

- 7 NOV 2019

Secretaría General

NORMAS URBANÍSTICAS:

I. NORMAS GENERALES	4
CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	4
Artículo 1: Objeto y Ámbito Territorial.....	4
Artículo 2: Consideraciones generales. Objeto y alcance	4
Artículo 3: Vigencia, obligatoriedad y efectos.....	4
Artículo 4: Régimen jurídico.....	5
Artículo 5: Intervención en actividades urbanísticas.....	5
Artículo 6: Ejecución del Plan Especial. Delimitación de las seis Unidades de Ejecución del ámbito.....	5
Artículo 7: Contenido	6
Artículo 8: Interpretación de los Documentos.....	6
CAPITULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	7
Artículo 9: Desarrollo del Plan Especial.....	7
Artículo 10: Estudios de Detalle	7
II. RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS DEL SUELO	8
CAPITULO I: REGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	8
Artículo 11 Régimen Urbanístico de la propiedad.....	8
Artículo 12: Regulación del Suelo.....	8
Artículo 13: Asignación de Aprovechamiento Urbanístico	8
Artículo 14: Condiciones de Parcelación	8
CAPITULO II. NORMAS APPLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN TRIDIMENSIONAL EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO	9
Artículo 15. Definición de Ordenación Tridimensional.....	9
Artículo 16. Afección tridimensional a los suelos de dominio publico.....	9
Artículo 17. Complejo inmobiliario.....	9
Artículo 18. Espacio Libre.....	9
Artículo 19. Dotaciones.....	10
Artículo 20. Garantías de ejecución y conservación.....	10
Artículo 21. Categorías de la ordenación tridimensional	10
CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.....	11
Artículo 22: Objeto	11
Artículo 23: Tipos de usos	11
Artículo 24: Clases de usos compatibles.....	11
Artículo 25: Ordenanzas de Zona	11
Artículo 26: Ordenanza 1: Residencial (RC1, RC2 y RC3).....	12
Artículo 27: Ordenanza 2: Sistema General Ferroviario.....	13
Artículo 28: Ordenanza 3: Sistema General Integración:	14
Artículo 29: Ordenanza 4: Dotacional:.....	15
Artículo 30: Ordenanza 5: Aparcamiento bajo rasante.....	15
Artículo 31: Ordenanza 6: Espacios Libres y Zonas Verdes (EP)	16
Artículo 32: Ordenanza 7: Ordenanzas especiales.....	17
III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	20
CAPITULO I: CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE FERROCARRILES.....	20
Artículo 33. Limitaciones a la propiedad.....	20
Artículo 34. Prevalencia del proyecto ferroviario.....	20
Artículo 35. Normas relativas a la ejecución y puesta en servicio de las obras que afecten al dominio público ferroviario.	20
20	
CAPITULO II: NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO.....	24
Artículo 36: Consideraciones generales	24
Artículo 37: Tipos de ordenación de la edificación del presente Plan Especial.....	24
CAPITULO III: CONDICIONES HIGIÉNICAS	25
Artículo 38: Régimen general.....	25
Artículo 39: Ruido y Vibraciones	25
Artículo 40: Residuos.....	25
CAPITULO IV: CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	26
Artículo 41: Régimen general.....	26
Artículo 42: Sostenibilidad ambiental de la actuación urbanística	26

EFICIENCIA:

Corrección de errores Boleto 2 Normas Urbanísticas de Modificación
Acuerdo aprobación PLENO 13/5/2019 PERI n°3 Ferraces
Acuerdo ejecución PLE NO 7/11/2019

- 7 NOV 2019

Secretaría General

CAPÍTULO V. NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN TRIDIMENSIONAL ESPECÍFICAS PARA LA ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	28
<i>Artículo 43: Definición.....</i>	<i>28</i>
<i>Artículo 44: Contenidos específicos del Plan Especial para la ordenación tridimensional.....</i>	<i>28</i>
<i>Artículo 45: Categorías de la ordenación tridimensional.....</i>	<i>28</i>
<i>Artículo 46: Condiciones específicas de la ordenación tridimensional.....</i>	<i>28</i>
IV. NORMAS DE GESTIÓN.....	30
<i>Artículo 47: Gestión urbanística de la actuación: Sistema de actuación y unidades de ejecución.....</i>	<i>30</i>
<i>Artículo 48: Plazos de actuación.....</i>	<i>30</i>
V. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	31
<i>Artículo 49: Proyectos de Urbanización.....</i>	<i>31</i>
<i>Artículo 50: Condiciones de urbanización.....</i>	<i>31</i>
<i>Artículo 51: Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano.....</i>	<i>33</i>

DILIGENCIA:

Corrección de errores Plan 2 Normas Infraestructuras Modif. P.

