



Logroño

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
D. G. DE URBANISMO ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS ARTÍCULOS 3.3.20 Y 3.3.21 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión celebrada el día:

9 ABR. 2023

Logroño,
El Secretario General del Pleno

MEMORIA

ANTECEDENTES Y OBJETO

El Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño contiene la "Reglamentación Detallada del Suelo Urbano". Su Capítulo III, "Disposiciones específicas", contempla los diferentes usos correspondientes a la zonificación que se recoge en el plano de ordenación de suelo urbano, y su regulación detallada en relación a las condiciones de uso y edificación. Asimismo, el Capítulo III introduce determinados aspectos o matizaciones que completan la ordenación de los referidos usos y su aplicación en la trama urbana.

En estos últimos años el contexto socioeconómico y sanitario ha dificultado la salida de una crisis económica muy dilatada en el tiempo, iniciada en el año 2007, lo que ha supuesto entre otras cuestiones la ralentización de los procesos edificatorios previstos en el Plan General.

En el caso de que los solares no hayan culminado el proceso edificatorio mantienen la obligación legal de su conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (artículo 197 y siguientes de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR). En este sentido, se plantea la conveniencia de poder desarrollar en esos ámbitos pendientes de edificar otros usos temporales compatibles con la trama urbana con la que coexisten, considerando que es un planteamiento compatible con el referido deber de conservación al suponer la puesta en uso un buen mantenimiento de las parcelas, a lo que se añade la mejora que puede suponer en la imagen y vida urbana de la ciudad al desarrollar actividades en lugar de mantener los recintos cerrados y sin uso.

Además de ello, determinadas circunstancias sociales y sanitarias, como son la Ley de medidas sanitarias frente al tabaquismo, los impactos ocasionados por la pandemia del COVID, etc., han favorecido la aparición de usos provisionales en el espacio público, en muchas ocasiones, vinculados a actividades privadas, como sucede con las terrazas de establecimientos hosteleros, por lo que se ha valorado también la conveniencia de que estos usos se puedan desarrollar en solares sin edificar, como alternativa a la ocupación del dominio público, manteniendo el mismo carácter provisional y abierto.

La alternativa a la ocupación del dominio público se considera también adecuada para actividades al aire libre cuya demanda se ha visto incrementada en los últimos años, como sucede con las zonas para esparcimiento canino, deporte al aire libre, etc.

Las circunstancias anteriormente expuestas afectan de forma general a la ciudad. Es un tema de planteamiento de ciudad que afecta a una casuística general que requiere adoptar las medidas urbanísticas oportunas.

Por lo anteriormente expuesto, y en base a los aspectos que más adelante se analizarán, se propone modificar el Plan General Municipal de Logroño en el artículo 3.3.20 de las Normas Urbanísticas, con el objeto de permitir usos temporales en solares de la trama urbana sin edificar, donde se valore la utilidad pública que supone la conservación y mantenimiento de las parcelas con el desarrollo de actividades al aire libre o que resulten alternativas a la ocupación del espacio público.

Con el cambio propuesto, el contenido del artículo 3.3.20 quedaría exclusivamente para la regulación de usos temporales en solares sin edificar. Los aspectos referentes a las determinaciones gráficas en el Plan General (actualmente desagregados en los artículos 3.3.20 y 3.3.21) pasarían a ocupar un único artículo, con la misma redacción actual,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño

3 AGO. 2023

Logroño

ordenado como Art. 3.3.21. "Determinación gráfica de usos del suelo urbano, ordenanzas y aspectos de gestión".

Todo ello de forma coherente con el alcance y contenido del Plan General y de la modificación que nos ocupa.

PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja conceptúa el Plan General en sus consideraciones generales (artículo 61) como un instrumento para ordenar el territorio y la actividad urbanística. Su artículo 62 vuelve a incidir en esta capacidad del Plan y concreta como objeto específico la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación. Asimismo, esta ordenación del territorio y su actividad no pueden conceptuarse como un documento cerrado, sino que deben perfeccionarse y adaptarse a nuevas circunstancias y necesidades demandadas.

