



Logroño

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
D. G. DE URBANISMO ESTRATÉGICO

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE LOGROÑO PARA EL FOMENTO
DE LA SOSTENIBILIDAD, EFICIENCIA
ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD EN LOS
EDIFICIOS**

DOCUMENTO REFUNDIDO

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



MEMORIA

ANTECEDENTES Y OBJETO

El modelo urbanístico en nuestro país se ha orientado en estos últimos años hacia la intervención en los tejidos urbanos existentes, apartándose del modelo anterior dirigido a la producción de nueva ciudad. Este nuevo modelo ha supuesto cambios importantes en la regulación de la actividad urbanística y edificatoria, que se han dirigido fundamentalmente a establecer las herramientas y mecanismos en la intervención en la edificación existente para la adecuación y puesta en uso de un parque inmobiliario de calidad en un ámbito económico, social y medioambiental sostenible.

En respuesta a dicha situación, se aprueba la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, así como 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. Esta norma constituye la legislación básica para establecer las bases y la coordinación en materia de planificación general dirigida a la intervención en los tejidos urbanos en materia de rehabilitación, regeneración y renovación.

El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, han contribuido a culminar un proceso evolutivo de modelo urbanístico y arquitectónico, tendente a mejorar la calidad de la edificación y a promover la innovación y la sostenibilidad, atendiendo a las exigencias de una mayor calidad de vida y de sostenibilidad ambiental, social y económica de los procesos edificatorios, urbanizadores y rehabilitadores.

Las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo (2010/31/UE y 2012/27/UE) ahondan en la urgente trasposición de normas que fomentasen el ahorro energético en los edificios, haciendo hincapié en el aislamiento, orientación y control de consumo energético y de agua, así como en la obligación de contar con un certificado energético tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes cuando se vendan o alquilen. Además de las competencias estatales y autonómicas en la materia, no cabe duda de que los Ayuntamientos deben jugar su propio papel en la consecución de tales objetivos.

Como consecuencia de la nueva realidad legal, y en respuesta a un modelo urbanístico orientado a la rehabilitación, regeneración y renovación del tejido urbano existente, surge la necesidad de adecuar la normativa municipal para fomentar la sostenibilidad y eficiencia energética en la edificación de nueva planta o existente y mantener los edificios en condiciones adecuadas de accesibilidad.

Analizadas las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, se proponen las siguientes modificaciones en los aspectos que faciliten la implantación de soluciones constructivas en los edificios para obtener una mejor respuesta de estos en materia de eficiencia energética, sostenibilidad y accesibilidad.

La modificación puntual se estructura en dos apartados independientes:

A. FOMENTO DE LA SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

B. FOMENTO DE LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Dichos apartados contienen las modificaciones de los siguientes artículos del Plan General:

- 1.1.8. Definiciones
- 2.2.26. Condiciones Generales
- 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios
- 2.4.1. Normas constructivas
- 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios
- 3.2.2. Alturas de la edificación
- 3.3.4. Entreplantas y entrepisos
- 3.3.5. Aparcamientos
- 3.3.7. Uso complementario de la vivienda
- 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados
- 3.3.18. Zonas libres de uso y dominio públicos
- 3.3.19. Plazas y viario,
- 3.5.12. Alturas de cornisa
- 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa

La modificación de dichos artículos se realiza con objeto de incluir medidas para el fomento de la sostenibilidad, ahorro energético y accesibilidad en los edificios.

A. FOMENTO DE LA SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LOS EDIFICIOS

Las recientes modificaciones operadas en materia urbanística y de edificación han puesto de manifiesto la necesidad de llevar a cabo actuaciones que posibiliten la realización de intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En la última década se han aumentado las exigencias reglamentarias en lo referente a la eficiencia energética que deben cumplir los edificios para converger con las directivas europeas. A consecuencia de la transposición de las exigencias de las directivas, se ha aprobado varias revisiones del Documento Básico de ahorro de Energía, entre las que destacan las aprobadas en el año 2013 y la reciente de diciembre de 2019. Además, en paralelo se ha desarrollado el marco de Certificación energética de los edificios, en la disposición adicional segunda (RD 235/2013 de Certificación energética de Edificios) se establece la exigencia de que, a partir del 31 de diciembre de 2020, todos los edificios serán de consumo energético Casi nulo, entendido como tal aquel que dispone de un nivel de eficiencia energética muy alto y en el cual la cantidad de energía muy baja o casi nula debe estar cubierta en muy amplia medida por fuentes renovables.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, así como 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 disponen 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.

