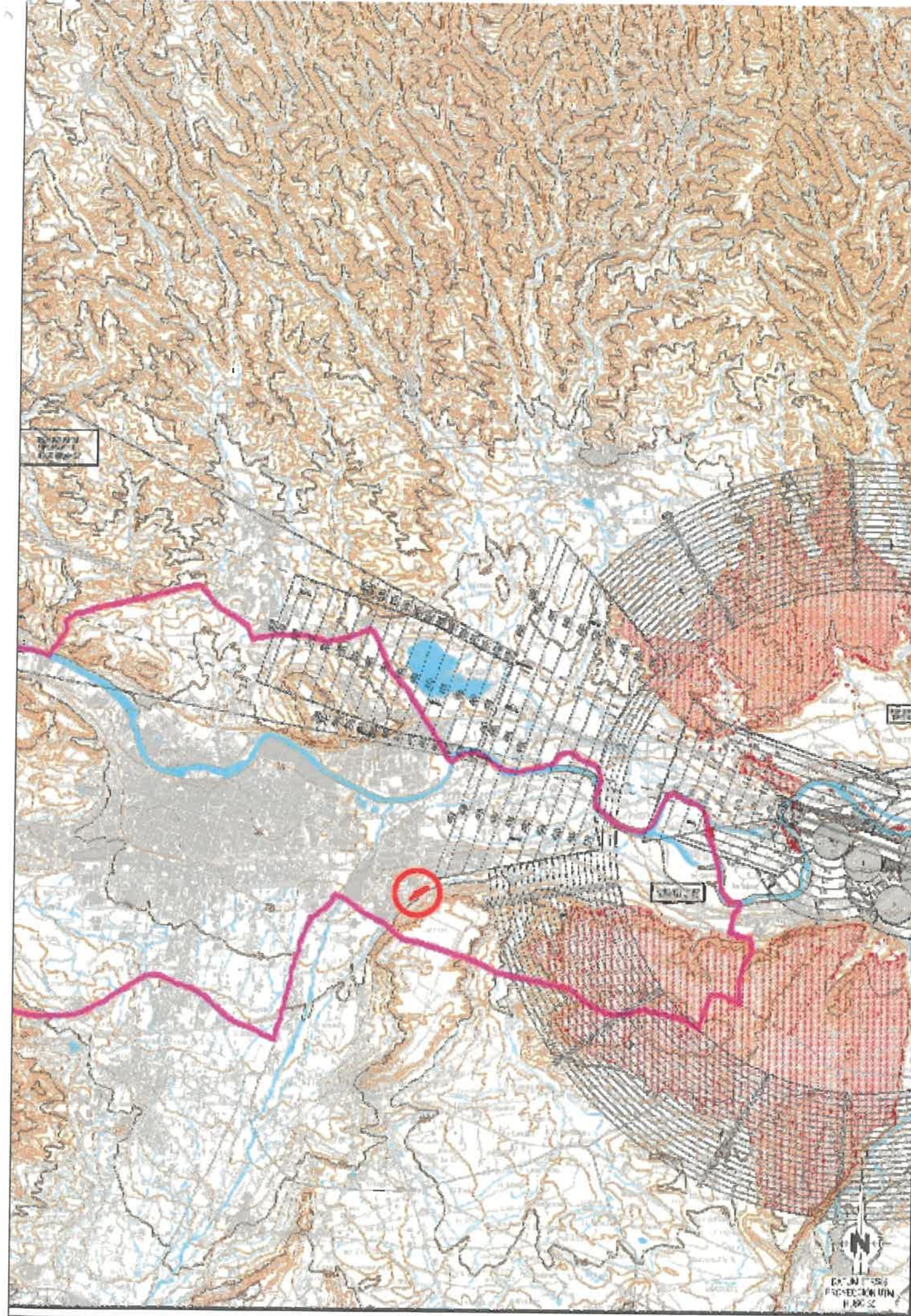
proyecto	fecha nº	23060 MARZO 2025
situación	MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "LA PORTALADA III"	
Logroño (La Rioja)		
promotor	AK INTERACTIVE, S.L.	
revisión	R00 Validación	08/11/2024
escala	E: 1/1.000 (A1) 1/2.000 (A3)	
nº plano	P.01	
plano	PROPUESTA. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ÁMBITO MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LA PORTALADA III	



AVDA. PORTUGAL Nº 18 3ºJ
6001 LOGROÑO (LA RIOJA)
41 206 849 / 660 130 292

sa Belloso Ángel Olmos Abruña
itecta Ingeniero Industrial
N. nº 3613 C.O.I.I.A.R. nº 1945



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA Y DISTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	CURVA DE NIVEL
	ÁMBITO DE SERVIDUMBRES, TÉRMINO MUNICIPAL DE LOGROÑO
	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
AGENCIA AERONÁUTICA



SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

REAL DECRETO 733/2015

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12/09/2025
Logroño,
El Secretario General,

proyecto fecha nº
23060
NOVIEMBRE 2024

situación
MODIFICACIÓN Nº 2
PLAN PARCIAL
"LA PORTALADA III"

Logroño (La Rioja)

promotor
AK INTERACTIVE, S.L.

revisión
R02 Validación 08/11/2024

escala
E: 1/75.000 (A3)

no plano
S.A.02.2
SERVIDUMBRES
AERONÁUTICAS.
SERVIDUMBRES DE
AERÓDROMO E
INSTALACIONES
RADIOELÉCTRICAS
RD 733/2015

autores

AVDA. PORTUGAL Nº 18 3ºJ
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
941 206 849 / 660 130 292

Maria Lasa Bellosa
Arquitecta
C.O.A.V.N. nº 3613

Ángel Olmos Abruña
Ingeniero Industrial
C.O.I.I.A.R. nº 1945