El Plan General de Logroño en su origen data de 1985, con dos modificaciones de su programa de actuación en 1992 y 1998, la adaptación a la LOTUR en 2002 y las modificaciones puntuales que se van efectuando en diferentes momentos de existencia para adecuarse a las nuevas necesidades.

El RDL 7/2015, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3.3 dispone que los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En su artículo 4.1 establece la ordenación territorial y la urbanística como funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño en el artículo 3.3.20 de las Normas Urbanísticas (NNUU), se redacta con el objeto de permitir usos temporales en solares de suelo urbano sin edificar. El artículo 3.3.21 se modifica a los únicos efectos de agrupar en un artículo las cuestiones relativas a la determinación gráfica de los usos y ordenanzas.

La presente Modificación no supone afección a ningún aspecto del artículo 104 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El Plan General Municipal vigente permite en la actualidad la utilización de los solares sin edificar como aparcamiento y zonas de juego y recreo, debiendo ponerse a disposición del Ayuntamiento.

La Modificación encuentra su motivación en la puesta en uso de solares que se encuentran vacantes, permitiendo actividades de carácter temporal que en muchos casos se desarrollan en espacios públicos, considerando que resulta beneficioso para la ciudad como alternativa de ocupación a los espacios libres públicos.

La posibilidad de implantar usos temporales en solares sin edificar puede resultar asimismo beneficiosa para la vida urbana, pudiendo ser utilizado por la ciudadanía frente a un solar o terreno cerrado hasta su edificación, dando cumplimiento al deber legal de conservación y facilitando la creación de economía.

Se proponen actividades temporales en ámbitos accesibles sin edificar de solares situados en la trama urbana, permitiendo usos que se toleran en los espacios libres de la ciudad, tanto privados como públicos: actividades deportivas abiertas, terrazas vinculadas a establecimientos hosteleros, mercadillos o ferias, zonas de uso común para animales y otras actividades complementarias, huertos urbanos, aparcamientos, etc.

Se trata en definitiva de permitir de forma temporal usos que puedan desarrollarse mayoritariamente al aire libre y que en muchos casos se vienen desarrollando en espacios libres de la ciudad:

Por un lado, se propone hacer extensible a los solares los usos ya permitidos en las zonas libres privadas en el artículo 3.3.17 de las Normas Urbanísticas (aparcamientos, instalaciones deportivas abiertas, terrazas de bar vinculadas a establecimientos hosteleros, etc.).

Por otra parte, como alternativa de ocupación de los espacios públicos, se propone permitir zonas de uso común con animales reglamentariamente identificados para actividades de esparcimiento, entrenamiento, deportivas, didácticas, etc. En cualquier caso, se adoptarán las medidas oportunas para que no generen molestias en las viviendas del entorno o en los espacios públicos, y siempre de conformidad con la regulación municipal vigente.

Asimismo, se contemplan los "Mercadillos o ferias" en solares o espacios abiertos en la modalidad y condiciones de aplicación que ya contempla la Ordenanza Municipal reguladora de Actividades Comerciales e Industriales en terrenos públicos.

La implantación de estos usos temporales se limita a que no produzcan molestias en el entorno, no son posibles las actividades que ya limita el Plan General en la zona urbana, como los que requieren previamente la autorización como núcleo zoológico, etc. Por este mismo motivo, las actividades se desarrollarán exclusivamente en la franja horaria diurna, durante el horario previsto en la normativa para cada actividad, y en defecto de regulación específica, se aplicará de 8 a 22 horas.

La presente Modificación regula los usos temporales, que en general se plantean de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas, con algunos matices que requieren la implantación de estos ámbitos en la trama urbana y su provisionalidad, como sucede con las condiciones de las terrazas, en las que se exige el acceso desde la vía pública, sin que requiera alcanzar la condición de exterior, etc.

El desarrollo de los usos temporales se propone en los ámbitos accesibles sin edificar de solares situados en el área urbana que cuenten con acceso desde viario o espacios libres públicos. En todo caso, se valorará la utilidad pública que supone la conservación y mantenimiento de las fincas con el desarrollo de actividades propias del suelo urbano que favorezcan la vida urbana o en actividades que resulten alternativas a la ocupación del espacio público.

