PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL R18S MANZANOS, RIBERA BAJA, ALAVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL

honua

ARQUITECTOS
Portales, 4 5º.26001 LOGROÑO

FEBRERO DE 2023

INDICE

1 AGENTES INTERVINIENTES 3
1.1 OBJETO DEL ENCARGO 3
1.2 AUTOR DEL ENCARGO 3
1.3 EQUIPO REDACTOR 3
2 INFORMACIÓN PREVIA 3
2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE 3
2.2 SUPERFICIE DEL SECTOR 4
2.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 4
2.4 TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 4
2.5 LEY 38/2.015 DE 29 DE SEPTIEMBRE, DEL SECTOR FERROVIARIO. B.O.E. DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2.015 4
2.6 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 5
3 MEMORIA DESCRIPTIVA 5
3.1 MOTIVACIONES QUE HAN PROVOCADO LA INCOACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN. 5
3.2 ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN 5
3.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES. 5
4 NORMATIVA AFECTADA Y PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN 8
4.1 CUADRO COMPARATIVO ENTRE LAS SUPERFICIES DEL ACTUAL PLAN Y EL PROPUESTO 8
4.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO 9
5 ANEXO 1. CODICIONANTES AMBIENTALES 15

1 AGENTES INTERVINIENTES

1.1 Objeto del encargo

El presente proyecto tiene por objeto la modificación puntual del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Sector Residencial R18/S se Manzanos, Ribera Baja (ARABA).

1.2 Autor del encargo

El presente Proyecto se redacta por encargo de la Junta Administrativa de Manzanos, Embutidos Alaveses S.L., Nuevo Propósito Mercantil 21 S.L. y José Abel Varga Gómez, propietarios de prácticamente el 97% del suelo.

1.3 Equipo redactor

El autor del Proyecto es el arquitecto Fernando García Pérez, arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de la Rioja, 16050228-T, número de Colegiado 711 y habilitado en el COAVN. En su redacción ha colaborado la arquitecto Katiusca Guerra Coca, colegiada 897 del mismo Colegio.

2 INFORMACIÓN PREVIA

2.1 Planeamiento Vigente

El suelo afectado por este Plan corresponde al denominado Sector Residencial R18/S que establecen las Normas Subsidiarias Municipales de Ribera Baja para la localidad de Manzanos aprobadas definitivamente el 19 de diciembre de 2.003 (ORDEN FORAL 495/2.003 publicada en el BOTHA el 30 de enero de 2.004).

Dicho sector quedó ordenado pormenorizadamente por el Plan Parcial del Sector Residencial R18/S aprobado definitivamente el 30 de mayo de 2.007 (ORDEN FORAL 459/2.007 publicada en el BOTHA el 18 de junio de 2.007).

Habiendo entrado en vigor la LEY 2/2006, de 30 de julio de Suelo y Urbanismo tras la aprobación provisional del actual plan parcial por aplicación de las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera se mantuvo la tramitación administrativa anterior, sustituyéndose las referencias en cuanto a la gestión urbanística al sistema de concertación en sustitución al de compensación.

El plan parcial se modificó puntualmente el 4 de Febrero de 2.009 (ORDEN FORAL 25/2.009 publicada en el BOTHA el 20 de febrero de 2.009). Este documento tuvo por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada de las subzonas dotacionales de carácter local (equipamiento genérico y docente) autorizando al amparo del artículo 105.6 de la Ley 2/06 de Suelo y Urbanismo, en la mencionada subzona cualquiera de los indicados en el artículo 66 “Dotacional y Equipamiento”, de las Normas Subsidiarias.

Además el citado expediente modifica los parámetros de edificabilidad física bruta, ocupación máxima y separación de la edificación a los viales referentes a las subzonas dotacionales públicas reguladas en el artículo 11 de la normativa.

El 21 de marzo de 2.016 (ORDEN FORAL 79/2.016 publicada en el BOTHA el 15 de abril de 2.016) se aprueba definitivamente la 12ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias referentes a la inclusión tanto del uso “genérico dotacional” en suelos destinados a dotaciones y equipamientos, y del terciario (limitado a unos tipos concretos) como uso tolerado en dichos suelos.

Básicamente lo que se pretende con esta nueva Modificación es permitir, dentro de un edificio equipamental, el desarrollo de diferentes tipos de actividades vinculadas a esta categoría, afectando sólo a los núcleos de menor población del municipio de Ribera Baja, y definir algunas categorías de uso terciario como tolerado en suelo dotacional, con la misma casuística respecto a los núcleos donde debe ser aplicada esta disposición.

En la citada modificación se introdujo, con carácter de sistema general el uso GE/12 genérico y se califica al edificio de la Junta Administrativa de Manzanos, situado en el ámbito de este sector, bajo este concepto.

2.2 Superficie del sector

El sector tiene una superficie de 38.119 m2. De éstos, 469 m2, desde la aprobación definitiva de la 12ª Modificación Puntual de las NNSS están calificados como **Sistema General**: **GE/12**

La superficie de sector sin computar el sistema general descrito es de: 37.650 m2.

2.3 Grado de desarrollo del planeamiento

El Plan Parcial del Sector Residencial R18/S que establecen las Normas Subsidiarias Municipales de Ribera Baja para la localidad de Manzanos no se ha desarrollado.

Tampoco se ha aprobado ningún proyecto de concertación ni reparcelación.

Sí ha ejecutado en la parcela 30a, clasificada como CENTROS DOCENTES Y SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOLICAL, el Excmo. Ayuntamiento de Ribera Baja un frontón y en la parcela 30b, clasificada como CESIÓN, la Junta Administrativa, un aparcamiento.

