

0712-URB21-2014/0022  
R.E nº 31.732 de 24-09-16  
J/II

## AJUSTE EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS Y PLAN DE ETAPAS

### DOCUMENTO A PARA APROBACION DEFINITIVA

#### MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL RIO BATAN - LOGROÑO

**DILIGENCIA:**

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

6 OCT. 2016

Secretaría General.



promueve

JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE  
EJECUCIÓN RIO BATAN

equipo técnico

Miguel Fernandez Landa -ARQUITECTO

Agosto de 2016

Chile, 52 1ºB / 26005 Logroño  
T 941 229 735 / F 941 286 841  
arqu@arqu.net / www.arqu.net

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL  
AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**MEMORIA Y ANEXOS**

promotora

**JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE  
EJECUCIÓN RIO BATAN**

Agosto de 2016

equipo técnico

**Miguel Fernandez Landa -ARQUITECTO**

Chile, 52 1°B / 26000 Logroño  
T 941 225 735 / F 941 265 541  
arqu@arqu.net / www.arqu.net

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**INDICE**

<b>MEMORIA .....</b>	<b>2</b>
<b>SOBRE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE .....</b>	<b>2</b>
<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>2</b>
<b>OBJETO Y NECESIDAD.....</b>	<b>4</b>
<b>AMBITO .....</b>	<b>4</b>
<b>AMBITO LEGAL AFECTADO Y TRAMITACIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>ESTADO ACTUAL .....</b>	<b>5</b>
<b>ESTADO PROPUESTO .....</b>	<b>7</b>
<b>JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA AFECTADA.....</b>	<b>10</b>
<b>DOCUMENTACION MODIFICADA.....</b>	<b>11</b>
<b>CONCLUSIÓN .....</b>	<b>14</b>
<b>ANEXO 1 – ORDENAZAS REGULADORAS – TEXTO ACTUAL.....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO 2 – ORDENAZAS REGULADORAS – TEXTO MODIFICADO .....</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO 3 – PLAN DE ETAPAS – TEXTO ACTUAL.....</b>	<b>27</b>
<b>ANEXO 4 – PLAN DE ETAPAS – TEXTO MODIFICADO .....</b>	<b>28</b>

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL  
AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

## **MEMORIA**

### **SOBRE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE**

*(Con fecha 15/12/2014 se presenta a tramitación propuesta de Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial Río Batán.*

*Con fecha 26/01/2015 se comunica oficio de reparos emitido por el Arquitecto Jefe del Servicio.*

*El presente documento de fecha marzo de 2015 sustituye la documento presentado a tramitación de fecha Diciembre de 2014 subsanando los reparos del oficio de fecha 26/01/2015*

*Con fecha 29/4/2015 se Aprueba inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local*

*Con fecha 16/3/2016, tras su exposición pública, se Aprueba Provisionalmente el Documento*

*Con fecha 29/4/2016 el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja hace constar una serie de cuestiones a tener en cuenta de cara a la Aprobación Definitiva del Documento.*

*El presente documento, de Agosto de 2016, incorpora dichas cuestiones en el documento para su correcta Aprobación Definitiva y Publicación.)*

### **ANTECEDENTES**

El Plan Parcial Río Batán, de iniciativa privada, de aprobó definitivamente el 29 de julio de 2010. Tiene como uso dominante residencial y se sitúa al oeste del núcleo de varea, con una superficie de 39.541 m<sup>2</sup> y un total de 180 viviendas.

La ordenación planteada generaba una nueva parcela residencial, denominada P03, que se organizaba como bloques abiertos de vivienda colectiva en 5 edificaciones independientes

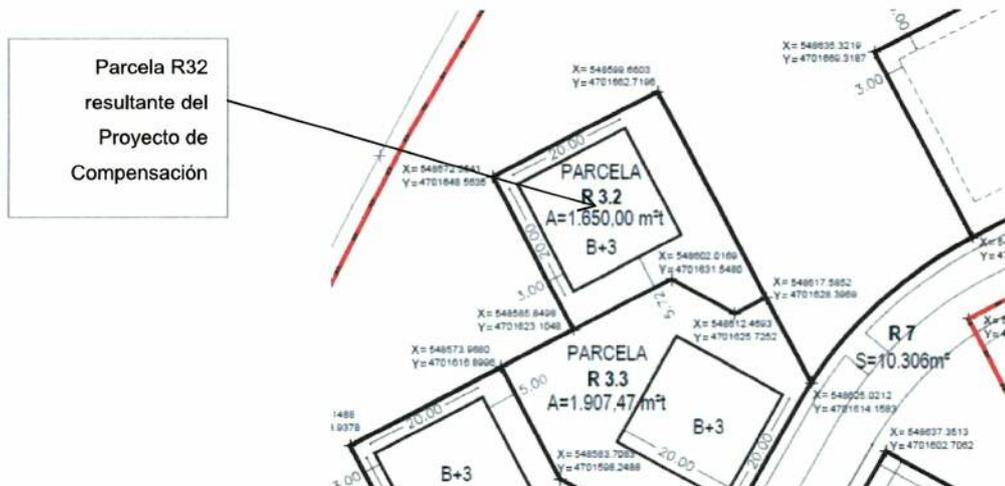
**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

que compartían un único espacio comunitario para zona verde, piscinas o espacios deportivos compartidos.



Con fecha 22 de abril de 2010 la Consejo Superior de Patrimonio de La Rioja acordó la necesidad de realizar un control arqueológico durante los trabajos de remoción de tierras durante la fase de urbanización por si se produjera algún hallazgo fortuito, aspecto este que no se incorporó al documento refundido publicado.

Con fecha 23 de enero de 2013 se aprueba definitivamente el Proyecto de Compensación del sector Rio Batan presentado por la Junta de Compensación del Sector Rio Batan. En dicho Proyecto una de las fincas residenciales resultantes, integrada en la unidad ordenada P03, concretamente R3.2, no tiene contacto con viario público, siendo su contacto con espacio público exclusivamente a través de zona verde pública.



**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

Con fecha 12 de noviembre de 2014 se aprueba convenio urbanístico de gestión y ejecución de urbanización entre el Ayuntamiento de Logroño y la Junta de Compensación que, entre otros objetivos, pretende *“dar cumplimiento a la necesaria Modificación del Plan Parcial (y posterior Modificación de Proyecto de Compensación en los aspectos modificados en el Plan Parcial), para incorporar la prescripción contenida en el Informe del Consejo de Patrimonio, así como dar acceso a frente de calle de la parcela resultante R3.2.”*

Indicar además, que durante el año 2013, el Ayuntamiento de Logroño tramitó y aprobó un primera modificación puntual del Plan Parcial con el objeto de ampliar la parcela dotacional pública (denominada P04), en detrimento de superficie de zona verde pública, con objeto de adecuarla al uso que el propio ayuntamiento había decidido previamente (piscinas públicas).  
*Expte URB28-2013/0002.*

#### **OBJETO Y NECESIDAD**

El convenio firmado entiende necesario actualizar y modificar el Plan Parcial en aquellos aspectos sobrevenidos posteriormente, tanto durante el proceso de gestión de la unidad como en la ejecución de la urbanización.

Por un lado, se entiende apropiado y necesario incluir en el apartado de Ordenanzas de Plan Parcial la prescripción señalada en el acuerdo del Consejo Superior de Patrimonio de fecha 22/04/2010 que dice textualmente: *“en la fase de remoción de tierras se lleve a cabo con control arqueológico por si se produjera algún hallazgo fortuito”.*

Por otro lado se pretende resolver la problemática surgida en el Proyecto de Compensación al generar una parcela resultantes (denominada R3.2) sin frente a calle.

Por último, y con el objeto de adecuar los plazos a la realidad económica e inmobiliaria actual, se actualiza el Plan de Etapas de acuerdo a nuevos plazos más reales y ajustados.

#### **AMBITO**

El ámbito de la modificación puntual es el propio Plan Parcial Río Batán. De forma física se ven afectada dos zonas que quedan definidas en el plano nº 2 del expediente. La superficie total afectada es 640 m<sup>2</sup>, 320 m<sup>2</sup> de viario-espacio libre público y 320 m<sup>2</sup> de Espacio libre-parque.

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL  
AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**AMBITO LEGAL AFECTADO Y TRAMITACIÓN**

La presente Modificación Puntual se ve afectada por el siguiente ámbito legal:

- Ley 5/2006 de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), así como sus modificaciones posteriores.
- Plan General Municipal (PGM) de Logroño.