La regulación de usos se ajustará a lo dispuesto en la presente modificación, en el Plan General, ordenanzas o en las disposiciones legales que resulten de aplicación a cada actividad. En todo caso, se adoptarán las medidas correctoras que correspondan (ruidos, etc.), y se garantizarán las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

En cuanto a las obras e instalaciones permitidas deben contar con carácter provisional, deducible de su permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento, con las condiciones del artículo 2.1.2.6 de las NNUU.

El tratamiento superficial del suelo será el adecuado al uso temporal propuesto y se dispondrá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.25 de las NNUU, resolviendo en

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

todo caso el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia. En relación al desarrollo sostenible que propugna la ley y al carácter provisional de estos usos, se propone fomentar en la medida de lo posible las soluciones blandas, de drenaje sostenible y permeabilidad del suelo.

El Secretario General del Pleno

Se permite mobiliario no fijo, toldos sobre un sistema estructural ligero en madera, metal, etc., bien sea de pared o con apoyos. En todo caso, deberá tener el mínimo de elementos fijos, quedando expresamente prohibidas las pérgolas. No se permitirá ni el almacenaje, ni las instalaciones que puedan producir ruidos, como se viene aplicando en las terrazas en los espacios libres de la ciudad, etc.

La superficie de la actividad debe ser accesible, no permitiéndose en ella cobertizos, acumulación de materiales o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene y que no suponga un menoscabo de las condiciones de los espacios públicos o inmuebles colindantes.

Como alternativa a la ocupación del dominio público se permiten asimismo aparcamientos de vehículos, que podrán contar con parasoles desmontables, como se aplica en otros ámbitos abiertos de la ciudad, y que podrán contar con paneles solares. En el caso de los aparcamientos de bicicletas, podrán contar con instalaciones cerradas, exclusivamente para la protección de este tipo de vehículos (seguridad, lluvia, etc.).

Se toleran superficies cerradas auxiliares de apoyo a la actividad (almacén, aseos, etc.), con una ocupación de suelo inferior al 5% del solar libre de edificación y altura no superior a 3 metros. Los paramentos tendrán carácter de acabado.

Todas las autorizaciones que propone la modificación se concederán en precario, en el régimen provisional de licencias definido en el artículo 2.1.2.6) de las Normas Urbanísticas del Plan General. El titular deberá presentar el compromiso de retirar la instalación al finalizar su uso o cuando lo acordare el Ayuntamiento. Cuando se constate el incumplimiento de las normas aplicables y no se puedan adoptar adoptar medidas correctoras (condiciones de seguridad, salubridad, ruidos, etc.), se producirá el cese inmediato de la actividad.

NORMATIVA PROPUESTA

Art. 3.3.20. Regulación de usos temporales en solares.

Se permiten actividades temporales, públicas y privadas, en ámbitos accesibles sin edificar de solares situados en la trama urbana. Se admiten los usos que recoge el Plan General en los espacios libres privados, así como usos alternativos a la ocupación del dominio público, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El tratamiento superficial del suelo será el adecuado al uso temporal propuesto y se dispondrá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.25 de las Normas Urbanísticas del Plan General, disponiendo en la medida de lo posible las soluciones blandas, de drenaje sostenible y permeabilidad del suelo. En todo caso, se deberá resolver el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia.
- Se permite mobiliario no fijo, toldos sobre un sistema estructural ligero en madera, metal, etc., bien sea de pared o con apoyos. En todo caso, deberá tener el mínimo de elementos fijos, quedando expresamente prohibidas las pérgolas. No se permitirá ni el almacenaje, ni las instalaciones sonoras o audiovisuales.

- Se toleran superficies cerradas auxiliares de apoyo a la actividad (almacén, aseos, etc.), con una ocupación de suelo inferior al 5% del solar libre de edificación y altura no superior a 3 metros. Los paramentos tendrán carácter de acabado. En el caso del uso de aparcamiento para bicicletas, se toleran instalaciones cerradas.
- Las licencias se concederán con carácter temporal y en precario, en el régimen provisional definido en el artículo 2.1.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal. Cuando se constate el incumplimiento de las normas aplicables y no se adopten medidas correctoras (condiciones de seguridad, salubridad, ruidos, etc.), se producirá el cese inmediato de la actividad.
- Las actividades se desarrollarán exclusivamente en la franja horaria diurna, durante el horario previsto en la regulación para cada actividad, y en defecto de esta se aplicará de 8 a 22 horas.