Acuerdo de aprobación PLENO 45/05/19 BI PEST nº 3 B

Acuerdo de aprobación PLENO 7/11/19 rre

- 7 NOV. 2019

Secretaría General,

Son condicionantes de la edificación en estas zonas las alineaciones que se grafían en los planos.

La ordenación volumétrica deberá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la parcela, considerada como solar indivisible en régimen de propiedad horizontal, y que alcance también a los usos desarrollados sobre parcelas superiores.

27.2. Uso característico

Infraestructura ferroviaria.

27.3. Condiciones particulares

- a) Las alineaciones oficiales son la que resultan de los planos de ordenación del Plan Especial y de la presente Ordenanza.
- b) Los parámetros de aplicación a la edificación la parcela P64, del Sistema General Ferroviario:
 - Superficie mínima de parcela: la definida en los planos de ordenación y cuadros de parcelas del Plan Especial.
 - Edificabilidad neta máxima sobre parcela: la que requiera exclusivamente la infraestructura ferroviaria.
 - Altura máxima: la que requiera exclusivamente la infraestructura ferroviaria siendo obligatoria la cota de referencia de otros usos no ferroviarios desarrollados sobre este.
 - Usos compatibles hasta el 50% del total de la superficie útil construida: Locales comerciales y tiendas, y Oficinas.
- c) Debido a las afecciones infraestructurales del servicio ferroviario se establece la limitación de la edificación residencial que se grafía en los planos.

Artículo 28: Ordenanza 3: Sistema General Integración:

28.1. Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación del Plan Especial con el código SGI.

Son condicionantes de la edificación en estas zonas las alineaciones que se grafían en los planos.

La ordenación volumétrica deberá realizarse mediante proyectos globales, que alcancen también a los usos desarrollados sobre parcelas superiores e inferiores.

28.2. Uso característico

Infraestructura de integración ferroviaria

28.3. Condiciones particulares

Este uso no consume aprovechamiento. Las estructuras necesarias para garantizar la integración del ferrocarril en la ciudad serán las adecuadas a tal fin, siendo

DILIGENCIA:
Corrección de errores *Blanco 2. Normas Urbanísticas Modificación P. u. del*
Acuerdo aprobación *PLENO 17.10.19. Del P. u. n° 3 Ferrocarril*
Acuerdo corrección *PLENO 1.11.19.*

- 7 NOV. 2019
Secretaría General.

CAPÍTULO V. NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN TRIDIMENSIONAL ESPECÍFICAS PARA LA ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 43: Definición

El modelo de ordenación, designado con el nombre de ordenación tridimensional, corresponde al que se interrelacionan los espacios públicos y privados, a distintos niveles y con diferentes destinos y usos. La determinación de este tipo de ordenación se realiza específicamente en el presente Plan Especial.

Las condiciones que se establecen en las presentes normas aseguran el tratamiento unitario en el desarrollo de la urbanización y la edificación.

Artículo 44: Contenidos específicos del Plan Especial para la ordenación tridimensional

El Plan Especial, al adoptar el modelo de ordenación tridimensional para algunas de sus parcelas contiene para éstas, además de los exigidos en la legislación vigente y de los ya mencionados en el artículo 20 de las presentes normas, el siguiente:

- Criterios de ejecución de infraestructuras y de conservación y mantenimiento de los espacios libres, preceptivos para el desarrollo del proyecto de urbanización, especialmente de aquellos artificiales, denominados así por albergar usos urbanos distintos del mismo, especialmente los espacios libres de tipo II y tipo III.

Artículo 45: Categorías de la ordenación tridimensional

Las categorías de ordenación tridimensional previstas en este Plan Especial son las siguientes:

- a) Superposición en distintos planos horizontales de redes de servicio y de transportes públicos.
- b) Superposición en distintos planos horizontales de redes de servicio y de transportes públicos con equipamientos y espacios libres, tanto públicos como privados.
- c) Superposición en distintos planos horizontales de los distintos usos contemplados en estas Normas.

