

PLAN ESPECIAL "LAS TEJERAS"

EDIFICABILIDAD Y USOS.

Las edificabilidades tienen el caracter de máximas. No se fijan edificabilidades mínimas.

ZONA 1

La zona 1 del sector, de uso dominante comercial, tiene un aprovechamiento total de 40.500 m2t, que se reparten entre las manzanas siguientes:

Manzana A (Completa el centro comercial existente).

Manzana B

Zona norte

Zona central

Zona sur

- Uso dominante: Dotacional Público Deportivo.
- Superficie: 10.000 m2
- Edificabilidad: 7.000 m2t
- Aprovechamiento: 0
- Altura maxima: 11 m

Manzana C

ZONA 2

La zona 2 del sector, destinada a dotaciones publicas, tiene el caracter general de equipamiento comunitario. Se califica en su totalidad como uso dotacional publico polivalente. Al ser un Sistema General, los usos a establecer estaran dentro de los considerables al servicio del conjunto de la poblacion.

Dentro de esta calificacion generica, se delimita una parcela de 10.000 m2 de superficie y con una edificabilidad de 5.000 m2t. Su destino previsto es el de residencia de asistidos. Quedan 42.535 m2t de edificabilidad para el resto de al zona 2. No implican consumo de aprovechamiento por su caracter de publicos.

PARCELACIÓN.

Se entiende que el uso de referencia de la parcela es el establecido para la zona. La edificabilidad asignada a la parcela sera a costa de la global indicada para la manzana.

Cualquier futura parcelacion de la Manzana A se tendra que acompañar y supeditar a la concrecion, mediante un Estudio de Detalle, de los usos en cada una de las subparcelas resultantes, así como, en su caso, de las normas complementarias que se estimen precisas relativas a retranqueos entre las parcelas resultantes, armonizacion de edificaciones, etc.

De igual manera, cualquier futura parcelacion en la Manzana B tendra que acompañarse de un Estudio de Detalle que armonice las construcciones y establezca una adecuada distribucion de aparcamientos y areas de maniobra.

RETRANQUEOS.

Se establecen los retranqueos minimos que figuran en la documentacion grafica. En caso de subdivision se deberan dejar los siguientes:

- Frontales: 5 m.
- Laterales: 2'5 m.
- Traseros: 3 m.

APARCAMIENTOS.

Las parcelas dotacionales cumplan una reserva minima de una plaza cada 250 m2 de superficie de parcela.

Las parcelas de uso comercial cumplan una reserva minima de una plaza cada 90 m2 de superficie de parcela.

Las zonas deportivas u otras que supongan afluencia concentrada de publico podran ser objeto de una reserva superior que exigirá el Ayuntamiento en función del uso específico.

En locales con superficie util igual o superior a 1.000 m2 no sera necesario exigir el estudio de impacto indicado en el articulo 2.2.27 de las Normas Urbanisticas.

CERRAMIENTOS.

Se permite no ejecutar cerramientos en los frentes de parcelas, siempre que se concentren en los vados las posibilidades de acceso para los vehiculos.

RÓTULOS Y OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS.

Los elementos exentos o adosados que se prevean con fines publicitarios deberan ser objeto de autorizacion por parte de la Corporacion, que los concedera discrecionalmente.

Artº 3.3.14. Uso dotacional público.

Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en número de plantas, bien en índice de edificabilidad m², fecho / m², parcela, bien en m², fecho totales de la parcela, vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa.

Igualmente se señalan los retranqueos minimos a observar en su caso.

Se podrán admitir con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, pudiéndose exigir un estudio de impacto. En estos casos, los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora.

Es posible cambiar el uso concreto establecido en el Plan, siempre dentro de la gama de dotaciones públicas. Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente y abrirá un plazo de veinte dias para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.

En las dotaciones polivalentes se deberá fijar el uso de referencia concreto, siempre dentro de la gama de dotaciones públicas, siguiendo el procedimiento descrito en el apartado anterior.

En dotaciones no residenciales, se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

Los espacios de retranqueo no pueden destinarse en superficie a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra y zonas verdes. Se permiten en ellos:

- Parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.
- Postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario.
- Instalaciones similares de telecomunicaciones, gas, etc., en las condiciones de precariedad expresadas en el apartado 6 del artículo 2.1.2.