La Modificación se completa con tres Anexos en documentos adjuntos a la presente Memoria:

ANEXO I. NORMATIVA ACTUAL Y PROPUESTA

ANEXO II. EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

CARÁCTER DEL DOCUMENTO

La presente modificación de conformidad con el artículo 104 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como el artículo 1.1.4 del Plan General Municipal, y a las determinaciones contenidas en la misma, corresponde a una modificación de planeamiento general.

Logroño, 12 de abril de 2023

**LA ARQUITECTA ADJUNTA DE PLANEAMIENTO,
GESTIÓN URBANÍSTICA Y VALORACIONES**

Fdo. Elisa Uceda Hernández

Firmado por MARIA ELISA UCEDA HERNAEZ -
***3838** el día 12/04/2023 con un certificado
emitido por AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS -
2016

ANEXO I. NORMATIVA ACTUAL Y PROPUESTA

NORMAS URBANÍSTICAS ACTUALES

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión celebrada el día:

Legajo, 3 ABO. 2023
El Secretario General del Pleno

Artº 3.3.20. Determinación gráfica de usos del suelo urbano.

La definición de los usos de referencia para cada porción del suelo urbano, así como el carácter de público o privado de dotaciones y espacios libres en dicho ámbito, se establecen en un plano cuyo nivel de resolución corresponde a la escala 1:1000. (Al margen de las posibles escalas de representación del Plan en sus diferentes medios de difusión). Pueden incorporarse a dicho plano las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable que cuenten con planeamiento aprobado. Asimismo se podrán incorporar los PERIs redactados, salvo que su nivel de complejidad no lo permita, en cuyo caso se ofrecerá una versión simplificada y se hará una remisión al documento completo.

Como fondo del plano y para mejor comprensión de sus determinaciones, aparecen representados como líneas continuas finas elementos de la base cartográfica o de la catastral, que no son propuestas de planeamiento y por lo tanto no tienen carácter vinculante.

El significado del repertorio simbólico utilizado en el plano para las determinaciones de uso figura en la leyenda correspondiente.

- Los límites entre los distintos usos coinciden en la mayoría de los casos con elementos físicos concretos (viales, etc.) o con la división parcelaria. Ante cualquier duda de interpretación de límites se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus unidades técnicas.
- Los usos que se plantean como dominantes para una localización concreta deberán interpretarse y podrán variarse de acuerdo con lo expuesto con carácter general en el título II capítulo II (Condiciones de uso) el título III capítulo II (disposiciones específicas para el suelo urbano) y las ordenanzas especiales que pudieran afectar a la mencionada localización. Se sujetarán asimismo a lo dispuesto en el cuadro de coexistencia de usos anexo al artículo 2.2.43. de estas Normas.
- En el uso industrial, además del genérico, se señalan las zonas destinadas a industria grande, pequeña, y talleres agrupados, con las iniciales "IG", "IP" y "TA".
- Los edificios y parcelas dotacionales sin inicial señalada (polivalentes) se consideran como dotaciones sin uso concretado, pudiendo fijarse éste por razones de conveniencia.
- Los espacios sin tramar representan zonas de espacios libres de uso y dominio público, bien sean de dominio peatonal como plazas, paseos, etc. o destinados a la circulación rodada o el aparcamiento.
- La implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de edificios existentes, construidos en espacio libre privado o público, no implica variación del uso, conservando en su ámbito la trama inicial y grafiando sobre ésta su límite con línea discontinua, que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio.

Artº 3.3.21 .Determinación gráfica de ordenanzas y aspectos de gestión.

Las determinaciones acerca de las ordenanzas a aplicar, así como las necesarias para la gestión del planeamiento, se establecen en un plano cuyo nivel de resolución corresponde a la escala 1:1000 (al margen de las posibles escalas de representación del Plan en sus diferentes medios de difusión). Pueden incorporarse a dicho plano las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable que cuenten con planeamiento aprobado. Asimismo se podrán incorporar los PERIs redactados, salvo que su nivel de complejidad no lo permita, en cuyo caso se ofrecerá una versión simplificada y se hará una remisión al documento completo.