2.4 Tramitación de la modificación de planeamiento

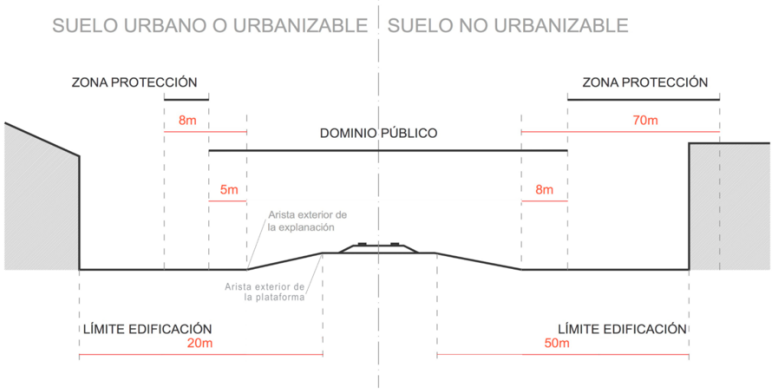
Se estará a lo dispuesto en los Artículos 102 a 107 de la SECCION SEXTA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE PLANEAMIENTO, de la LEY 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco.

Cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deber realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

En este caso, por tratarse de una Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el artículo 95 de la citada LEY 2/2006.

2.5 Ley 38/2.015 de 29 de septiembre, del sector ferroviario. B.O.E. de 30 de septiembre de 2.015

El articulo 15 de esta ley establece como línea límite de edificación, en suelo urbanizable como es el caso, de 20 metros respecto de la arista exterior mas próxima de la plataforma, que in situ y en la zona de actuación, es el pie del muro de contención situado al norte de la vía férrea.



Esta modificación puntual mantiene la misma línea límite de edificación que la normativa vigente y la intersección entre la línea de edificación de 20m. y ámbito del plan parcial se sitúa entre los puntos kilométricos PK468/750 y PK469/051.

2.6 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

Se adjunta justificación relativa a la sostenibilidad económica de la modificación en el anexo 3.

3 MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 Motivaciones que han provocado la incoación de la presente modificación.

El interés de parte de los promotores en desarrollar el sector unido al interés de la " Federación de Ikastolas " de instalar una de ellas en esta zona de Manzanos ya que podría quedar contigua al frontón y al campo de juegos existente.

- Necesidad de crear suelo dotacional: público y privado.
- Reducción de los costos de urbanización.
- Mejora medioambiental de la propuesta.
- Regularización de la situación del frontón y el aparcamiento.

3.2 Ámbito y alcance de la modificación

El ámbito de la modificación afecta a la totalidad del Plan Parcial y en concreto a la geometría y superficies de todos los usos del suelo: viales, zonas verdes, suelo residencial, cesiones, etc.

No afecta esta modificación a la ficha urbanística de las NN.SS. para este sector relativa a la edificabilidad urbanística, el número máximo de viviendas, etc ni a al tipo de ordenación predominante: tipología aislada ni a la ordenanza de aplicación para ella que seguirá siendo la ORD-C.

De las determinaciones del Plan Parcial vigente sí se modifican la Ordenanza 4ª: Calificación del suelo, la Ordenanza 7ª: Edificabilidad, Ordenanza 8ª: Separación a linderos y la Ordenanza 11ª: Edificabilidad del suelo de dominio y uso público.

3.3 Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones las podemos agrupar en 3 grupos.

<u>Modificaciones impuestas por la LEY 2/2006, de 30 de julio de Suelo y Urbanismo</u>

La modificación se ha redactado conforme a la LEY 2/2006, de 30 de julio de Suelo y Urbanismo, no aplicada en el actual Plan Parcial por haberse aprobado con anterioridad a esta Ley por lo que gran parte de las modificaciones se han realizado para adaptarse a la Ley vigente.

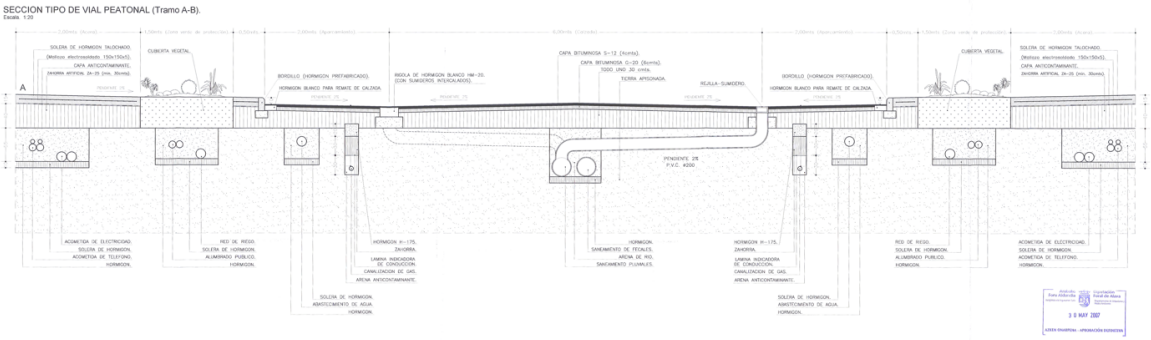
Las modificaciones debidas a esto son:

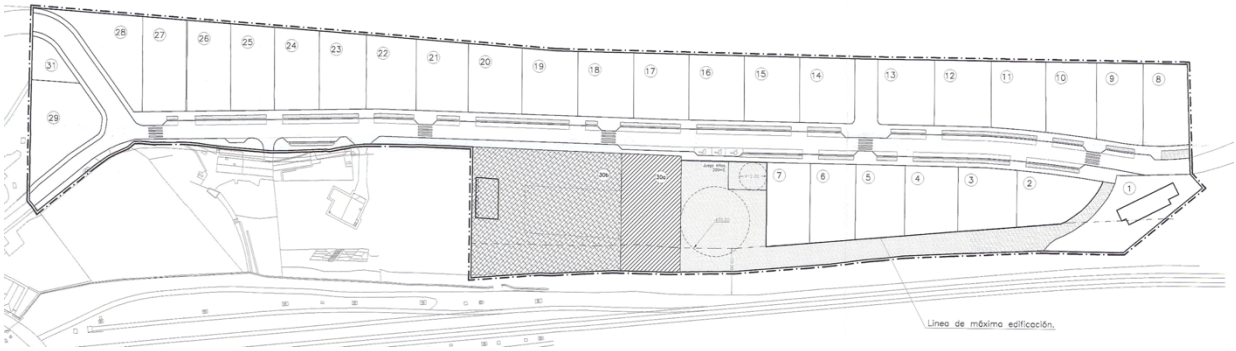
- Reserva de zonas verdes y espacios libres, no inferior, al 15% de la superficie del sector. Art.57 y Art.79
- Reserva de suelo para dotaciones públicas en una cuantía de 10 m^2 de suelo por cada 25 m^2 de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas. Art.57 y Art.79
- Reserva de suelo destinado a equipamientos privados en una cuantía de 1 m^2 de techo por cada 25 m^2 de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas. Art.57 y Art.79
- Cesión del suelo destinado a sistemas generales. En este caso el edificio de la junta.
- Cesión al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, del suelo correspondiente al15% de la edificabilidad ponderada. Art.27.

Modificaciones debidas a los excesivos costos de urbanización

El plan parcial actual propone la realización de un único vial, de unos 518 metros de longitud, cuya sección transversal está compuesta por:

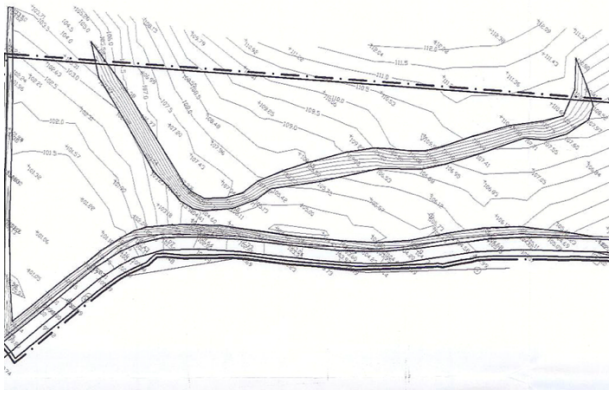
Una acera de 2 m., un parterre de 1,5 m., una acera de 0,5 m., 2 m. de aparcamiento, una calzada de 6 metros de ancho, una acera de 0,5 m., un parterre de 1,5 m. y una acera de 2 m. de ancho.

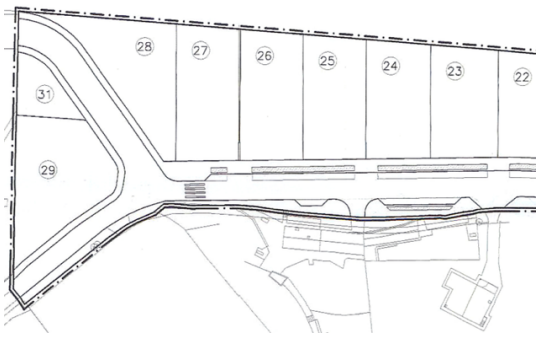




La superficie urbanizada de esta propuesta es de 8.433,47 m^2 + 702,56 m^2 de parterres. El costo de éstos no es equivalente a el de una superficie urbanizada pero si es superior al de una zona verde amplia pues requiere encofrar las soleras perimetrales y necesita muchos metros lineales de bordillo en su encintado.

Además, si se observan las dos imágenes inferiores, el levantamiento topográfico a la izquierda y el plano de ordenación a la derecha, consideramos que la ordenación vigente obliga, en las parcelas situadas en su extremo noroeste, a unos movimientos de tierra y ataluzamientos, aunque en parte inevitables, excesivos.





La ordenación propuesta tiene dos objetivos, por un lado reducir la superficie de terreno a hormigonar y asfaltar en virtud de una solución más “verde“ y que estas zonas verdes en vez de estar formadas por parterres aislados éstas sean lo más continuas y anchas posibles.

SECCIÓN TIPO 1 ENTRE LA PARCELA 03 Y 04

En la zona con más desnivel, la situada al oeste, se propone la creación de un parque ya que ordenar esta zona con parcelas privadas con acceso desde el vial principal obliga a realizar costosos movimientos de tierras poco respetuosos con la topografía existente.

Esta zona verde será un nexo de unión, senderos peatonales y ciclistas unirán lo existente: barrio de la estación y urbanización, y lo propuesto en el plan parcial: zona deportiva, educativa, etc.

En el cauce situado al oeste del plan parcial se aprovechan los 5 metros de servidumbre para uso publico para hacer un paseo y un corredor ecológico junto a él.

La superficie a urbanizar con suelos duros: calzada o acera en esta propuesta es de 7.835 m^2, unos 598 m^2 menos que la anterior y no existen esos 702 m^2 de parterres sino amplias zonas verdes en las que se pueden trazar recorridos en su interior en vez de perimetrales a ellas.

Modificaciones debidas a mejoras medioambientales:

Por un lado están las derivadas del aumento de las zonas verdes (5.656,26 m^2 - 3.812,35 m^2 = 1.843,91 m^2) y la reducción de las zonas urbanizadas.