**RESPECTO A LA LOTUR**

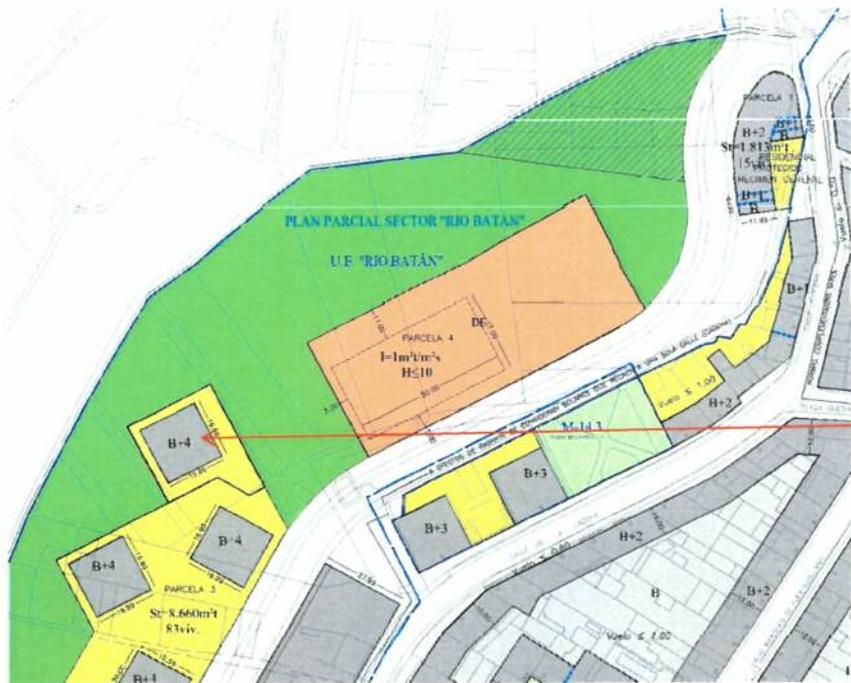
- Las modificaciones de planeamiento quedan reguladas en el art 104.
- Las reservas mínimas de cesiones en el art 60.
- Su tramitación está regulada en el art 105.

**ESTADO ACTUAL**

**Respecto a los ajustes en espacios libres públicos**

La parcela resultante R3.2 del Proyecto de Compensación, inicialmente formando parcela unitaria con un conjunto de bloques exentos, no tiene frente a calle pública. La zonificación vigente es:

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**



*Parcela R3.2 resultante del  
P. de Compensación sin  
frente a calle*

**Respecto a la modificación de ordenanzas**

No hay referencia actual en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial sobre control arqueológico durante las obras de urbanización, tal y como prescribió la Comisión de Patrimonio.

Se propone incluir un nuevo párrafo (9) dentro del artículo 3.2 de las ordenanzas sobre *"condiciones generales de urbanización"*.

**Respecto a la modificación del Plan de Etapas**

El texto actual es el siguiente:

*PLAN DE ETAPAS*

*Según Art. 75.2-j de la LOTUR, se establecen los siguientes plazos:*

*Desarrollo del Planeamiento: 1 año desde la Aprobación Definitiva de la delimitación del Plan Parcial*

*Desarrollo de la Gestión Urbanística: 1 año desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial*

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

*Desarrollo de la Urbanización: 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial*  
*Solicitud de la licencia de edificación: Se estará a lo dispuesto en el Art. 1.3.4 del Plan General de Logroño, que para usos privados establece 3 años desde la aceptación de las obras de urbanización por parte de la administración.*

**EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, PLAZOS Y GARANTÍAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

*Las obras de urbanización se ejecutarán respecto al proyecto de urbanización aprobado en su día. Serán adjudicadas a empresa constructora mediante concurso o subasta.*

*Una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y cedidas al municipio (sin menoscabo de la responsabilidad de la empresa constructora), el Excmo. Ayuntamiento de Logroño se encargará del mantenimiento y conservación de las mismas. En el año de garantía desde la recepción provisional a la definitiva, será la empresa adjudicataria, quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización.*

*Al tratarse de una unidad de ejecución, respecto del uso residencial, las obras de urbanización se realizarán de modo unitario, atendiéndose a los plazos que el propio proyecto de urbanización especifique.*

El convenio suscrito entre Junta de Compensación y Ayuntamiento de Logroño compromete nuevos plazos de finalización de las obras de urbanización. Una primera etapa de urbanización a los seis meses de la aprobación y entrada en vigor del convenio (antes de Junio de 2015) y una segunda etapa para el primer trimestre de 2019.

**ESTADO PROPUESTO**

**Respecto a los ajustes en espacios libres públicos**

La zonificación propuesta con objeto de dar acceso a calle a la parcela resultante R3.2 es:

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**



Se propone “generar” un nuevo espacio de uso “Viario, espacio libre público” de 6 mts de anchura en todo el frente noreste de la parcela y su continuación hasta el vial principal. Así mismo, se entiende apropiado la creación de un nuevo espacio verde “Zona de Recreo y Expansión” al sur de la parcela 1. Dicha zona verde, actualmente calificada como viario pero que le proyecto de urbanización plantea un pequeño espacio de recreo, se configura respetando la servidumbre de acceso existente de 4 mts de anchura que tienen las parcelas y viviendas de la calle Lavadero nº 1, 3, 5, 7 y 9 y calle Cadena 2, 4, y 6 en sus linderos noreste y/o norte.

**Respecto a la modificación de ordenanzas**

Se propone un nuevo párrafo (9) a incluir en el artículo 3.2 de las ordenanzas reguladores referente a “Condiciones generales de urbanización”:

*9.- En la fase de remoción de tierras se llevará a cabo con control arqueológico por si se produjera algún hallazgo fortuito*

**Respecto a la modificación del Plan de Etapas**

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL  
AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA

Se propone el siguiente texto que recoge los nuevos acuerdos establecidos en el convenio de urbanización y gestión.

*PLAN DE ETAPAS*

*Según Art. 75.2-j de la LOTUR, se establecen los siguientes plazos:*

*Desarrollo del Planeamiento: 1 año desde la Aprobación Definitiva de la delimitación del Plan Parcial*

*Desarrollo de la Gestión Urbanística: 1 año desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial*

*Desarrollo de la Urbanización:*

*La Urbanización será entregada al Ayuntamiento por la Junta de Compensación en dos etapas diferenciadas, una con plazo máximo junio de 2015 y otra con plazo máximo primer trimestre de 2019, de acuerdo a las condiciones acordadas en el Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución de la Urbanización aprobado por JGL de 12 de noviembre de 2014.*

*Solicitud de la licencia de edificación: Se estará a lo dispuesto en el Art. 1.3.4 del Plan General de Logroño, que para usos privados establece 3 años desde la aceptación de las obras de urbanización por parte de la administración.*

*EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, PLAZOS Y GARANTÍAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN*

*Las obras de urbanización se ejecutarán respecto al proyecto de urbanización aprobado y al Anexo al Proyecto de Urbanización que sobre Etapas y Fases de Urbanización se está tramitando y aprobando de forma paralela al presente expediente. Serán adjudicadas a empresa constructora mediante concurso o subasta.*

*Cada fase tendrá carácter de unidad funcional directamente utilizable de acuerdo a lo exigido en el art 180 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978. De esta forma la etapa 1 se corresponde con la ejecución de la rotonda prevista en el encuentro de la Calle Cadena y Canicalejo, así como sus encuentros y obras externas para su ejecución completa.*

*Además se ejecutaran las obras marcadas del vial principal denominado calle 1, entre los puntos +90 hasta el final con el encuentro con la rotonda (punto +362), aproximadamente un 42,1% de las obras previstas. La etapa 2 contemplará el resto de obras hasta su finalización y comprende de forma resumida el resto de sistema viario y sus infraestructuras, todas las actuaciones en zona verde, la eliminación de los tendidos eléctricos existentes, etc..., siendo aproximadamente el 57,9% restante. Todo ello según delimitación gráfica de acuerdo al plano 07 de la documentación gráfica anexa.*

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

*Una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y cedidas al municipio (sin menoscabo de la responsabilidad de la empresa constructora), el Excmo. Ayuntamiento de Logroño se encargará del mantenimiento y conservación de las mismas. En el año de garantía desde la recepción provisional a la definitiva, será la empresa adjudicataria, quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización.*

### **JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA AFECTADA**

El suelo afectado por la Modificación Puntual no se encuentra en estos momentos urbanizado, se trata de un suelo urbanizable en desarrollo o en ejecución, tratándose por tanto de una Modificación de Plan Parcial, no de suelo urbano, siendo suficiente el cumplimiento de los requisitos de reserva de espacio de cesión que establece la LOTUR para suelo urbanizable delimitado del artículo 60.1.b.