Como fondo del plano y para mejor comprensión de sus determinaciones, aparecen representados como líneas continuas finas elementos de la base cartográfica o de la catastral, que no son propuestas de planeamiento y por lo tanto no tienen carácter vinculante.

El significado del repertorio simbólico utilizado en el plano para las determinaciones de ordenanzas y gestión figura en la leyenda correspondiente.

- Se señalan los límites del suelo urbano, los de cada sector incluido, así como los de áreas afectadas por PERIs o unidades de ejecución. Una vez incorporados al suelo urbano los sectores, redactados los planes especiales o ejecutadas las unidades podrán suprimirse del plano para mayor claridad de éste.
- Se indican, dentro del suelo urbano, los PERI y unidades de ejecución que constituyen el suelo no consolidado. Para los posibles ajustes de los límites de éstas se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 111 de la LOTUR.
- Se señalan los ámbitos afectados por ordenanzas especiales, que son concurrentes en algunos casos. Se indica su régimen en el capítulo IV de este título. Los edificios de interés, estén o no en el Centro Histórico, se ven afectados por las ordenanzas específicas que se regulan en los artículos 3.5.1 y siguientes de estas Normas. Se señalan con números romanos en la documentación gráfica.
- Las construcciones del Centro Histórico o situadas en entornos de valor ambiental que se consideran como impactos negativos, se señalan con asterisco, siéndoles de aplicación el artículo 3.5.8. de estas Normas. Se señalan asimismo las zonas de actividades intensivas dentro del Centro Histórico, con incidencia principalmente en el artículo 3.5.9 de las Normas.
- Se incluyen también otras indicaciones relacionadas con la gestión, como la remisión a normativa complementaria, el carácter local o general de las dotaciones, etc.

NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS

Artº 3.3.20. Regulación de usos temporales en solares.

Se permiten actividades temporales, públicas y privadas, en ámbitos accesibles sin edificar de solares situados en la trama urbana. Se admiten los usos que recoge el Plan General en los espacios libres privados, así como usos alternativos a la ocupación del dominio público, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El tratamiento superficial del suelo será el adecuado al uso temporal propuesto y se dispondrá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.25 del Plan General, disponiendo en la medida de lo posible las soluciones blandas, de drenaje sostenible y permeabilidad del suelo. En todo caso, se deberá resolver el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia.
- Se permite mobiliario no fijo, toldos sobre un sistema estructural ligero en madera, metal, etc., bien sea de pared o con apoyos. En todo caso, deberá tener el mínimo de elementos fijos, quedando expresamente prohibidas las pérgolas. No se permitirá ni el almacenaje, ni las instalaciones sonoras o audiovisuales.
- Se toleran superficies cerradas auxiliares de apoyo a la actividad (almacén, aseos, etc.), con una ocupación de suelo inferior al 5% del solar libre de edificación y altura no superior a 3 metros. Los paramentos tendrán carácter de acabado. En el caso del uso de aparcamiento para bicicletas, se toleran instalaciones cerradas.
- Las licencias se concederán con carácter temporal y en precario, en el régimen provisional definido en el artículo 2.1.2.6) de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal. Cuando se constate el incumplimiento de las normas aplicables y no se adopten medidas correctoras (condiciones de seguridad, salubridad, ruidos, etc.), se producirá el cese inmediato de la actividad.
- Las actividades se desarrollarán exclusivamente en la franja horaria diurna, durante el horario previsto en la normativa para cada actividad. y en defecto de regulación se aplicará de 8 a 22 horas.

Artº 3.3.21. Determinación gráfica de usos en suelo urbano, ordenanzas y aspectos de gestión.

La definición de los usos de referencia para cada porción del suelo urbano, así como el carácter de público o privado de dotaciones y espacios libres en dicho ámbito, se establecen en un plano cuyo nivel de resolución corresponde a la escala 1:1000. (Al margen de las posibles escalas de representación del Plan en sus diferentes medios de difusión). Pueden incorporarse a dicho plano

las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable que cuenten con planeamiento aprobado. Asimismo se podrán incorporar los PERIs redactados, salvo que su nivel de complejidad no lo permita, en cuyo caso se ofrecerá una versión simplificada y se hará una remisión al documento completo.