A su vez estas zonas verdes pasan de ser parterres, que habitualmente requieren de un mayor costo de mantenimiento ya que las especies que suelen ponerse en ellos así lo requieren: césped, flores, arbustos o pequeño arbolado a zonas verdes de mayor magnitud en las que se pueden colocar árboles de mayor porte, especies rastreras y tapizantes, praderas naturales y paseos peatonales a base de zahorras compactadas.

También se normará el tipo de arbolado. En las zonas verdes ubicadas al sur de la vía rodada se colocarán arboles de hoja perenne: abetos, cedros, pinos, piceas, encinas, etc…que producirán sombra en verano sobre el aparcamiento y en invierno protegerán del viento y del frío a las zonas dotacionales.

Para que en invierno no se produzcan sombras sobre las viviendas se plantarán árboles de hoja caduca en las zonas verdes ubicadas en el lado norte de la vía rodada: robles, chopos, arces, álamos, etc. En la zona verde del extremo noreste se combinará ambos tipos de arbolado.

La creación de una zona verde y lineal que una de manera continua toda la propuesta, desde las viviendas bifamiliares situadas al oeste del sector a la zona dotacional de este, facilita que los niños y adultos puedan acercarse hasta éstas con medios de transporte más ecológicos que el vehículo privado.

También, como nexo de unión y polo de atracción entre los terrenos del plan parcial y el núcleo urbano de Manzanos, en la zona de mayor valor medioambiental y vistas, se ha propuesto ubicar un parque. Éste, muy naturalizado, absorbe mejor los desniveles existentes que una parcelación residencial lineal.

4 NORMATIVA AFECTADA Y PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN

4.1 Cuadro comparativo entre las superficies del actual plan y el propuesto

	NN.SS. y R.P.	Plan Parcial vigente	Ley 2/2.006	P.P. Propuesto
Zonas verdes y espacios libres.	3.811,90 m^2 = 10% 3.720 NN.SS.	3.812,35 m^2	5.647,50 m^2 = 15%	5.656,26 m^2
Equipamiento comunitario	1.000+2m^2/viv = 1.058 m^2	1.567,64 m^2		
Equipamiento genérico		3.187,51 m^2		
Dotacional público			10m^{2}SxEdif/25 = 3.765 m^2	5.433,67 m^2
Dotacional privado			1m^{2}SxEdif/25 = 376,50 m^{2}t	376,50 m^{2}t 382,19 m^{2}s
Aparcamientos	1/100m^2 Edif = 96	58 en parcela 65 en viales	0,35xEdif/25 priv.=132 0,15xEdif/25 publ = 57	132 en parcelas priv. 58 en viales
Apar. Adaptados	1 c/40 plazas =3	3 de las 65	1 c/40 plazas =2	2 de las 58
Parcelas residenciales		20.789,03 m^2		17.960,31 m^2

El Plan Parcial actual no hace distinción entre el dotacional público y el privado, la realidad es que los 1.307 m^2 del equipamiento comunitario corresponden al frontón, de propiedad municipal, y los 3.448,15 m^2 del equipamiento genérico al edificio de la Junta Administrativa de Manzanos y a su campo de balonmano-baloncesto. Ambas superficies suman 4.755,15 m^2.

A efectos de comparar el Plan Parcial vigente y el propuesto, de estos 4.755,15 m^2 hay que descontar los calificados como sistema general en la Modificación Puntual 12 de las NN.SS.: 469 m^2 pues los 4.755,15 m^2 incluyen el edificio y la propuesta que se presenta no. Esta resta da un resultado de: 4.755,15 – 469 = 4.286,15 m^2.

La propuesta califica como suelo para uso dotacional público: 5.433,67 m^2, 1.668,67 m^2 más que lo que exige la ley, (debido a que la junta y el ayuntamiento quieren conservar el campo de juego y el frontón y además se necesita una nueva parcela para la Ikastola) y 382,19 m^2 de suelo para dotacional privado. Este dotacional privado, para hacerlo más

atractivo económicamente hablando, se ubica junto al regato situado al oeste en el plan parcial, para que así quede junto a un parque y lo más cerca posible del resto del suelo urbano de manzanos.

4.2 Régimen urbanístico de suelo

A continuación, se resumen las Ordenanzas que a consecuencia de los descrito anteriormente, deberían modificarse. Se describe la Ordenanza vigente en la normativa actual y a continuación la Ordenanza propuesta. La Ordenanza 14ª, relativa al arbolado, se añade a las determinaciones del Plan Parcial no tiene reflejo en la normativa actual.

Ordenanza 4ª Calificación del Suelo Normativa actual**:**

El suelo Urbanizable que constituye el R18/S, ámbito de estas Ordenanzas, tiene como uso característico el residencial. Los usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial, según el carácter público o privado, son los siguientes:

Uso y dominio privado:

Residencial: parcela-solar y jardín privado, en todas las parcelas residenciales, de la número 1 a la 29.

Uso y dominio público:

Sistema de espacios libres:

- zonas verdes
- Área de juego y recreo de niños

Equipamiento social

Equipamiento comercial

El régimen jurídico al que están sometidos cada una de las calificaciones del suelo deriva de su propio carácter de dominio privado o público y en este caso, con obligación de su cesión de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Ribera Baja.