Dicho artículo establece:

*Ceder, gratuita y obligatoriamente a la Administración actuante, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.*

*El porcentaje de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público y a otras dotaciones públicas será como mínimo:*

*- Municipios cuya población supere los veinticinco mil habitantes: el 25 por 100 de la superficie total ordenada, se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.*

*La superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la superficie total ordenada.*

La superficie total ordenada es de 37.564 m<sup>2</sup> (zona 1 del sector). En el plan actual la reserva conjunta de zonas verdes y dotaciones públicas es de 16.897 m<sup>2</sup>, cifra que supera ampliamente la mínima (9.391 m<sup>2</sup> - 25%), reservando para zonas verdes 12.473 m<sup>2</sup> (> de 3.756,4 m<sup>2</sup> de mínimo). Tras la modificación, que exclusivamente afecta a una reducción de 320 m<sup>2</sup> de zona verde se mantienen superficies de reserva muy por encima de los mínimos marcados (30,74% de reserva de zonas verdes y 11,19% de reserva dotacional).

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

El cuadro resultante de superficies ordenadas tras la modificación queda de la siguiente forma:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES</b>		
<b>SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES</b>	1.977 m <sup>2</sup>	5,0%
<b>DOTACIONAL PUBLICO POLIVALENTE</b>	4.424 m <sup>2</sup>	11,19%
<b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES - PARQUE</b>	12.153 m <sup>2</sup>	30,74%
<b>ZONAS DE RECREO Y EXPANSION</b>	320 m <sup>2</sup>	0,81%
<b>USO RESIDENCIAL</b>	10.361 m <sup>2</sup>	26,2%
<b>SISTEMA VIARIO Y PEATONAL</b>	10.306 m <sup>2</sup>	26,1%
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>	<b>39.541m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

No hay otras incidencias sobre aprovechamiento, edificabilidad, número de viviendas o reservas para vivienda protegida. El sistema general no se ve afectado.

**DOCUMENTACION MODIFICADA**

**Respecto a la documentación gráfica**

Se modifica la hoja M14 del juego de hojas 1/2000 A3 sobre Ordenación de Suelo Urbano del PGM de Logroño.

*Los planos 5 y 6 del presente documento se corresponden con la hoja M14 actual y propuesta modificada.*

**Respecto a la documentación escrita**

Se propone una nueva redacción del art 3.2 de las Ordenanzas Regulatoras:

***Artículo 3.2. Condiciones generales de urbanización***

- 1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurren por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.*

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

2. *Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, etc. deberán ser subterráneas.*

3. *Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario. Se situarán en ámbitos ajardinados y zonas verdes y serán subterráneas.*

4. *La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrán acometer a la red de aguas negras conducciones de aguas fecales de los edificios, mientras que las conducciones de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerán a los ramales de pluviales de la red de saneamiento.*

5. *Las parcelas calificadas como Residencial Colectivo dispondrán de una acometida de pluviales y de fecales por cada 2.000m<sup>2</sup> de superficie, homogéneamente repartida en el frente de parcela.*

6. *Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.*

7. *Durante las obras de urbanización se realizará un correcto manejo y utilización de las tierras sobrantes. A este respecto se recomienda la búsqueda de un destino distinto del vertedero para este residuo. (por ejemplo restauración de una gravera cercana o recuperación de terrenos degradados. En caso de llevarse finalmente a vertedero, este deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.*

8. *La red de Saneamiento de aguas pluviales será separativa. Dadas las actuales características de las redes existentes en la Calle Cadena, el Proyecto de Urbanización estudiará las diferentes posibilidades de conducción de las aguas pluviales a cauce público en cumplimiento de la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/2000.*

**9.- En la fase de remoción de tierras se llevará a cabo con control arqueológico por si se produjera algún hallazgo fortuito**

*Se incluye como anexo al documento 1 y 2 texto actual y propuesto completo de dichas ordenanzas.*

Se propone una nueva redacción para los apartados Plan de Etapas y Ejecución de la Urbanización

**PLAN DE ETAPAS**

*Según Art. 75.2-j de la LOTUR, se establecen los siguientes plazos:*

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

*Desarrollo del Planeamiento: 1 año desde la Aprobación Definitiva de la delimitación del Plan Parcial*

*Desarrollo de la Gestión Urbanística: 1 año desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial*

*Desarrollo de la Urbanización: La Urbanización será entregada al Ayuntamiento por la Junta de Compensación en dos etapas diferenciadas, una con plazo máximo junio de 2015 y otra con plazo máximo primer trimestre de 2019, de acuerdo a las condiciones acordadas en el Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución de la Urbanización aprobado por JGL de 12 de noviembre de 2014.*

*Solicitud de la licencia de edificación: Se estará a lo dispuesto en el Art. 1.3.4 del Plan General de Logroño, que para usos privados establece 3 años desde la aceptación de las obras de urbanización por parte de la administración.*

**EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, PLAZOS Y GARANTÍAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

*Las obras de urbanización se ejecutarán respecto al proyecto de urbanización aprobado y al Anexo al Proyecto de Urbanización que sobre Etapas y Fases de Urbanización se está tramitando y aprobando de forma paralela al presente expediente. Serán adjudicadas a empresa constructora mediante concurso o subasta.*

*Cada fase tendrá carácter de unidad funcional directamente utilizable de acuerdo a lo exigido en el art 180 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978. De esta forma la etapa 1 se corresponde con la ejecución de la rotonda prevista en el encuentro de la Calle Cadena y Canicalejo, así como sus encuentros y obras externas para su ejecución completa.*

*Además se ejecutaran las obras marcadas del vial principal denominado calle 1, entre los puntos +90 hasta el final con el encuentro con la rotonda (punto +362), aproximadamente un 42,1% de las obras previstas. La etapa 2 contemplará el resto de obras hasta su finalización y comprende de forma resumida el resto de sistema viario y sus infraestructuras, todas las actuaciones en zona verde, la eliminación de los tendidos eléctricos existentes, etc..., siendo aproximadamente el 57,9% restante. Todo ello según delimitación gráfica de acuerdo al plano 07 de la documentación gráfica anexa.*

*Una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y cedidas al municipio (sin menoscabo de la responsabilidad de la empresa constructora), el Excmo. Ayuntamiento de Logroño se encargará del mantenimiento y conservación de las mismas. En el año de garantía desde la recepción provisional a la definitiva, será la empresa adjudicataria, quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización.*

*Se incluye como anexo al documento 1 y 2 texto actual y propuesto completo de Plan de Etapas.*

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**CONCLUSIÓN**

En relación a lo dispuesto en el Real Decreto 100/2010 sobre Visado Colegial Obligatorio se entiende que la presente Modificación de Plan Parcial **NO** entra dentro de los trabajos profesionales relacionados en el art 2 sobre "Trabajos de Visado Obligatorio", en función de la definición de "edificación" establecida en el art 2.1 de la Ley 38/1999 sobre Ordenación de la Edificación.

En relación a este asunto, el arquitecto redactor declara cumplir con las condiciones que la normativa aplicable exige para el ejercicio de la profesión, para lo cual presentará una Declaración Responsable ante aquellos Organismos que así lo precisen.

Se entiende suficientemente motivada y justificada la presente Modificación Puntual y se firma y presenta para su tramitación en

Logroño, a mes de Agosto de 2.016

  
Miguel Fernández Landa  
ARQUITECTO

**DILIGENCIA:**

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

**6 OCT. 2016**

Secretaría General.



**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**ANEXO 1 – ORDENAZAS REGULADORAS – TEXTO ACTUAL**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

**CAPITULO PRIMERO**

**NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DE LAS NORMAS REGULADORAS**

**Artículo 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan parcial y de sus normas urbanísticas**

1. Estas Normas reguladoras son parte integrante del Plan Parcial del Sector "Río Batán" de suelo urbanizable delimitado del Plan General Municipal de Logroño.
2. El Plan Parcial del Sector "Río Batán" tiene por objeto la ordenación detallada de este ámbito y de los sistemas generales incluidos. De conformidad con la legislación urbanística vigente y con el Plan General de Logroño, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

**Artículo 1.2. Integración Normativa**

1. Las Normas urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.
2. Estas Normas Urbanísticas desarrollan las normas del Plan General y concretan las determinaciones en el ámbito denominado Sector "Río Batán", debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará en particular con las propias normas del Plan General.

**Artículo 1.3. Vigencia del Plan Parcial**

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.
2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudiera producirse.

**Artículo 1.4. Interpretación de los documentos del Plan Parcial**

Se seguirán los criterios establecidos en el artículo 1.1.6. Interpretación de las Normas del Plan General Municipal.

**Artículo 1.5. Terminología**

La terminología utilizada en el presente Plan Parcial y en sus ordenanzas reguladoras es la especificada en el artículo 1.1.8. Definiciones del Plan General Municipal.