Como fondo del plano y para mejor comprensión de sus determinaciones, aparecen representados como líneas continuas finas elementos de la base cartográfica o de la catastral, que no son propuestas de planeamiento y por lo tanto no tienen carácter vinculante.

El significado del repertorio simbólico utilizado en el plano para las determinaciones de uso figura en la leyenda correspondiente.

- Los límites entre los distintos usos coinciden en la mayoría de los casos con elementos físicos concretos (viales, etc.) o con la división parcelaria. Ante cualquier duda de interpretación de límites se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus unidades técnicas.
- Los usos que se plantean como dominantes para una localización concreta deberán interpretarse y podrán variarse de acuerdo con lo expuesto con carácter general en el título II capítulo II (Condiciones de uso) el título III capítulo II (disposiciones específicas para el suelo urbano) y las ordenanzas especiales que pudieran afectar a la mencionada localización. Se sujetarán asimismo a lo dispuesto en el cuadro de coexistencia de usos anexo al artículo 2.2.43. de estas Normas.
- En el uso industrial, además del genérico, se señalan las zonas destinadas a industria grande, pequeña, y talleres agrupados, con las iniciales "IG", "IP" y "TA".
- Los edificios y parcelas dotacionales sin inicial señalada (polivalentes) se consideran como dotaciones sin uso concretado, pudiendo fijarse éste por razones de conveniencia.
- Los espacios sin tramar representan zonas de espacios libres de uso y dominio público, bien sean de dominio peatonal como plazas, paseos, etc. o destinados a la circulación rodada o el aparcamiento.
- La implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de edificios existentes, construidos en espacio libre privado o público, no implica variación del uso, conservando en su ámbito la trama inicial y grafiando sobre ésta su límite con línea discontinua, que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio.

Las determinaciones acerca de las ordenanzas a aplicar, así como las necesarias para la gestión del planeamiento, se establecen en un plano cuyo nivel de resolución corresponde a la escala 1:1000 (al margen de las posibles escalas de representación del Plan en sus diferentes medios de difusión). Pueden incorporarse a dicho plano las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable que cuenten con planeamiento aprobado. Asimismo se podrán incorporar los PERIs redactados, salvo que su nivel de complejidad no lo permita, en cuyo caso se ofrecerá una versión simplificada y se hará una remisión al documento completo.

Como fondo del plano y para mejor comprensión de sus determinaciones, aparecen representados como líneas continuas finas elementos de la base cartográfica o de la catastral, que no son propuestas de planeamiento y por lo tanto no tienen carácter vinculante.

El significado del repertorio simbólico utilizado en el plano para las determinaciones de ordenanzas y gestión figura en la leyenda correspondiente.

- Se señalan los límites del suelo urbano, los de cada sector incluido, así como los de áreas afectadas por PERIs o unidades de ejecución. Una vez incorporados al suelo urbano los sectores, redactados los planes especiales o ejecutadas las unidades podrán suprimirse del plano para mayor claridad de éste.
- Se indican, dentro del suelo urbano, los PERI y unidades de ejecución que constituyen el suelo no consolidado. Para los posibles ajustes de los límites de éstas se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 111 de la LOTUR.
- Se señalan los ámbitos afectados por ordenanzas especiales, que son concurrentes en algunos casos. Se indica su régimen en el capítulo IV de este título. Los edificios de interés, estén o no en el Centro Histórico, se ven afectados por las ordenanzas específicas que se regulan en los artículos 3.5.1 y siguientes de estas Normas. Se señalan con números romanos en la documentación gráfica.
- Las construcciones del Centro Histórico o situadas en entornos de valor ambiental que se consideran como impactos negativos, se señalan con asterisco, siéndoles de aplicación el artículo 3.5.8. de estas Normas. Se señalan asimismo las zonas de actividades intensivas dentro del Centro Histórico, con incidencia principalmente en el artículo 3.5.9 de las Normas.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 2 AGO 2023
El Secretario General del Pleno

- Se incluyen también otras indicaciones relacionadas con la gestión, como la remisión a normativa complementaria, el carácter local o general de las dotaciones, etc.