Logroño cuenta con Plan General Municipal aprobado, en adaptación del PGOU a la Ley 10/98 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, por resolución de la Excelentísima Consejera de Obras Públicas, Transporte, Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja de 15 de enero de 2002, vigente desde su publicación en el BOR nº 25 de 26 de febrero de 2002. El documento de origen del Plan General actual es el Plan General de Ordenación Urbana de 1985.

La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LOTUR), actualmente vigente, conceptúa el Plan General en sus consideraciones generales (artículo 61) como un instrumento para ordenar el territorio y la actividad urbanística. 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.

Por lo anteriormente expuesto, se analizan las Normas Urbanísticas del PGM para proponer las modificaciones del actual articulado en los aspectos que faciliten la ejecución de soluciones constructivas en los edificios para obtener una mejor respuesta de estos en materia de eficiencia energética y sostenibilidad y, a su vez, fomentar operaciones de rehabilitación y mejora en edificios existentes.

Los aspectos fundamentales tratados en este apartado de la modificación son los siguientes:

1. Regulación del cómputo de edificabilidad de un edificio para el fomento de la sostenibilidad y la eficiencia energética de los edificios.
2. Adecuación de la normativa urbanística a las nuevas formas de movilidad urbana sostenible.
3. Adecuación del artículo 2.4.1. Normas Constructivas a la normativa en vigor.
4. Incremento de la tolerancia de mayor vuelo en actuaciones sobre la envolvente de fachada para la mejora de la eficiencia energética.
5. Posibilidad de combinar cubierta plana e inclinada y tolerancia por encima de la altura de cornisa, para la ubicación de maquinaria e instalaciones vinculadas a la eficiencia energética y el consumo de energías renovables.
6. Adecuación de la regulación de las alturas en la edificación a la normativa vigente y a los avances en la eficiencia energética y ajustes en la normativa urbanística para la optimización de la ocupación de los locales en planta baja y las dotaciones en el nuevo modelo de usos en la sociedad actual.

Se recoge a continuación la parte modificada de los artículos y su motivación, estructurados en cada uno de los apartados anteriores.

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



NORMATIVA PROPUESTA

1. Regulación de supuestos en el cómputo de edificabilidad de un edificio para el fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética

Se ha analizado el artículo 1.1.8 del PGM para proponer las modificaciones del actual articulado en los aspectos que faciliten la ejecución de soluciones constructivas en los edificios para mejorar la sostenibilidad y la eficiencia energética y, a su vez, fomentar operaciones de rehabilitación y mejora en edificios existentes.

La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), actualmente vigente, conceptúa el Plan General en sus consideraciones generales (artículo 61) como un instrumento para ordenar el territorio y la actividad urbanística. 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 de la población.

En el artículo 1.1.8 se incorpora un nuevo apartado entre los supuestos que no computan edificabilidad, recogiendo las soluciones de envolvente del edificio con sobre anchos que excedan del grosor de un cerramiento exterior tipo (25 cm) para el fomento de actuaciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética. Es decir, en las nuevas intervenciones sobre la envolvente del edificio para la mejora de la eficiencia energética, en obra nueva o existente, se propone admitir sin computar la superficie de los muros que exceda de 25 cm desde su cara interior.

Por otra parte, se modifica la cantidad máxima de metros cuadrados permitidos sin cómputo de edificabilidad para los locales destinados a instalaciones técnicas del edificio, como los locales para centro de transformación. Se propone sustituir los 5 m² por la superficie mínima imprescindible para ese uso.

La modificación puntual en el caso de construcción de viviendas amplía la posibilidad actual de disponer una sola terraza abierta por vivienda sin computar en edificación nueva y existente introduciendo la novedad de no limitar su superficie a partir de la mínima actual (6 m²), resultando en este caso sin computar la superficie total de la terraza. Es decir, se propone admitir sin computar la edificabilidad de una sola terraza por vivienda de uso privativo, vinculada a habitaciones vivideras, cuando sea mayor o igual a 6 m² útiles.

