



Ayuntamiento de Logroño

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 3 NOV. 2016

Secretaría General Municipal,

DILIGENCIA:

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

..... 1. SEI, 2016

Logroño,

El Secretario General,

DILIGENCIA:

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

12 ENE. 2017

Secretaría General.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL PARA LA ACLARACIÓN DEL CONCEPTO "EXTERIOR" EN EL ARTÍCULO 3.3.17 "ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADOS"



MEMORIA

ANTECEDENTES Y OBJETO

El Título III del Plan General Municipal contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano. Su Capítulo III. Disposiciones específicas, contempla los diferentes usos correspondientes a su zonificación que se recoge en el plano de ordenación de suelo urbano y su ordenación detallada. Entre los usos contemplados se encuentra el libre privado, ordenado por el artículo 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados, de las NNUU del PGM vigente.

El citado artículo 3.3.17, regula en su segundo punto los aspectos referentes a los usos permitidos sobre rasante y sus condiciones. Tras la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal en su artículo 3.3.17 "Zonas libres de uso y dominio privados" por Resolución del Excmo. Sr .Consejero de Obras Públicas y Política Territorial de 13 de noviembre de 2014 (B.O.R. 26-12-2014), el citado artículo queda con la siguiente redacción vigente:

Artículo 3.3.17: Zonas libres de uso y dominio privados

..../...

- Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado.

Asimismo se permite la instalación de terraza de bar vinculada a un establecimiento hostelero, siempre que la zona ocupada tenga la condición de exterior, (tolerándose mobiliario no fijo, que será retirado fuera del horario de la actividad y en cualquier caso no se permitirá ni el almacenaje, ni las instalaciones sonoras o audiovisuales).

..../...



El punto segundo del artículo 3.3.17 de las NNUU del PGM anteriormente recogido permite la instalación de terraza de bar en uso libre privado vinculada a un establecimiento hostelero siempre que la zona ocupada tenga la condición de exterior. Esta condición, recogida desde el origen de tal uso, ha sido objeto de consultas sobre su carácter y aplicación. Asimismo, su aplicación práctica ha suscitado diversas cuestiones al no constar su definición en el PGM vigente para este uso específico.

Se plantea la presente modificación, con el objeto aclarar y acotar el concepto "exterior", tal y como se viene aplicando en terraza de bar en uso libre privado, contemplado en el punto segundo del artículo 3.3.17 y sin incidir en el resto de usos y construcciones permitidas y sus condiciones.

PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LOTUR) 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 RDL 7/2015, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLURJ), 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.

En orden a garantizar una aplicación clara, uniforme y adecuada a la finalidad que se pretendió con la inclusión de la condición de "exterior" en terraza de bar en uso libre privado, la presente modificación se centra en definir y acotar tal concepto, que si bien venía siendo aplicado en la práctica urbanística, no contaba con una definición expresa. Se ha constatado, tras diversas consultas, que con la redacción actual puede producirse una utilización inadecuada de la zona libre privada en espacios interiores (patios de manzana cerrada, etc.), situaciones no deseables para el interés general.

NORMATIVA PROPUESTA

Regulación propuesta del artículo 3.3.17: Zonas libres de uso y dominio privados

- .../...
- Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado.

Asimismo se permite la instalación de terraza de bar vinculada a un establecimiento hostelero, siempre que la zona ocupada tenga la condición de exterior, (tolerándose mobiliario no fijo,

que será retirado fuera del horario de la actividad y en cualquier caso no se permitirá ni el almacenaje, ni las instalaciones sonoras o audiovisuales). Se entiende por exterior, el espacio que se desarrolla en continuidad a partir de su contacto con el espacio público y que presenta mayor frente de fachada (a espacio público) que fondo. En cualquier caso la terraza estará limitada por la fachada del local, y en ningún caso se permitirá en tipología de manzana cerrada.