**Artículo 1.6. Contenido**

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

El presente Plan Parcial del Sector "Río Batán" está compuesto por la siguiente documentación:

- Memoria informativa, descriptiva y justificativa.
- Ordenanzas Reguladoras.
- ANEXO I\_Fichas resumen manzanas resultantes
- ANEXO II\_Consulta realización estudios arqueológicos
- Documentación gráfica de Información
  - Situación
  - PGM-Suelo urbanizable delimitado
  - Delimitación del Sector
  - Topográfico
  - Estructura de la propiedad
  - Imagen de Ordenación
  - Infraestructuras existentes
  - Documentación gráfica de Ordenación
  - Zonificación y usos
  - Alineaciones, alturas y edificabilidades
  - Infraestructuras propuestas
- Alegaciones exposición pública para Aprobación Provisional
- Informe de respuesta a las alegaciones
- Informe COTUR-Ayuntamiento para Aprobación Definitiva
- Respuesta al Informe COTUR-Ayuntamiento

**CAPITULO SEGUNDO**

**ORDENANZAS DE EDIFICACION**

**Artículo 2.1. Destino de los terrenos**

1. El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General incluye en la categoría de suelo urbanizable delimitado, estableciendo los usos predominantes y compatibles de cada una de las parcelas resultantes.
2. Los terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación y urbanización.

**Artículo 2.2. Zonificación del suelo. Usos pormenorizados**

Los Usos Pormenorizados definidos en el presente Plan Parcial se corresponden con usos especificados y regulados en la Normativa urbanística del Plan General. Se han concretado los siguientes usos pormenorizados: Residencial, Complementario de vivienda, Espacio Libre Privado, Zonas libres de recreo y expansión, Dotacional Público Polivalente y Viario y espacio libre público.

Los Usos Pormenorizados quedan regulados en el Plan General Municipal con las particularidades siguientes para las parcelas denominadas gráficamente P1, P2 y P3

**Artículo 2.3. Particularidades para la Parcela P1: Bloque Colectivo para consolidar manzanas incompletas**

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

1. Se considera un único plano horizontal como Rasante trasversal medio cuyo nivel coincide con el punto de contacto del solar con el espacio libre privado próximo a la Calle Cadena.

**Artículo 2.4. Particularidades para la Parcela P2: Bloque colectivo en Manzana Cerrada**

1. Para la medición de alturas de la edificación se estará a lo dispuesto en el Plan general en la referente a Solares que recaigan a dos calles no concurrentes.
2. Las cajas de ascensores y escaleras se retranquearan, como mínimo, 6 mts desde las líneas de fachada.
3. Con el fin de conseguir una composición integrada para el conjunto de la manzana se establecen las siguientes condiciones:
  - A. Material de fachada. La elección la aprobará el Ayuntamiento a propuesta por los interesados. Se entiende por material de fachada aquel que se utiliza en la capa superficial del edificio y cuyo color y textura resultan dominantes en la percepción del edificio. Incluye plantas bajas y excluye huecos y carpinterías.
  - B. Condiciones de cubierta. La solución de cubierta será común en el conjunto de la parcela, aprobada por el Ayuntamiento a propuesta de los promotores. Si se opta por cubierta inclinada, la cumbrera se localizará a 6 mts de distancia de la fachada y a 4,50 mts de altura desde la cara superior del último forjado horizontal. El material de cobertura será homogéneo para el conjunto de la parcela y se elegirá con el mismo procedimiento que el material de fachada. No están permitidos hastiales. Se resolverá con antepecho de protección en la línea de fachada de 1.20 mts de altura.
  - C. Altura de planta baja y semisótano. Cada uno de los forjados sobre rasante mantendrá la misma cota de nivel para el conjunto de la parcela, aunque ello suponga alteraciones puntuales sobre la regla general de altura del semisótano y/o planta baja.

**Artículo 2.5. Particularidades para la Parcela P3: Bloque colectivo tipología abierta.**

1. Con el fin de conseguir una composición integrada para el conjunto de los edificios se establecen las siguientes condiciones:
  - A. Material de fachada. La elección la aprobará el Ayuntamiento a propuesta por los interesados. Se entiende por material de fachada aquel que se utiliza en la capa superficial del edificio y cuyo color y textura resultan dominantes en la percepción del edificio. Incluye plantas bajas y excluye huecos y carpinterías.
  - B. Condiciones de cubierta. La solución de cubierta será común en el conjunto de los edificios, aprobada por el Ayuntamiento a propuesta de los promotores. El material de cobertura será homogéneo para el conjunto de la parcela y se elegirá con el mismo procedimiento que el material de fachada. No están permitidos hastiales. Se resolverá con antepecho de protección en la línea de fachada de 1.20 mts de altura.
  - C. La altura de las edificaciones interiores se adaptará a las cotas y niveles resultantes del espacio libre privado que lo rodea.
2. Tratamiento de los espacios privados no ocupados por la edificación sobre rasante: Los espacios privados en su conjunto (colectivos o particulares) tendrán tratamientos blandos (jardinería) en al

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

menos el 50% de la superficie resultante. Si se prevé el ajardinamiento en zonas ocupadas por la edificación bajo rasante se garantizará un grueso de tierras de al menos 40cm.

3. Vallado exterior de las parcelas: Se realizará mediante la composición de un frente opaco de una altura máxima en cualquier punto de contacto con el acerado o jardín público de 80cm y un frente permeable y ajardinable con una altura máxima de 2.00 mts desde el acerado o contacto con el terreno.
4. El espacio libre privado se adaptará a los niveles y rasantes resultantes para el acerado y para el espacio verde público colindante, permitiéndose, en este caso, un margen de 1 mt sobre la cota del espacio público para garantizar la privacidad de dichos espacios.

**Artículo 2.6. Tratamiento provisional de las parcelas de equipamiento**

Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios e instalaciones a que estén destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo para la obtención de licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.

**CAPITULO TERCERO**  
**ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 3.1. Ejecución de la urbanización**

1. El presente Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de Compensación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

**Artículo 3.2. Condiciones generales de urbanización**

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurren por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, etc. deberán ser subterráneas.
3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario. Se situarán en ámbitos ajardinados y zonas verdes y serán subterráneas.
4. La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrán acometer a la red de aguas negras conducciones de aguas fecales de los edificios, mientras que las conducciones de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerán a los ramales de pluviales de la red de saneamiento.
5. Las parcelas calificadas como Residencial Colectivo dispondrán de una acometida de pluviales y de fecales por cada 2.000m<sup>2</sup> de superficie, homogéneamente repartida en el frente de parcela
6. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

7. Durante las obras de urbanización se realizará un correcto manejo y utilización de las tierras sobrantes. A este respecto se recomienda la búsqueda de un destino distinto del vertedero para este residuo. (por ejemplo restauración de una gravera cercana o recuperación de terrenos degradados. En caso de llevarse finalmente a vertedero, este deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.)
8. La red de Saneamiento de aguas pluviales será separativa. Dadas las actuales características de las redes existentes en la Calle Cadena, el Proyecto de Urbanización estudiará las diferentes posibilidades de conducción de las aguas pluviales a cauce público en cumplimiento de la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/2000.

**Artículo 3.3. Características de la red viaria**

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.
2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas la vinculen, y en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, la previsión de aparcamientos establecida en la memoria de Plan Parcial.
3. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil ni las transversales al 2%, con caída en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.
4. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional (50Km/h) se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.
5. En las superficies pavimentadas se emplearán materiales de acabado de colores predominantemente claros.
6. Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques. En el caso de que la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

**Artículo 3.4. Características de los espacios libres y zonas verdes**

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas. En todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. En los suelos clasificados como zonas verdes y espacios libres el proyecto de urbanización preverá la plantación de al menos un árbol por cada treinta metros de suelo.
3. En los espacios libres y zonas verdes sin arbolado actual y calles del sector se emplearán preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.
4. En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.
5. El proyecto de urbanización estudiará el recorrido de las aguas superficiales y dispondrá en consecuencia los sistemas de canalización hacia la red de drenaje. Los aspersores y difusores emergentes del sistema de riego incorporará circuitos de electroválvulas con programación para permitir el riego en horas de baja insolación y economizar la pérdida de agua por evapotranspiración.

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**DILIGENCIA:**

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

**ANEXO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS – TEXTO MODIFICADO**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

**CAPITULO PRIMERO**

**NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DE LAS NORMAS REGULADORAS**

**6 OCT. 2016**

Secretaría General.

**Artículo 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan parcial y de sus normas urbanísticas**

1. Estas Normas reguladoras son parte integrante del Plan Parcial del Sector "Río Batán" de suelo urbanizable delimitado del Plan General Municipal de Logroño.
2. El Plan Parcial del Sector "Río Batán" tiene por objeto la ordenación detallada de este ámbito y de los sistemas generales incluidos. De conformidad con la legislación urbanística vigente y con el Plan General de Logroño, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

**Artículo 1.2. Integración Normativa**

1. Las Normas urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.
2. Estas Normas Urbanísticas desarrollan las normas del Plan General y concretan las determinaciones en el ámbito denominado Sector "Río Batán", debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará en particular con las propias normas del Plan General.