ANEXO II. EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS), recoge en el artículo 22.4 que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un Informe de Sostenibilidad Económica (ISE). La regulación del contenido del citado informe se completa con las determinaciones al respecto que recoge el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

La Modificación Puntual afecta al artículo 3.3.20 de las Normas Urbanísticas con el objeto de permitir actividades temporales, públicas y privadas, en ámbitos accesibles sin edificar de solares situados en la trama urbana. Se admiten los usos que recoge el Plan General en los espacios libres privados, así como usos alternativos a la ocupación del dominio público. El artículo 3.3.21 se modifica a los únicos efectos de agrupar en un único artículo las cuestiones relativas a la determinación gráfica de los usos y ordenanzas.

Analizado el contenido y alcance de la modificación se comprueba que no corresponde a los supuestos de las "Actuaciones de transformación urbanística" del TRLRS (Artículo x). No obstante, se recoge a continuación el Informe de sostenibilidad económica aplicado a la modificación como mayor garantía de la actuación.

a). Cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en instrumento de ordenación.

La modificación no prevé actuación de transformación urbanística de nueva urbanización o de reforma o renovación, o bien, actuaciones de dotación (Artículo 7 TRLRS). No se deriva de ella crecimiento urbano, ni la creación de nuevas dotaciones o infraestructuras, y tampoco afecta a las infraestructuras públicas existentes.

b). Estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

La Modificación Puntual que nos ocupa no comporta crecimiento urbano, ni nuevas edificaciones que no estuvieran previstas en el Plan General, por lo que no se ve afectado el coste de mantenimiento de los servicios y tampoco el correspondiente a la puesta en marcha y prestación de nuevos servicios porque no los hay en la modificación.

En todo caso, la incidencia en la hacienda pública será positiva ya que la aplicación de las nuevas determinaciones que prevé la modificación va a fomentar nuevas actividades con la correspondiente autorización administrativa y, en consecuencia, se generará nuevos ingresos en concepto de impuestos y tasas por las nuevas actividades. Asimismo, la modificación va a favorecer la creación de economía. Todo ello, va a redundar en mayor actividad, resultando mayores ingresos para la hacienda pública.

c). Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes.

Los cambios propuestos en la modificación no detraen suelos de uso productivo en el municipio, sino todo lo contrario, ya que va a permitir la puesta en uso de solares que se encuentran vacantes, permitiendo actividades de carácter temporal que en muchos casos se

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 14/05/2023
El Secretario General del Pleno

desarrollan en espacios públicos, considerando que resulta beneficioso para la ciudad como alternativa de ocupación a los espacios libres públicos.

La posibilidad de implantar usos temporales en solares sin edificar puede resultar asimismo beneficiosa para la vida urbana, pudiendo ser utilizado por la ciudadanía frente a un solar o terreno cerrado hasta su edificación, dando cumplimiento al deber legal de conservación y facilitando la creación de economía.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Siguiendo las determinaciones del Real Decreto legislativo 7/2015 , de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el artículo 22.5) señala que las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación al deber de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación. No añadiendo más detalle a su contenido en su redacción actual.

No obstante lo anterior, se adopta como guion en la redacción de la Memoria de Viabilidad Económica (MVE) el detalle inicialmente contenido en la legislación estatal al respecto, que se ha aplicado como obligatorio hasta la publicación de la STC 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 (BOE nº 15 de 17/01/2018).

a). Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a la edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La Modificación Puntual va a permitir actividades temporales, públicas y privadas, en ámbitos accesibles sin edificar de solares situados en la trama urbana. Se admiten los usos que recoge el Plan General en los espacios libres privados, así como usos alternativos a la ocupación del dominio.

Los usos temporales que propone la modificación no afectan a los parámetros urbanísticos de las parcelas (uso, tipología, edificabilidad, altura, etc.), ni al destino definitivo que prevé para las mismas el Plan General.

b). Las determinaciones urbanísticas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del coste de la inversión, incluyendo tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como a las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujeto responsable del deber de costear las redes públicas.