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, 1 de agosto de 2016

LA ARQUITECTA ADJUNTA A LA DIRECCIÓN GRAL. DE URBANISMO



Fdo. Elisa Uceda Hernández

DILIGENCIA:

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

..... 1 SEPT. 2011

Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 3 NOV. 2016

Secretaría General Municipal,

DILIGENCIA:

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

12 ENE. 2017

Secretaría General.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

ANEXO I NORMATIVA ACTUAL Y PROPUESTA

Artículo 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados

ACTUAL
14 NOV. 2016

Artº 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados.

- Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En este último caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) La superficie ocupada no será superior al 20% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.
 - b) Uso restringido a la comunidad de propietarios, sin personal adscrito a su servicio.
 - c) Carecerán de acceso independiente desde el exterior.
- Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones) jardinería y arbolado.

Asimismo se permite la instalación de terraza de bar vinculada a un establecimiento hostelero, siempre que la zona ocupada tenga la condición de exterior, (tolerándose mobiliario no fijo, que será retirado fuera del horario de la actividad y en cualquier caso no se permitirá ni el almacenaje, ni las instalaciones sonoras o audiovisuales).

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

12 ENE. 2017

Secretaría General

- En ámbitos de las áreas así calificadas, colindantes con edificios residenciales existentes, se permite de forma provisional y en superficie, la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha accesibilidad tras un análisis pormenorizado de cada situación, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad de la zona libre afectada.

La implantación de ascensores u otros elementos, en las condiciones descritas en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan. Su final de obra supone la incorporación al Plan del ámbito de tal ocupación temporal, que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio, sin generar ningún derecho y cesando tal ocupación. El propietario del inmueble en el momento de solicitud de su demolición asumirá los gastos de la misma y la reposición del espacio libre afectado.

- Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje etc... con una altura máxima de 3 m., y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.
- Si coincide con aparcamiento bajo rasante, se tolera que el vaso de la piscina y una zona perimetral no superior al 50% de su superficie sobresalgan de la rasante una altura inferior a 1,50 m.
- En agrupaciones de viviendas en colonias, hileras, etc. se fijará una zona para la construcción de estas edificaciones auxiliares mediante estudio de detalle.

DILIGENCIA:

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

PROPUESTA
21 SET. 2016

El Secretario General

Artº 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados.

- Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En este último caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) La superficie ocupada no será superior al 20% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.
 - b) Uso restringido a la comunidad de propietarios, sin personal adscrito a su servicio.
 - c) Carecerán de acceso independiente desde el exterior.
- Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones) jardinería y arbolado.

Asimismo se permite la instalación de terraza de bar vinculada a un establecimiento hostelero, siempre que la zona ocupada tenga la condición de exterior, (tolerándose mobiliario no fijo, que será retirado fuera del horario de la actividad y en cualquier caso no se permitirá ni el almacenaje, ni las instalaciones sonoras o audiovisuales).

Se entiende por exterior, el espacio que se desarrolla en comunidad a partir de su contacto con el espacio público y que presenta mayor frente de fachada (a espacio público) que fondo. En cualquier caso la terraza estará limitada por la fachada del local, y en ningún caso se permitirá en tipología de manzana cerrada,

- En ámbitos de las áreas así calificadas, colindantes con edificios residenciales existentes, se permite de forma provisional y en superficie, la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha accesibilidad tras un análisis pormenorizado de cada situación, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad de la zona libre afectada.

La implantación de ascensores u otros elementos, en las condiciones descritas en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan. Su final de obra supone la incorporación al Plan del ámbito de tal ocupación temporal, que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio, sin generar ningún derecho y cesando tal ocupación. El propietario del inmueble en el momento de solicitud de su demolición asumirá los gastos de la misma y la reposición del espacio libre afectado.

- Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje etc... con una altura máxima de 3 m., y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.
- Si coincide con aparcamiento bajo rasante, se tolera que el vaso de la piscina y una zona perimetral no superior al 50% de su superficie sobresalgan de la rasante una altura inferior a 1,50 m.
- En agrupaciones de viviendas en colonias, hileras, etc. se fijará una zona para la construcción de estas edificaciones auxiliares mediante estudio de detalle.