**Artículo 1.3. Vigencia del Plan Parcial**

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.
2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudiera producirse.

**Artículo 1.4. Interpretación de los documentos del Plan Parcial**

Se seguirán los criterios establecidos en el artículo 1.1.6. Interpretación de las Normas del Plan General Municipal.

**Artículo 1.5. Terminología**

La terminología utilizada en el presente Plan Parcial y en sus ordenanzas reguladoras es la especificada en el artículo 1.1.8. Definiciones del Plan General Municipal.

**Artículo 1.6. Contenido**

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

El presente Plan Parcial del Sector "Río Batán" está compuesto por la siguiente documentación:

- Memoria informativa, descriptiva y justificativa.
- Ordenanzas Reguladoras.
- ANEXO I\_Fichas resumen manzanas resultantes
- ANEXO II\_Consulta realización estudios arqueológicos
- Documentación gráfica de Información
  - Situación
  - PGM-Suelo urbanizable delimitado
  - Delimitación del Sector
  - Topográfico
  - Estructura de la propiedad
  - Imagen de Ordenación
  - Infraestructuras existentes
  - Documentación gráfica de Ordenación
  - Zonificación y usos
  - Alineaciones, alturas y edificabilidades
  - Infraestructuras propuestas
- Alegaciones exposición pública para Aprobación Provisional
- Informe de respuesta a las alegaciones
- Informe COTUR-Ayuntamiento para Aprobación Definitiva
- Respuesta al Informe COTUR-Ayuntamiento

**CAPITULO SEGUNDO**

**ORDENANZAS DE EDIFICACION**

**Artículo 2.1. Destino de los terrenos**

1. El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General incluye en la categoría de suelo urbanizable delimitado, estableciendo los usos predominantes y compatibles de cada una de las parcelas resultantes.
2. Los terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación y urbanización.

**Artículo 2.2. Zonificación del suelo. Usos pormenorizados**

Los Usos Pormenorizados definidos en el presente Plan Parcial se corresponden con usos especificados y regulados en la Normativa urbanística del Plan General. Se han concretado los siguientes usos pormenorizados: Residencial, Complementario de vivienda, Espacio Libre Privado, Zonas libres de recreo y expansión, Dotacional Público Polivalente y Viario y espacio libre publico.

Los Usos Pormenorizados quedan regulados en el Plan General Municipal con las particularidades siguientes para las parcelas denominadas gráficamente P1, P2 y P3

**Artículo 2.3. Particularidades para la Parcela P1: Bloque Colectivo para consolidar manzanas incompletas**

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

1. Se considera un único plano horizontal como Rasante trasversal medio cuyo nivel coincide con el punto de contacto del solar con el espacio libre privado próximo a la Calle Cadena.

**Artículo 2.4. Particularidades para la Parcela P2: Bloque colectivo en Manzana Cerrada**

1. Para la medición de alturas de la edificación se estará a lo dispuesto en el Plan general en la referente a Solares que recaigan a dos calles no concurrentes.
2. Las cajas de ascensores y escaleras se retranquearan, como mínimo, 6 mts desde las líneas de fachada.
3. Con el fin de conseguir una composición integrada para el conjunto de la manzana se establecen las siguientes condiciones:
  - A. Material de fachada. La elección la aprobará el Ayuntamiento a propuesta por los interesados. Se entiende por material de fachada aquel que se utiliza en la capa superficial del edificio y cuyo color y textura resultan dominantes en la percepción del edificio. Incluye plantas bajas y excluye huecos y carpinterías.
  - B. Condiciones de cubierta. La solución de cubierta será común en el conjunto de la parcela, aprobada por el Ayuntamiento a propuesta de los promotores. Si se opta por cubierta inclinada, la cumbrera se localizará a 6 mts de distancia de la fachada y a 4,50 mts de altura desde la cara superior del último forjado horizontal. El material de cobertura será homogéneo para el conjunto de la parcela y se elegirá con el mismo procedimiento que el material de fachada. No están permitidos hastiales. Se resolverá con antepecho de protección en la línea de fachada de 1,20 mts de altura.
  - C. Altura de planta baja y semisótano. Cada uno de los forjados sobre rasante mantendrá la misma cota de nivel para el conjunto de la parcela, aunque ello suponga alteraciones puntuales sobre la regla general de altura del semisótano y/o planta baja.

**Artículo 2.5. Particularidades para la Parcela P3: Bloque colectivo tipología abierta.**

1. Con el fin de conseguir una composición integrada para el conjunto de los edificios se establecen las siguientes condiciones:
  - A. Material de fachada. La elección la aprobará el Ayuntamiento a propuesta por los interesados. Se entiende por material de fachada aquel que se utiliza en la capa superficial del edificio y cuyo color y textura resultan dominantes en la percepción del edificio. Incluye plantas bajas y excluye huecos y carpinterías.
  - B. Condiciones de cubierta. La solución de cubierta será común en el conjunto de los edificios, aprobada por el Ayuntamiento a propuesta de los promotores. El material de cobertura será homogéneo para el conjunto de la parcela y se elegirá con el mismo procedimiento que el material de fachada. No están permitidos hastiales. Se resolverá con antepecho de protección en la línea de fachada de 1,20 mts de altura.
  - C. La altura de las edificaciones interiores se adaptará a las cotas y niveles resultantes del espacio libre privado que lo rodea.
2. Tratamiento de los espacios privados no ocupados por la edificación sobre rasante: Los espacios privados en su conjunto (colectivos o particulares) tendrán tratamientos blandos (jardinería) en al

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

menos el 50% de la superficie resultante. Si se prevé el ajardinamiento en zonas ocupadas por la edificación bajo rasante se garantizará un grueso de tierras de al menos 40cm.

3. Vallado exterior de las parcelas: Se realizará mediante la composición de un frente opaco de una altura máxima en cualquier punto de contacto con el acerado o jardín público de 80cm y un frente permeable y ajardinable con una altura máxima de 2.00 mts desde el acerado o contacto con el terreno.
4. El espacio libre privado se adaptará a los niveles y rasantes resultantes para el acerado y para el espacio verde público colindante, permitiéndose, en este caso, un margen de 1 mt sobre la cota del espacio público para garantizar la privacidad de dichos espacios.

**Artículo 2.6. Tratamiento provisional de las parcelas de equipamiento**

Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios e instalaciones a que estén destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo para la obtención de licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.

**CAPITULO TERCERO**  
**ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 3.1. Ejecución de la urbanización**

1. El presente Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de Compensación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

**Artículo 3.2. Condiciones generales de urbanización**

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, etc. deberán ser subterráneas.
3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario. Se situarán en ámbitos ajardinados y zonas verdes y serán subterráneas.
4. La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrán acometer a la red de aguas negras conducciones de aguas fecales de los edificios, mientras que las conducciones de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerán a los ramales de pluviales de la red de saneamiento.
5. Las parcelas calificadas como Residencial Colectivo dispondrán de una acometida de pluviales y de fecales por cada 2.000m<sup>2</sup> de superficie, homogéneamente repartida en el frente de parcela
6. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

7. Durante las obras de urbanización se realizará un correcto manejo y utilización de las tierras sobrantes. A este respecto se recomienda la búsqueda de un destino distinto del vertedero para este residuo. (por ejemplo restauración de una gravera cercana o recuperación de terrenos degradados. En caso de llevarse finalmente a vertedero, este deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.)
8. La red de Saneamiento de aguas pluviales será separativa. Dadas las actuales características de las redes existentes en la Calle Cadena, el Proyecto de Urbanización estudiará las diferentes posibilidades de conducción de las aguas pluviales a cauce público en cumplimiento de la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/2000.
9. En la fase de remoción de tierras se llevará a cabo un control arqueológico por si se produjera algún hallazgo fortuito

**Artículo 3.3. Características de la red viaria**

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.
2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas la vinculen, y en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, la previsión de aparcamientos establecida en la memoria de Plan Parcial.
3. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil ni las transversales al 2%, con caída en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.
4. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional (50Km/h) se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.
5. En las superficies pavimentadas se emplearán materiales de acabado de colores predominantemente claros.
6. Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques. En el caso de que la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

**Artículo 3.4. Características de los espacios libres y zonas verdes**

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas. En todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.
2. En los suelo clasificados como zonas verdes y espacios libres el proyecto de urbanización preverá la plantación de al menos un árbol por cada treinta metros de suelo.
3. En los espacios libres y zonas verdes sin arbolado actual y calles del sector se emplearán preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.
4. En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.
5. El proyecto de urbanización estudiará el recorrido de las aguas superficiales y dispondrá en consecuencia los sistemas de canalización hacia la red de drenaje. Los aspersores y difusores emergentes del sistema de riego incorporará circuitos de electroválvulas con programación para permitir el riego en horas de baja insolación y economizar la pérdida de agua por evo transpiración.