La modificación propuesta clasifica el suelo dotacional de acuerdo a las NN.SS. y su modificación 12ª y también de acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de julio de Suelo y Urbanismo por lo que parece más adecuadas las siguientes determinaciones para la Ordenanza 4ª:

Ordenanza 4º Calificación del Suelo Normativa propuesta**:**

El suelo Urbanizable que constituye el R18/S, ámbito de estas Ordenanzas, tiene como uso característico el residencial. Los usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial, según el carácter público o privado, son los siguientes:

Uso y dominio privado:

Residencial: parcela-solar y jardín privado, en todas las parcelas residenciales, de la número 1 a la 29.

Dotacional y equipamiento E/12: Parcela número 33 con un uso dotacional privado.

Uso y dominio público:

Sistema de espacios libres V/1: Parqués públicos, áreas ajardinadas y zona de juegos de niños.

Sistema de espacios libres V/2: Plazas, paseos y áreas de estancia.

Dotacional y equipamiento E/6: Uso deportivo

Dotacional y equipamiento E/12: Genérico

Dotacional y equipamiento GE/12: Genérico con carácter de sistema general.

Ordenanza 7ª Edificabilidad Normativa actual**:**

El siguiente cuadro establece las superficies y edificabilidades por parcela:

Parcela	Superficie m^2	Edificabilidad M^2	Tipología
1	1150,39	527,34	Unifamiliar
2	669,88	307,07	Unifamiliar
3	669,88	307,07	Unifamiliar
4	669,88	307,07	Unifamiliar
5	669,88	307,07	Unifamiliar
6	669,88	307,07	Unifamiliar
7	669,88	307,07	Unifamiliar
8	695,30	318,73	Unifamiliar
9	695,30	318,73	Unifamiliar
10	695,30	318,73	Unifamiliar
11	695,30	318,73	Unifamiliar
12	695,30	318,73	Unifamiliar
13	695,30	318,73	Unifamiliar
14	680,20	311,80	Unifamiliar
15	680,20	311,80	Unifamiliar
16	680,20	311,80	Unifamiliar
17	680,20	311,80	Unifamiliar
18	680,20	311,80	Unifamiliar
19	680,20	311,80	Unifamiliar
20	680,20	311,80	Unifamiliar
21	680,20	311,80	Unifamiliar
22	680,20	311,80	Unifamiliar
23	680,20	311,80	Unifamiliar
24	680,20	311,80	Unifamiliar
25	695,44	318,78	Unifamiliar
26	729,21	334,27	Unifamiliar
27	762,87	349,70	Unifamiliar
28	821,63	376,64	Unifamiliar
29	956,21	438,33	Unifamiliar
TOTAL	**20.789,03**	**9.529,66**	

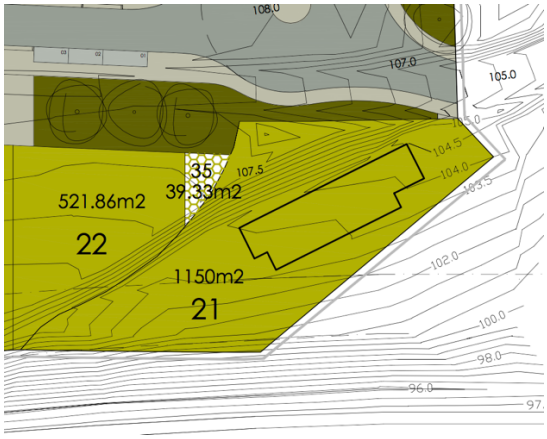
Ordenanza 7ª Edificabilidad del suelo de uso y dominio privado Normativa propuesta**:**

Se han propuesto 35 parcelas, 29 de ellas corresponden a viviendas unifamiliares aisladas, 5 de ellas a parcelas dotacionales públicas y una a dotacional privado.

Parcelas residenciales:

Las parcelas residenciales se reparten la edificabilidad que les corresponde de manera proporcional a su superficie, excepto la 21, que es la única consolidada y construida. Esta parcela se sitúa a una cota inferior y en ella existe una edificación que aunque no tiene una gran superficie, 196 m^2, ocupa la parcela de una manera que dificulta su división.

Es por ello por lo que a esta parcela 21, se le mantiene su superficie, 1.150 m^2 y se le da una edificabilidad de 244,38 m^2, en proporción menor que el resto pero sirve para compensar que no cede superficie y un poco por encima de la que ya tiene para poder hacer una pequeña ampliación. Las diferencias en cuanto a deberes y cargas entre este propietario y el resto se compensarán, en metálico, en el proyecto de reparcelación.



Parcela:	Superficie:	Edificabilidad:	Parcela:	Superficie:	Edificabilidad:
Parcela 1	392,64 m^2	205,34 m^2	Parcela 15	552,17 m^2	288,78 m^2
Parcela 2	854,78 m^2	447,04 m^2	Parcela 16	566,52 m^2	296,28 m^2
Parcela 3	673,43 m^2	352,19 m^2	Parcela 17	580,88 m^2	303,79 m^2
Parcela 4	636,36 m^2	332,81 m^2	Parcela 18	595,23 m^2	311,30 m^2
Parcela 5	546,35 m^2	285,73 m^2	Parcela 19	529,77 m^2	277,06 m^2
Parcela 6	515,71 m^2	269,71 m^2	Parcela 20	501,96 m^2	262,52 m^2
Parcela 7	508,52 m^2	265,95 m^2	Parcela 22	595,38 m^2	311,37 m^2
Parcela 8	480,84 m^2	251,47 m^2	Parcela 23	637,28 m^2	333,29 m^2
Parcela 9	471,50 m^2	246,59 m^2	Parcela 24	669,52 m^2	350,15 m^2
Parcela 10	463,39 m^2	242,35 m^2	Parcela 25	702,06 m^2	367,17 m^2
Parcela 11	459,58 m^2	240,35 m^2	Parcela 26	743,43 m^2	388,80 m^2
Parcela 12	517,75 m^2	270,78 m^2	Parcela 27	800,05 m^2	418,41 m^2
Parcela 13	527,85 m^2	276,06 m^2	Parcela 28	851,90 m^2	445,53 m^2
Parcela 14	538,42 m^2	281,59 m^2	Parcela 29	897,04 m^2	469,14 m^2

Parcela:	Superficie:	Edificabilidad:
Parcela 21	1.150,00 m^2	244,38 m^2

<u>Parcela dotacional privada:</u>

A la parcela dotacional privada, la 33, se le da la edificabilidad que le corresponde según ley: 376,50 m2 sobre una parcela de superficie: 383,19 m2.