Bajo rasante, se permiten:

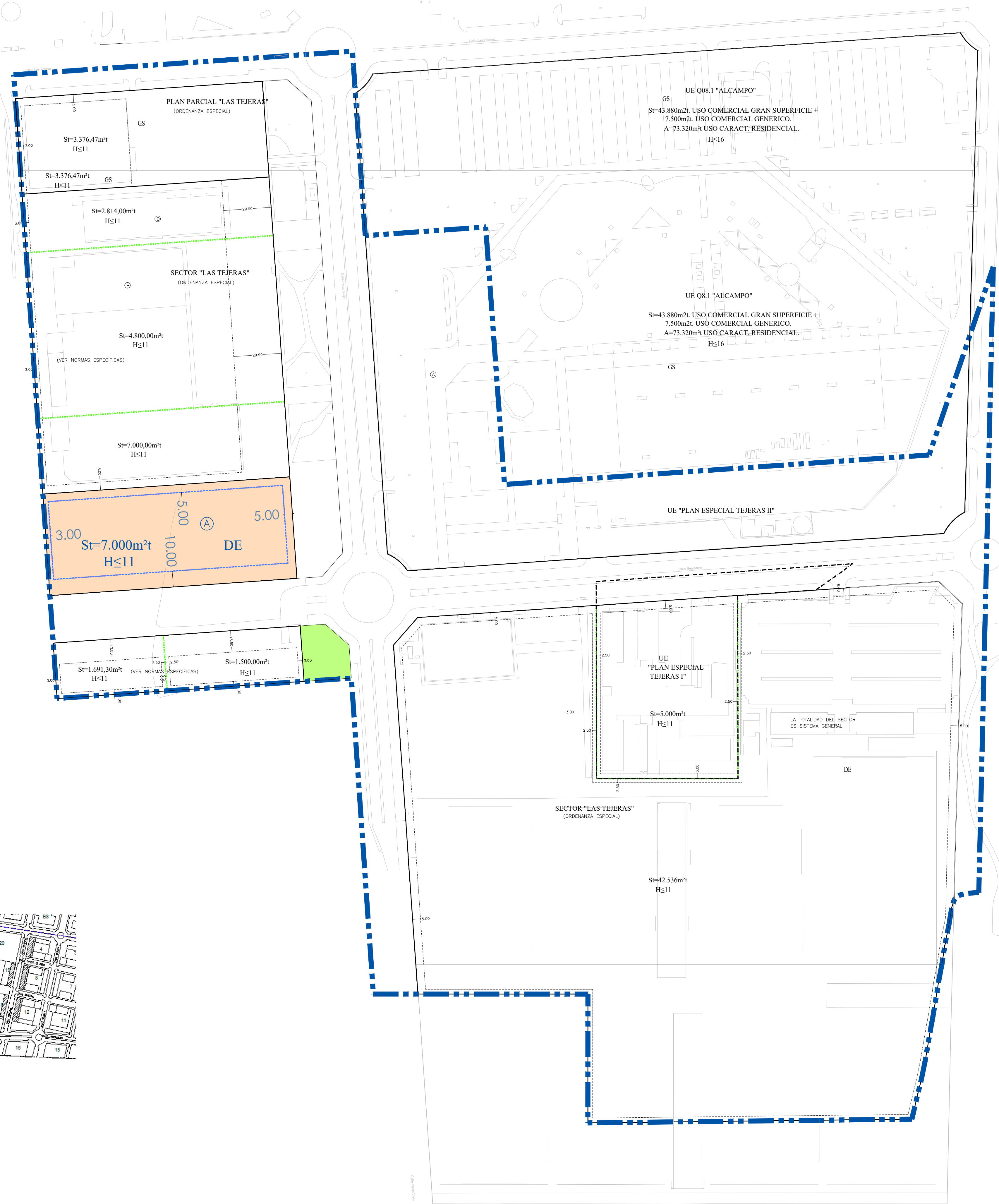
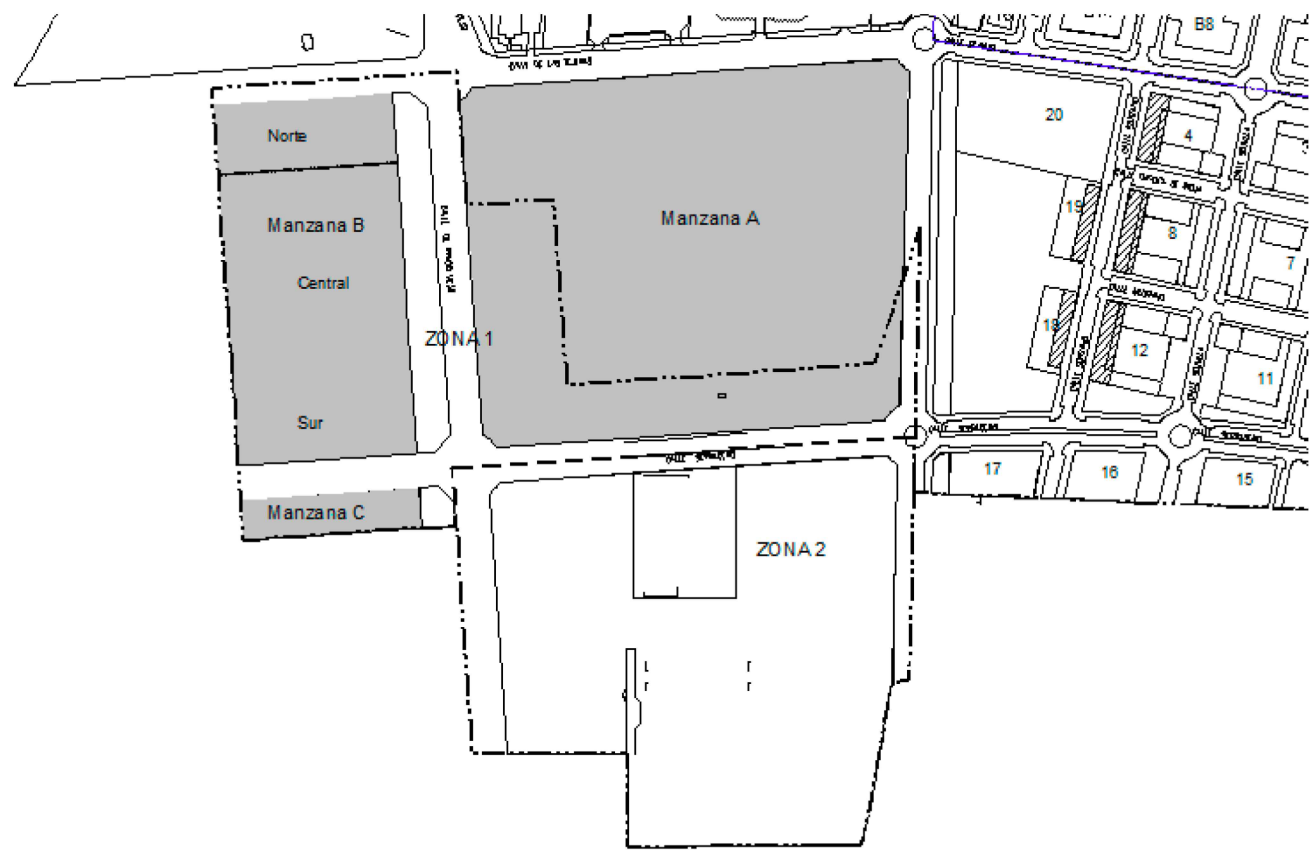
- Sótanos dedicados a aparcamiento de vehículos.
- Conducciones.
- Depósitos de combustible.