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL  
AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**ANEXO 3 – PLAN DE ETAPAS – TEXTO ACTUAL**

**PLAN DE ETAPAS**

Según Art. 75.2-j de la LOTUR, se establecen los siguientes plazos:

**Desarrollo del Planeamiento:** 1 año desde la Aprobación Definitiva de la delimitación del Plan Parcial

**Desarrollo de la Gestión Urbanística:** 1 año desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial

**Desarrollo de la Urbanización:** 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial

**Solicitud de la licencia de edificación:** Se estará a lo dispuesto en el Art. 1.3.4 del Plan General de Logroño, que para usos privados establece 3 años desde la aceptación de las obras de urbanización por parte de la administración.

**EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, PLAZOS Y GARANTÍAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización se ejecutarán respecto al proyecto de urbanización aprobado en su día. Serán adjudicadas a empresa constructora mediante concurso o subasta.

Una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y cedidas al municipio (sin menoscabo de la responsabilidad de la empresa constructora), el Excmo. Ayuntamiento de Logroño se encargará del mantenimiento y conservación de las mismas. En el año de garantía desde la recepción provisional a la definitiva, será la empresa adjudicataria, quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización.

Al tratarse de una unidad de ejecución, respecto del uso residencial, las obras de urbanización se realizarán de modo unitario, atendándose a los plazos que el propio proyecto de urbanización especifique.

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL**  
**AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**ANEXO 4 – PLAN DE ETAPAS – TEXTO MODIFICADO**

**PLAN DE ETAPAS**

Según Art. 75.2-j de la LOTUR, se establecen los siguientes plazos:

Desarrollo del Planeamiento: 1 año desde la Aprobación Definitiva de la delimitación del Plan Parcial

Desarrollo de la Gestión Urbanística: 1 año desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial

Desarrollo de la Urbanización: La Urbanización será entregada al Ayuntamiento por la Junta de Compensación en dos etapas diferenciadas, una con plazo máximo junio de 2015 y otra con plazo máximo primer trimestre de 2019, de acuerdo a las condiciones acordadas en el Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución de la Urbanización aprobado por JGL de 12 de noviembre de 2014.

Solicitud de la licencia de edificación: Se estará a lo dispuesto en el Art. 1.3.4 del Plan General de Logroño, que para usos privados establece 3 años desde la aceptación de las obras de urbanización por parte de la administración.

**EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, PLAZOS Y GARANTÍAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización se ejecutarán respecto al proyecto de urbanización aprobado y al Anexo al Proyecto de Urbanización que sobre Etapas y Fases de Urbanización se está tramitando y aprobando de forma paralela al presente expediente. Serán adjudicadas a empresa constructora mediante concurso o subasta.

Cada fase tendrá carácter de unidad funcional directamente utilizable de acuerdo a lo exigido en el art 180 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978. De esta forma la etapa 1 se corresponde con la ejecución de la rotonda prevista en el encuentro de la Calle Cadena y Canicalejo, así como sus encuentros y obras externas para su ejecución completa. Además se ejecutaran las obras marcadas del vial principal denominado calle 1, entre los puntos +90 hasta el final con el encuentro con la rotonda (punto +362), aproximadamente un 42,1% de las obras previstas. La etapa 2 contemplará el resto de obras hasta su finalización y comprende de forma resumida el resto de sistema viario y sus infraestructuras, todas las actuaciones en zona verde, la eliminación de los tendidos eléctricos existentes, etc..., siendo aproximadamente el 57,9% restante. Todo ello según delimitación gráfica de acuerdo al plano 07 de la documentación gráfica anexa.

Una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y cedidas al municipio (sin menoscabo de la responsabilidad de la empresa constructora), el Excmo. Ayuntamiento de Logroño se encargará del mantenimiento y conservación de las mismas. En el año de garantía desde la recepción provisional a la definitiva, será la empresa adjudicataria, quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización.

**DILIGENCIA:**

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

- 6 OCT, 2016

Secretaría General.

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL  
AJUSTES EN ESPACIOS DE USO PUBLICO Y MODIFICACION DE ORDENANZA**

**DOCUMENTACION GRÁFICA**

promueve:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE  
EJECUCIÓN RIO BATAN**

Agosto de 2016

equipo técnico:

**Miguel Fernandez Landa -ARQUITECTO**

Ciudad, 52 118 / 26005 Logroño  
T 941 269 736 / F 941 266 641  
arquas@arquas.net / www.arquas.net



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

**6 OCT. 2016**

Secretaría General



01\_situación

MODIFICACIONES				
3				
2				
1				
TAMAÑO HOJA	DIN A3	FECHA	marzo 15	ESCALAS
EXPEDIENTE	04 -052	FASE	MOD PUNTUAL PP - TRAMITACION	REF ARCHIVO 04-052_mod pp_sit_empl.dwg

EXPEDIENTE	<b>MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL RIO BATAN</b>		FIRMA
PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACION UNIDAD DE EJECUCIÓN RIO BATAN - V26492983		
			MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

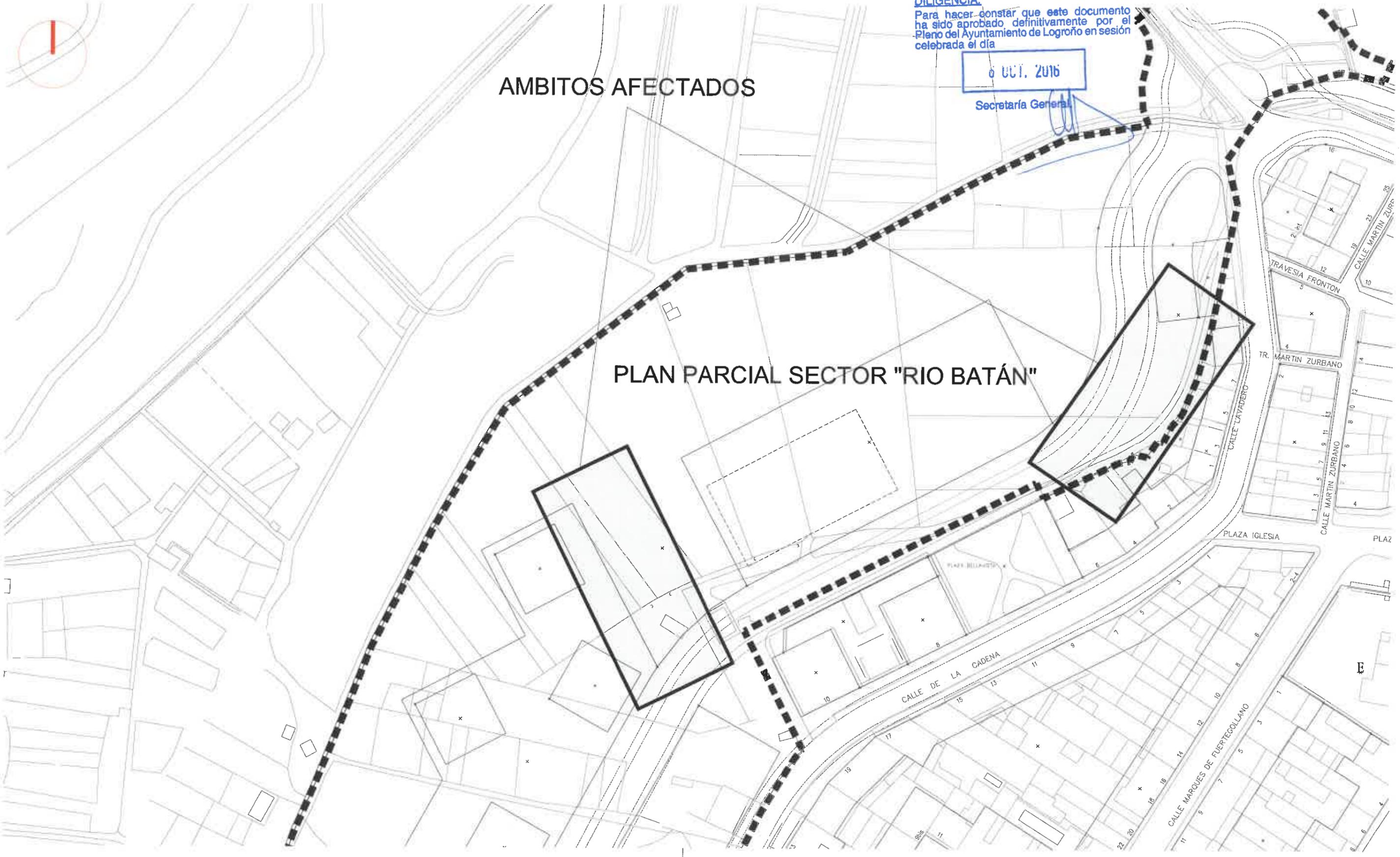
# AMBITOS AFECTADOS

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

6 OCT. 2016

Secretaría General

# PLAN PARCIAL SECTOR "RIO BATÁN"



02\_ambito

MODIFICACIONES	
3	
2	
1	

TAMAÑO HOJA	DIN A3	FECHA	marzo 15	ESCALAS	1/1000
EXPEDIENTE	04-052	FASE	MOD PUNTUAL PP - TRAMITACION	REF ARCHIVO	04-052_mod pp_sit_empl.dwg