La Modificación Puntual no constituye una operación urbanística concreta, no hay inversión prevista. Tampoco se prevén nuevas redes públicas, ni afección a las existentes.

c). El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación urbanística propuesta, garantizando el menor impacto posible del patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites legales del deber legal de conservación.

La Modificación Puntual no supone una actuación urbanística concreta, por lo que no prevé inversiones, ni financiación, que afecten al patrimonio personal de los particulares.

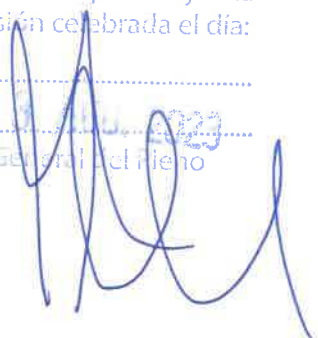
d). El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas y la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas.

La Modificación Puntual no supone una actuación urbanística concreta, por lo que no prevé inversiones, ni financiación en redes públicas que afecten a la administración.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 2023
El Secretario General del Pleno



ANEXO III. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

ANTECEDENTES

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres, en el ámbito de las políticas urbanas de ordenación territorial, considera que las administraciones públicas deben tener en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico. En su artículo 31 dispone:

- Las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

También recoge la necesidad de realizar informes de impacto de género (Artículo 19).

El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 establece en su artículo 3.2 que: *“En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente (...)”*. En el artículo 20.1. se añade que: *“las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán: (...) c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente”*.

ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El buen diseño, planificación y urbanización de los espacios públicos entraña beneficios para las mujeres, los niños, las personas mayores y con necesidades especiales y, en general, facilita la vida cotidiana y la autonomía de cualquier persona.

El modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género es fundamentalmente el modelo de ciudad compacta y de densidad eficiente que facilita el principio de proximidad y de distancias cortas. Asimismo, es importante en este modelo de ciudad incorporar la mezcla de usos en la trama urbana. Es decir, que el suelo esté suficientemente dotado de diferentes usos y las parcelas/edificaciones tengan actividad.

La seguridad real y percibida en el espacio público es un aspecto muy importante desde la perspectiva de género aplicada a cuestiones relacionadas con el entorno construido y la actividad a nivel de calle. Por ello, la ordenación urbana debe fomentar el libre movimiento de las personas mediante el diseño de espacios y conexiones seguras en entornos habitados y con actividad.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño,
El Secretario General del Pleno

Teniendo en cuenta estos principios, la Modificación Puntual que nos ocupa propone ampliar los posibles usos tolerados de forma temporal en solares sin edificar, actualmente limitados como aparcamiento y zonas de juego y recreo, incorporando nuevos usos tanto privados como públicos: actividades deportivas abiertas, terrazas vinculadas a establecimientos hostelero, mercadillos y ferias, zonas de uso común para animales y otras actividades complementarias, huertos urbanos, aparcamientos, etc.

La modificación recoge entre sus motivaciones que la puesta en uso de solares que se encuentran vacantes permita en los mismos actividades de carácter temporal, que en muchos casos se desarrollan en espacios públicos, pudiendo resultar también beneficioso para la ciudad como alternativa de ocupación a los espacios libres públicos. La posibilidad de implantar usos temporales en solares sin edificar puede resultar asimismo beneficiosa para activar la vida urbana, pudiendo ser utilizado por la ciudadanía frente a un solar o terreno cerrado hasta su edificación, permitiendo mejorar las condiciones de seguridad.

Los cambios propuestos van a propiciar mayor actividad a nivel de calle al ampliar la ocupación de las parcelas sin edificar con nuevos usos privados y públicos, en muchos casos alternativos a la ocupación que se viene haciendo en la calle, favoreciendo de esta forma que los espacios públicos se configuren más abiertos y accesibles (paseos, zonas de juego para niños, zonas estanciales, etc.).

En definitiva, se concluye que los cambios que incorpora la Modificación en el artículo 3.3.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General permiten mejorar las condiciones de seguridad y uso del espacio público, favoreciendo la integración de la perspectiva de género en la vida urbana.