Parcela:	Superficie:	Edific:	Uso:	Calificación:
Parcela 33	382,19 m^2	376,50 m^2	E/12	Dotacional y equipamientos E/12 Generico

Ordenanza 8ª Separación a linderos Normativa actual**:**

La edificación tendrá una separación mínima a viario público de 4,00 metros, y de 3,00 metros al resto de linderos.

En caso de que la tipología sea pareada se eximirá del cumplimiento de la separación en el lindero común.

Ordenanza 8ª Separación a linderos Normativa propuesta**:**

La edificación tendrá una separación mínima a viario público de 4,00 metros, y de 3,00 metros al resto de linderos.

Distancia a la zona de servidumbre de cauces = 0 metros. Nota: En el cauce situado en el extremo oeste del plan parcial las parcelas respetan los 5 metros de la zona de servidumbre para uso público.

En caso de que la tipología sea pareada se eximirá del cumplimiento de la separación en el lindero común

Las parcelas 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 y 32 respetarán la línea límite de edificación según la le Ley 38/2.015 de 29 de septiembre del sector ferroviario; B.O.E. de 30 de septiembre de 2.015, situada a 20 metros desde el pie del talud situado al norte de la vía férrea entre los puntos Km. PK468/750 y PK469/051.

Ordenanza 11ª Edificabilidad del suelo de dominio y uso público Normativa actual**:**

ZONAS VERDES Y DE JUEGO/RECREO DE NIÑOS

Superficie:	3.812,35 m^2
Usos permitidos:	Recreativo-Esparcimiento
Construcciones permitidas:	Kioscos de música, pérgolas, etc.
Altura máxima:	3 m.
Usos permitidos:	Uso lúdico-infantil
Instalaciones permitidas:	Juego al aire libre (columpios)

AREA DE EQUIPAMIENTO

Superficie:	4.755,15 m^2
Usos permitidos:	Dotacional y Equipamiento
Ocupación máxima:	La resultante de las limitaciones máximas que resulten del resto de condicionantes urbanísticos: separaciones mínimas a viales y linderos.
Edificabilidad máxima en superficie:	La resultante de las limitaciones máximas que resulten del resto de condicionantes urbanísticos: ocupación máxima, nº máximo de plantas sobre rasante y separaciones mínimas a viales y linderos.
Altura máxima al alero:	8 m.
Nº Máximo de plantas sobre rasante:	B+1
Separación mínima a viales:	No se establece retranqueo mínimo respecto a la alineación oficial de la parcela. Las dimensiones de los cuerpos volados respecto de la alineación oficial se atendrán a lo dictado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ribera Baja.
Separación mínima a linderos:	3 m.

Ordenanza 11ª Edificabilidad del suelo de dominio y uso público Normativa propuesta**:**

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Usos permitidos:	Recreativo-Esparcimiento
Construcciones permitidas:	Kioscos de música, pérgolas, etc.
Altura máxima:	3 m.
Usos permitidos:	Uso lúdico-infantil
Instalaciones permitidas:	Juego al aire libre (columpios)

DOTACION Y EQUIPAMIENTO

Usos permitidos:	E/6, E/12, GE/12
Ocupación máxima:	La resultante de las limitaciones máximas que resulten del resto de condicionantes urbanísticos: separaciones mínimas a viales y linderos.
Edificabilidad máxima en superficie:	La resultante de las limitaciones máximas que resulten del resto de condicionantes urbanísticos: ocupación máxima, nº máximo de plantas sobre rasante y separaciones mínimas a viales y linderos.
Altura máxima al alero:	8 m.
Nº Máximo de plantas sobre rasante:	B+1
Separación mínima a viales:	No se establece retranqueo mínimo respecto a la alineación oficial de la parcela. Las dimensiones de los cuerpos volados respecto de la alineación oficial se atendrán a lo dictado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ribera Baja.
Separación mínima a linderos:	3 m excepto en edificios existentes

INFRAESTRUCTURAS

Usos permitidos:	IU2, IU3
Ocupación máxima:	70%
Edificabilidad máxima en superficie:	La resultante de las limitaciones máximas que resulten del resto de condicionantes urbanísticos: ocupación máxima, nº máximo de plantas sobre rasante y separaciones mínimas a viales y linderos.
Altura máxima al alero:	5 m
Nº Máximo de plantas sobre rasante:	B
Separación mínima a viales:	No se limita
Separación mínima a linderos:	3 m.