EXPEDIENTE	<b>MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL RIO BATAN</b>		FIRMA
PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACION UNIDAD DE EJECUCIÓN RIO BATAN - V26492983		
			MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

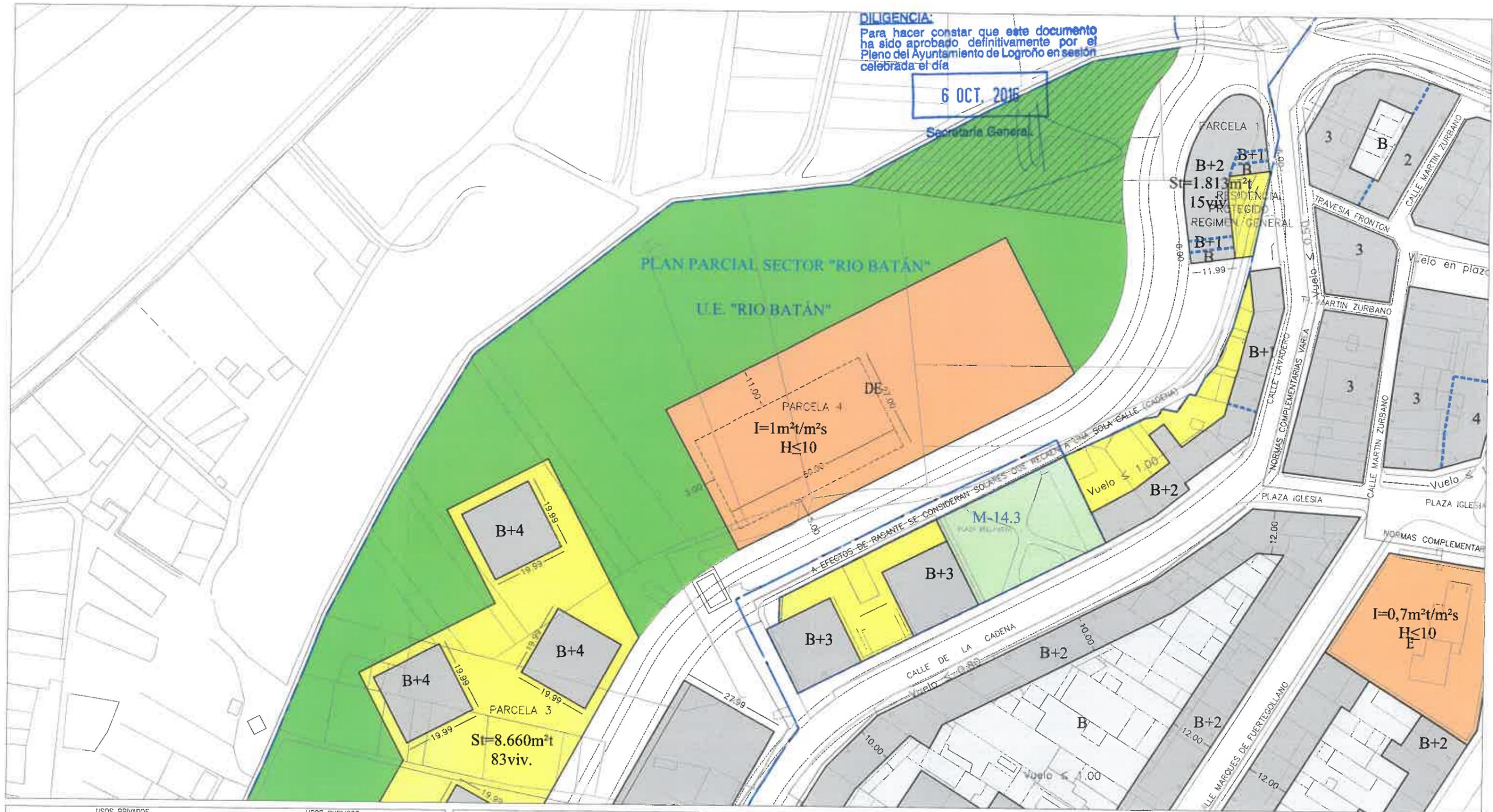
**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento  
 ha sido aprobado definitivamente por el  
 Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión  
 celebrada el día

6 OCT. 2016

Secretaría General

PLAN PARCIAL SECTOR "RIO BATÁN"

U.E. "RIO BATÁN"



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
<b>Vivienda</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Almacenamiento</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Límites</b>	<b>Ordenanzas Especiales</b>	<b>Ordenanzas de Edificios de Interés</b>	<b>Ordenanzas de Edificios de Interés</b>
Residencial Residencial asociado Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementaria de la vivienda Industria y Otros Industrial Almacenamiento Bodegas Industria-parque Industrial extensivo	Polivalente Cultural Escuela Sanitario asistencial Deportivo Servicios Polivalentes Industriales	En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y expansión Viento o espacio libre público	Residencial asociado Dotacional residencial Servicios públicos y administrativos Religioso Comunidad religiosa Equipamientos públicos Estación transformadora Plaza toral	Alto Planta baja Planta baja débil Entrepiano Ejemplar débil Semiático	Alto Altura máxima de cornisa Superficie máxima edificable en mt. Superficie máxima edificable en m²/m².s Número máximo de viviendas	Suelo urbano Sector Unidad de ejecución Acciones Específicas Plan especial de reordenamiento interior Actividades Interiores Dotaciones Públicas Sistemas generales	Edificios Situados en Aeras o Tramos de Interés Edificios de Interés Saler o edificio en un tramo o área de interés Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico Construcción Inadecuada en Casco Histórico

MODIFICACIONES

3
2
1

03\_estado actual

TAMAÑO HOJA	DIN A3	FECHA	marzo 15	ESCALAS	1/1000
EXPEDIENTE	04 -052	FASE	MOD PUNTUAL PP - TRAMITACION	REF ARCHIVO	estado actual y propuesto.dwg

EXPEDIENTE

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACION UNIDAD DE EJECUCIÓN RIO BATAN - V26492983

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL RIO BATAN

FIRMA

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

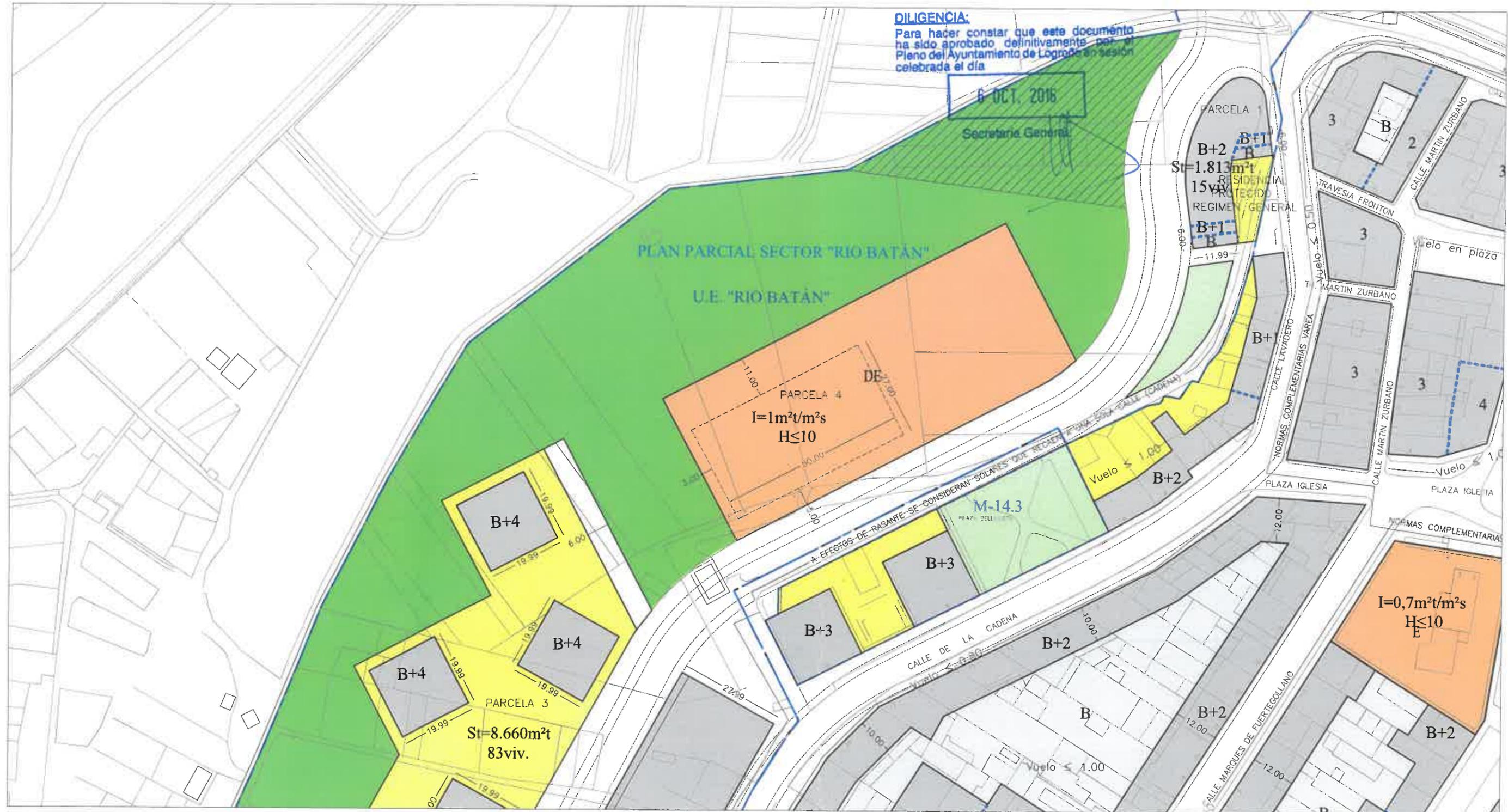
**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