Artículo 46: Condiciones específicas de la ordenación tridimensional

Las condiciones específicas de la ordenación tridimensional previstas en este Plan Especial son las siguientes:

- a) Para garantizar la correcta integración en la ordenación y desarrollo edificatorio de las distintas parcelas con una misma ordenación tridimensional es necesaria la elaboración de un Anteproyecto de Edificación conjunto, en el que queden reflejados y dimensionados todos los elementos comunes de conexión entre los distintos niveles tales como estructura, instalaciones, etc, y necesarios para la correcta ejecución de todos los espacios, tanto edificados como libres.
- b) Las licencias de obras se tramitarán de forma consecutiva o simultánea, desde las parcelas del nivel inferior hasta los niveles superiores.
- c) Aquellas edificaciones que tengan adscritos espacios libres de uso público, definidos en estas Normas, requerirán para el otorgamiento de la licencia de

DILIGENCIA:

Corrección de errores... Pleno 2... Normas Urbanísticas Modif. Puch
Acuerdo aprobación... PLENO... 17/05/19... PERI nº 3 Ferroc
Acuerdo corrección... PLENO... 7/11/19...

-7 NOV. 2019

Secretaría General

IV. NORMAS DE GESTIÓN

Artículo 47: Gestión urbanística de la actuación: Sistema de actuación y unidades de ejecución

47.1. La Actuación se gestionará en régimen de Iniciativa Pública, de acuerdo al Convenio General suscrito entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de la Rioja, el Ayuntamiento de Logroño y RENFE de fecha 20 de marzo de 2003, mediante el sistema de expropiación de acuerdo a los artículos 131, 152-153-154, de la Ley 5/2006 de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.

47.2 De acuerdo al artículo 116 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento podrán fijarse en un convenio urbanístico de gestión.

47.3. La gestión urbanística de la Actuación, comprenderá el conjunto de las actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico. En particular, la gestión urbanística de esta Actuación requerirá:

- La aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización.
- La aprobación del correspondiente Proyecto de Expropiación, que determinará la integración de todas las fincas comprendidas en las Unidades de Ejecución que se definan para el desarrollo del ámbito, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 48: Plazos de actuación

La gestión de la Actuación se realizará en los plazos que resulten del programa de desarrollo aprobado y compromiso de ejecución aprobado conforme a lo previsto en la legislación vigente, que no podrán superar en su conjunto el plazo máximo de ocho años.

DILIGENCIA:

Corrección de errores. Bloque 2. Normas Urbanización Modificación Plan

Asuerdo aprobación. PLENO 13/05/19..... PERI n=3 Ferrocarril

Acuerdo corrección. PLENO 11/11/19.....

- 7 NOV. 2019

Secretaría General,

V. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 49: Proyectos de Urbanización

49.1. El Proyecto de Urbanización tiene por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización del conjunto de la Actuación o de las distintas Etapas de Urbanización integrantes de la misma, en desarrollo de las previsiones del presente Plan Especial, contemplando adecuadamente la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

49.2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones sobre parámetros de densidad del Plan Especial, sin perjuicio de poder reajustar las previsiones por éste realizadas para efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución de las obras, y ajustándose a las determinaciones de la LOTUR, del PGM de Logroño y del presente Plan Especial, y comprendiendo todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito.

Artículo 50: Condiciones de urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios municipales correspondientes, así como a la normativa vigente de eliminación de barreras arquitectónicas.

Los Proyectos de Urbanización incluirán las posibles conexiones de los distintos viales y servicios, desde los puntos de conexión más adecuados aunque sean exteriores al ámbito del Plan, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones no sustanciales y debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete a los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización detallarán al menos los siguientes servicios:

- REDES DE ALCANTARILLADO
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- REDES DE ENERGIA ELECTRICA
- RED DE GAS
- RED DE TELECOMUNICACIONES
- RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- RED VIARIA

Las normas a las deberán ajustarse los proyectos de urbanización son las contenidas en los siguientes documentos:

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (PG-3 de 1.975, aprobado por Orden Ministerial de 6 de Febrero de 1976 y sus modificaciones sucesivamente aprobadas)
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales del Servicio de Aguas y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Logroño (2004).