Uso de referencia  
Uso concreto 1  
Superficie suelo  
Edificabilidad:

Dotacional público  
Deportivo  
0,9991Ha  
7.000 m²t

Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 3 de junio de 1999.

Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 76 de fecha 22 de junio de 1999.



CENTRO DEPORTIVO  
LAS TEJERAS  
FORUS LOGROÑO

LOS ARQUITECTOS  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA LOECHES 68  
JAVIER ARNAL RIERA  
JUAN LUIS RODRIGUEZ PREAU

Logroño

SE DEBERÁN COMPROBAR EN OBRA EL REPARTO TOTAL DE LOS ELEMENTOS, CUALQUIER VARIACIÓN QUE EXIGA LA ADICIÓN O SUPRESIÓN DE LOS PLANOS DEBEN SER APROBADA POR EL ARQUITECTO, ASÍ COMO LOS PLANOS DE OBRA QUE SEAN NECESARIOS PARA EL USO INTERNO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. LOS ARQUITECTOS SE RESERVARÁN EL DERECHO INTELECTUAL DEL DOCUMENTO.

FECHA MODIFICACIÓN

SITUACIÓN PARCELA 3, SUBPARCELA A sector LAS TEJERAS

EMPRESA CONCESIONARIA  
Forus

FASE PROYECTO BÁSICO

ESCALAS 1/100 FECHA JUNIO 2024 REVISIÓN -

PLANO ARQUITECTURA  
S110 NORMATIVA URBANÍSTICA  
PLAN ESPECIAL LAS TEJERAS