Parcelas dotacional público:

Las 5 parcelas calificadas como dotacional público tienen las siguientes calificaciones:

Parcela:	**Superficie:**	**Edificabilidad:**	**Uso:**	**Calificación:**	**Uso actual o previsto:**
Parcela 30	1.243,77 m^2	Ordenanza 11ª	E/12	Dotacional y equipamientos: Genérico.	Ikastola
Parcela 31	1.331,65 m^2	Ordenanza 11ª	E/6	Dotacional y equipamientos: Deportivo.	Frontón
Parcela 32	2.858,25 m^2	Ordenanza 11ª	E/12	Dotacional y equipamientos: Genérico.	Pista deportiva

Parcela 34	44,24 m^2	Ordenanza 11ª	IU/3	Instalaciones públicas: Tratamiento de energía eléctrica.	Transformador
Parcela 35	60,17 m^2	Ordenanza 11ª	IU/2	Instalaciones públicas: Tratamiento de aguas residuales.	Estación de bombeo para parcela 21

Ordenanza 14ª Arbolado Normativa propuesta**:**

En las zonas verdes ubicadas al sur de la vía rodada principal se colocarán arboles de hoja perenne: abetos, cedros, pinos, piceas, encinas, etc…en un porcentaje del 70% respecto del total del arbolado.

En las zonas verdes ubicadas al norte de la vía rodada principal se colocarán arboles de hoja caduca: robles, chopos, arces, álamos, etc …en un porcentaje del 70% respecto del total del arbolado.

En la zona verde o parque del extremo noreste se combinará ambos tipos de arbolado.

Ordenanza 15ª Sistema de depuración Normativa propuesta**:**

Debido a que la junta administrativa de Manzanos no ha dado respuesta a los reiterados requerimientos formulados por la Agencia Vasca del Agua, se incluye como como condición en las ordenanzas del Plan Parcial, que no pueden materializarse nuevos desarrollos que impliquen vertidos si no se garantiza su adecuado tratamiento.

LOGROÑO, FEBRERO de 2.023

Fdo: D. Fernando García Pérez
Arquitecto

5 ANEXO 1. CODICIONANTES AMBIENTALES. Según el Documento Ambiental Estratégico realizado por el biólogo José Antonio Bustillo Ramírez.

MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMATICO.

Las medidas preventivas que se proponen van dirigidas a asegurar una adecuada evolución ambiental del espacio afectado por la modificación puntual mediante la modificación, corrección, compensación o evitación de aquellas actividades que se presupone una contribución negativa al cambio climático.

Las actividades que se desarrollen deberán, con carácter previo a la autorización, evidenciar que van a adoptar todas las medidas posibles para general la menor cantidad de gases efecto invernadero en sus procesos, considerando éstos no solo los propios de la fase de funcionamiento sino también aquellos sobre los que tenga capacidad: materias adquiridas, diseño de instalaciones, etc.

Como sugerencia, se deberá establecer como únicos factores limitantes para tomar en cuenta los condicionantes anteriores la sostenibilidad económica de la actividad o proyecto y el aseguramiento de las mejores condiciones laborales para los trabajadores.

La Huella Ecológica de Euskadi es de 4,32 hectáreas globales por habitante lo que supone un déficit ecológico de 2,69 has[3]. A grandes rasgos eso significa que se están consumiendo los recursos de otros, de las generaciones futuras, o de ambos. Según algunos autores, la construcción supone el segundo gran consumidor de recursos tras la industria alimentaria. Se hace necesario establecer medidas correctivas y preventivas en este sector a todos los niveles incluido el esta modificación al plan parcial.

La importancia de reducir las emisiones de CO_2 en este tipo de actuaciones se entiende mejor cuando se sabe que la urbanización es la causa del incremento general de emisiones de CO_2 y que aproximadamente el 50% de las emisiones producidas por el hombre no pueden ser reabsorbidas por la naturaleza.

Debe incorporarse en la misma fase de diseño de los edificios los criterios de sostenibilidad mediante el análisis del ciclo de vida de los materiales que vas a emplear. Además, como ya ocurre en otros lugares, debería llevarse a cabo el modelado de información para la edificación (BIM) al objeto de minimiza las emisiones de CO_2 en todas las fases del proyecto.

Todo edificio debería proyectarse en base a criterios ecológicos estableciendo entre sus objeticos los siguientes:

- Reducir el consumo energético en la fase de funcionamiento.
- Reducir la contaminación exterior (emisiones, vertidos, residuos, radiación…) y daños ambientales.
- Reducir la energía incorporada en los materiales empleados (distancia de obtención, complejidad de procesos productivos…) y el uso de recursos no renovables.
- Reducir la contaminación interior y los daños a la salud de los ocupantes.

Recursos:

Los materiales duraderos no renovables e inorgánicos suelen asociarse con energías incorporadas altas y con la generación de residuos y tras su extracción la tierra tarda en recuperarse.

Además de los objeticos a incorporar para la obtención de un edificio ecológico estos deben completarse con lo siguiente:

- Optimizar el tamaño del edificio para reducir el consumo de materiales.
- Utilizar materiales huecos antes que otros macizos.
- Emplear materiales ligeros (que además reducirán las necesidades de excavación y cimentación).
- El empleo de elementos modulares prefabricados suele emplear menos recurso y genera menos residuos.

Debe incorporarse asimismo en la fase de diseño la fase de abandono. Esto es, debe diseñarse teniendo en cuenta que en el futuro será necesario eliminar los materiales de construcción empleados. Así, por ejemplo, la energía contenida en un ladrillo se mantiene si se reutiliza, pero se pierde si se machaca.

Los edificios pueden ser almacenes de carbono mediante el empleo de materiales de alto contenido en este elemento. Como esto no es posible en muchos casos, al menos, puede optarse por el empleo de materiales con algún tipo de certificación homologada y reconocible de producción ecológica.

Cambio climático:

Los cambios producidos en los últimos años en las condiciones climáticas, y con tendencia a acentuarse en los próximos, deben ser tenidos en consideración en la fase de diseño de las instalaciones buscando el mayor de los aislamientos térmicos posibles, así como de la eficiencia energética incluyendo el autoconsumo entre las fuentes de suministro eléctrico.