8 OCT. 2016

Secretaría General

**PLAN PARCIAL SECTOR "RIO BATÁN"**

**U.E. "RIO BATÁN"**



USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial abierta	Polivalente	P En superficie	S Servicios públicos y administrativos
Residencial asociada	Cultural	P Bajo rasante	R Religioso
Asociados a Vivienda	Escuela	E Espacios libres	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Sanitario asistencial	Parque	Expedientes públicos
Complementario de la vivienda	Deportivo	Zonas de recreo y esparcimiento	Estación transformadora
Industria y Otros	Servicios	Varios o espacio libre público	Plaza toros
Industrial	Dolphins poligono industrial		
Almacén/espacio			
Industria-parque			
Industrial extensivo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisorio de altura	At Aliso
Divisorio de parcela o sectores de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤ Altura máxima de cubierta
Ocupación	E Entrepiso St = Superficie máxima edificable en mt.
Vuelo máximo	(E) Entrepiso diáfano I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m²s
Zonas de recreo y esparcimiento obligatorio	SS Semidéfano 56 viv. Número máximo de viviendas
Plaza obligatoria	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	
Plan especial de reforma interior	
AJ Actividades Invasivas	
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	
Ordenanzas de Edificios de Interés	
Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés	
Edificios de Interés	
Solar o edificio en zona de interés	
Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico	
Edificios de nueva construcción	
Construcción mejorada en Casco Histórico	

MODIFICACIONES

3
2
1

04\_estado propuesto

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL RIO BATÁN**

TAMAÑO HOJA	DIN A3	FECHA	marzo 15	ESCALAS	1/1000
EXPEDIENTE	04_052	FASE	MOD PUNTUAL PP - TRAMITACION	REF ARCHIVO	estado actual y propuesto.dwg

EXPEDIENTE

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACION UNIDAD DE EJECUCIÓN RIO BATÁN - V26492983

FIRMA

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

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

**6 OCT. 2016**

Secretaría General



<b>USOS PRIVADOS</b> Vivienda: Residencial abierta, Residencial asociada a vivienda, Zona libre privada, Complementaria de la vivienda, Industria y Otros: Industrial, Almacén, Bodegas, Industrial-parque, Industrial extensivo. Dotacional: Polivalente, Cultural, Escolar, Sanitaria, Deportiva, Servicios, Almacenamiento, Recreación, Parques, Zonas de recreo y exposición, Vivero o espacio libre pública.		<b>USOS PUBLICOS</b> Almacén: En superficie, Bajo rasante. Dotacional: Parques, Zonas de recreo y exposición, Vivero o espacio libre pública.		<b>ALINEACIONES Y VOLUMENES</b> Límites: Alineación, División de altura, División de parcela o efectos de edificabilidad, Ocupación, Vuelo máximo, Referencia mínima obligatorio, Soportar obligatorio, Plano obligatorio. Volumen y Alturas: B (Planta baja H=4.00), (B) (Planta baja máxima H≤), E (Entrepiso), (E) (Entrepiso máximo H≤), SS (Semiático S6 viv.).		<b>ORDENANZAS Y GESTIÓN</b> Límites: Suelo urbano, Sector, Unidad de ejecución. Acciones Específicas: Plan especial de rehabilitación interior, Actividades intensivas. Dotaciones Públicas: Sistemas generales. Ordenanzas Especiales: Ambito de aplicación. Ordenanzas de Edificios de Interés: Edificios situados en Azaras o Tramos de Interés, Edificios de Interés, Solar o edificio en zona de interés, Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico, Edificios de nuevo construcción, Construcción protegida en Casco Histórico.	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO**

**ORDENACION DEL SUELO URBANO**

Escala: 1/2.000      Fecha: Abril 2014      Coordenadas UTM ETRS89

**M14**

Ayuntamiento de Logroño      Dirección General de Urbanismo

<b>MODIFICACIONES</b>	
3	
2	
1	
<b>TAMAÑO HOJA</b>	DIN A3
<b>EXPEDIENTE</b>	04 -052
<b>FECHA</b>	marzo 15
<b>FASE</b>	MOD PUNTUAL PP - TRAMITACION
<b>ESCALAS</b>	1/2000
<b>REF ARCHIVO</b>	estado actual y propuesto.dwg

**05\_estado actual\_HOJA A3 SUELO URBANO M14**

**EXPEDIENTE**

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL RIO BATAN**

**PROMOTOR**

JUNTA DE COMPENSACION UNIDAD DE EJECUCIÓN RIO BATAN - V26492983

FIRMA

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

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

**6 OCT. 2016**

Secretaría General



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
<b>Vivienda</b>	<b>Dotacional</b>	<b>Aparcamiento</b>	<b>Dotacional</b>
Residencial Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementario de la vivienda Industria y Otros Industrial Almacén exposición	Residencial asistido Dotacional residencial Comercial Comercial (grandes superficies) Bodegas Industria-parque Industrial extensivo	En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y expansión Vial o espacio libre público	Polivalente Cultural Escuelas Sanitario asistencial Deportivo Servicios públicos y administrativos Religioso Comunidad religiosa Espectáculos públicos Estación transformadora Plaza toros Servicios Dotación polivalente Deportivo Ferroviario

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
<b>Límites</b>	<b>Volúmenes y Alturas</b>
Alineación División de altura División de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Retraso mínimo obligatorio Soportal obligatorio Pasaje obligatorio	B Planta baja H=4,00 (B) Planta baja diáfana H ≤ E Entrepiso St = (E) Entrepiso diáfano I ≤ SS Semióstano S6 viv. Número mínimo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
<b>Límites</b>	<b>Ordenanzas Especiales</b>
Suelo urbano Sector Unidad de ejecución <b>Acciones Específicas</b> Plan especial de reforma interior Actividades interactivas <b>Dotaciones Públicas</b> Sistemas generales	Ámbito de aplicación

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO**

**ORDENACION DEL SUELO URBANO**

Escala: 1/2.000 Fecha: Abril 2014

Coordenadas UTM ETRS89

**M14**

Ayuntamiento de Logroño Dirección General de Urbanismo

**MODIFICACIONES**

3	
2	
1	

06\_estado propuesto\_HOJA A3 SUELO URBANO M14

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL RIO BATAN**

TAMAÑO HOJA	DIN A3	FECHA	marzo 15	ESCALAS	1/2000
EXPEDIENTE	04 -052	FASE	MOD PUNTUAL PP - TRAMITACION	REF ARCHIVO	estado actual y propuesto.dwg

EXPEDIENTE

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACION UNIDAD DE EJECUCIÓN RIO BATAN - V26492983

FIRMA

MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO



MODIFICACIONES	
3	
2	
1	

TAMAÑO HOJA	DIN A3	FECHA	marzo 15	ESCALAS	s/e
EXPEDIENTE	04-052	FASE	MOD PUNTUAL PP	REF ARCHIVO	04-052_anexo pu_ ambito fases para mod pp.dwg

EXPEDIENTE	MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL RIO BATAN		FIRMA
PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACION UNIDAD DE EJECUCIÓN RIO BATAN - V26492983		
			MIGUEL FERNANDEZ LANDA - ARQUITECTO

07\_delimitacion fases de urbanizacion