Vegetación

En zonas incluidas dentro del ámbito de la modificación puntual con presencia de hábitats de interés comunitario (Habitat 6220), con carácter previo a la autorización de cualquier proyecto, éste deberá proponer, y posteriormente adoptar, medidas de integración ambiental para evitar efectos significativos sobre estos ámbitos de vegetación y flora.

6 ANEXO 2. ESTIMACIÓN DE LAS DEMANDAS DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO.

Saneamiento:

El colector general se dimensionará para 29 viviendas, una ikastola (1.243,77m^2), el edificio de la junta (469m^2), una previsión para un segundo edificio para la junta donde hoy tiene el campo de futbito (hasta 1.143,30 m^2) y un pequeño edificio destinado a dotacional privado (376,50 m^2).

Además, previsiblemente, habría que dar servicio a 4 viviendas existente situadas fuera del ámbito y que hoy disponen de un saneamiento que discurre atravesando predios particulares.

Cálculo de las unidades de descarga UD según el HS5.

- 29 viviendas dotadas de dos baños completos, un aseo y una cocina: 31UD x 29 Viv = 899 UD.
- Ikastola dotada de 10 inodoros, 4 urinarios, 6 lavabos, un fregadero y un vertedero = 24 UD.
- Edificio de la junta existente dotado de cuatro lavabos, cuatro inodoros, un lavavajillas y un fregadero = 18 UD
- Edificio en previsión, probablemente edificio deportivo cubierto con vestuarios: 30 UD
- Edificio dotacional privado: cuatro aseos completos y una cocina industrial: 26 UD
- Viviendas existentes: 124 UD

Unidades de descarga totales: = **1.121 UD**

Estas UD, para una pendiente de un 2% que seria probablemente la que tenga la red de saneamiento se podrían evacuar, según la tabla 4.3. del HS5 con un tubo de 200mm.

No podrán materializarse nuevos desarrollos que impliquen vertidos si no se garantiza su adecuado tratamiento.

Abastecimiento:

La red de abastecimiento debe dar servicio a 33 viviendas, a las que se le aplicará un coeficiente de simultaneidad K, la Ikastola, los dos edificios de la junta y el edificio dotacional privado. Además se ha considerado que en la urbanización pueda haber 8 bocas de riego.

Cálculo del caudal instantáneo.

- K=(19+N)/10x(N+1), siendo N= Número de viviendas. K=0.1677
- El caudal de cada vivienda, considerando un uso simultaneo de lavadora, ducha y lavabo sería de 0.6 l/s.

  1. Caudal para las viviendas: 0,6 x 0.1677 x 33 = 3,32 l/s

- El caudal de la boca de riego se estima en 2 l/s. y simultáneamente podrían funcionar dos.
- El caudal del ikastola con dos inodoros y dos lavabos funcionando simultáneamente: 0,4 l/s.
- El caudal del edificio existente de la junta, considerando 2 inodoros,1 lavavajillas y un fregadero: 0,65 l/s.
- El caudal del edificio de la junta en la zona deportiva con dos vestuarios: 1 l/s.
- El caudal del edificio dotacional privado considerando un lavavajillas, un fregadero y un inodoro: 0.65 l/s.

  Sobre estos caudales se les puede aplicar un coeficiente de simultaneidad del 25%.

  2. Caudal instantáneo = 0.25 x (4+0.4+0.65+1+0.65)4) = 1,675 l/s.

  El caudal instantáneo total se puede considerar que es; 3,32 + 1,675 = **5 litros/segundo**

7 ANEXO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD.

Conforme al artículo 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 "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El artículo 22.5 establece además que "La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación"

El impacto sobre la hacienda pública se traduce en los m^2 a mantener y alumbrar como viales, aceras, caminos o zonas verdes.

Los gastos y beneficios de contar con suelo dotacional adicional: una ikastola y un campo de futbito no se han considerado ya que en el primer caso se desconoce si se obtiene un ingreso por la cesión a la federación de ikastolas de esta parcela y en el segundo, el del campo de futbito, por que este gasto, si lo hay, al estar ya ejecutado ya existe (iluminación, mantenimiento) o se ha producido (ejecución).

Urbanización:

En el caso de la urbanización prevista actualmente se obtendrían 8.433,47 m^2 de urbanización dura: calzadas y viales, 702,56 m^2 de parterres y 3.109,82 m^2 de zona verde abierta.

En el caso de realizar la urbanización propuesta en esta modificación se obtendrían 7.835 m^2 de urbanización dura y 5.656,26 m^2 de zonas verdes.

En ambos casos se considerará sólo el gasto de mantenimiento pues los gastos de construcción son asumidos por el promotor del plan parcial y los gastos de la construcción de la ikastola también son asumidos por la federación de Ikastolas.

Mantenimiento:

Los costes de mantenimiento, incluyendo el alumbrado, de las zonas urbanizadas se pueden estimar entorno a 1.5 € /m^2 año.

Según los ratios de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos el precio medio del mantenimiento de zonas verdes puede rondar entre los 3,50 y los 5,50 €/m^2 para los parterres y jardines y 1,4 €/m^2 el de las zonas de bajo mantenimiento o parques abiertos.

Resumen de costes**:**

	Mantenimiento urbanización	Mantenimiento parterres	Mantenimiento parque abierto	Total
Costes según PGM actual	12.650 €	3.161 €	4.354 €	20.165 €
Costes modificación PGM	11.752 €		7.919 €	19.671 €

Es decir, con la propuesta, de cara a la sostenibilidad de la hacienda pública ambas propuestas son similares.