Asimismo, en el caso de disponer dos o más terrazas, cuando alguna de ellas dé al exterior, se dejará preferentemente esta terraza sin computar.

La terraza abierta donde se aplique el criterio anterior (sin cómputo de edificabilidad) no le será aplicable la posibilidad de cerramiento de balcones y terrazas contenida en el artículo 2.5.3, punto A de las Normas Urbanística del Plan General.

El concepto de habitabilidad ha evolucionado en estos últimos años de la mano de la digitalización y nuevas tecnologías en los nuevos procesos de trabajo, ocio, etc., circunstancia que se han visto acentuada en la crisis de la pandemia, y que ha puesto de manifiesto la necesidad de una vivienda más sostenible desde un punto de vista funcional, diseñada no sólo como espacio de estancia y descanso sino también orientada para el trabajo, el ocio, etc.

En la misma línea, se propugna un nuevo modelo de vivienda más sostenible, desplazando preferencias de lo urbano a lo rural, diseñando nuevas tipologías con espacios abiertos al exterior. En este sentido, se ha puesto de manifiesto la necesidad de nuevos modelos de vivienda, en los que a pesar de cumplir todos los requisitos de habitabilidad, demandan más espacios abiertos al exterior.

La experiencia en la aplicación de la regulación actual, que ya exige del cómputo de edificabilidad en una terraza abierta por vivienda, ha tenido buena aplicación y acogida en el desarrollo del parque inmobiliario de la ciudad de Logroño. El resultado son viviendas más saludables y adaptables a los nuevos modos de vida, trabajo, etc., y más integradas en el espacio público.

En definitiva, las modificaciones propuestas en el artículo 1.1.8 van a facilitar el avance hacia un modelo de edificación más sostenible en obra nueva y en edificación existente.

Artº 1.1.8. Definiciones.

...../.....

Superficie de techo edificable.

...../.....

En vivienda colectiva, agrupaciones de viviendas unifamiliares y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) tampoco computarán los siguientes supuestos:

- Armarios y cuartos de contadores (agua, electricidad, gas)
- Cuartos para otras instalaciones técnicas (la superficie será la mínima imprescindible para ese uso)
- Cuartos de basura (en la dimensión exigida por el Código Técnico)

En vivienda colectiva y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) y en otros usos dotacionales (escolar, deportivo,...), no computarán los siguientes espacios:

...../.....

- Los incrementos de espesor en muros de cerramiento exterior que superen 25 cm para la eficiencia energética del edificio, en obra nueva y existente.

...../.....

Cómputo de las superficies cubiertas abiertas o semiabiertas:

En general, computa al 25% toda la que tenga un forjado o cubierta en su proyección vertical hacia arriba, al margen de la distancia a la que se sitúe.

En viviendas, se admite sin computar una sola terraza de uso privativo vinculada a habitaciones vivideras, siempre que la superficie sea igual o superior a 6 m² útiles. En el caso de disponer dos o más terrazas, cuando alguna de ellas dé al exterior, se dejará preferentemente esta terraza sin computar.

A los espacios abiertos construidos con estos criterios de cómputo no le será aplicable la posibilidad de cerramiento de balcones y terrazas contenida en el artículo 2.5.3, punto A de estas Normas. Si el inmueble está en régimen de división horizontal, debe recogerse en los estatutos de la comunidad la prohibición expresa de cerrarlos.

...../.....

Aplicación:

El cómputo de edificabilidad consumida por un edificio existente será el correspondiente al momento de su construcción y reflejado en la licencia, sin haber la posibilidad de considerarla inferior por aplicación de esta Norma.

No obstante se permite, sin que compute a efectos de superficie de techo máxima, la ejecución o ampliación de los elementos comunitarios y una terraza igual o superior a 6 m² útiles por vivienda, con los mismos criterios que los utilizados en edificios nuevos.

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

.../...

2. Adecuación de la normativa urbanística a las nuevas formas de movilidad sostenible

Se revisa el contenido del artículo 1.1.8 del Plan General en uno de los supuestos que no computan edificabilidad: recintos para guarda de bicicletas y/o sala comunitaria.

Se propone independizar cada uno de los conceptos, manteniendo el carácter colectivo comunitario, con el objeto de que no tengan carácter alternativo, sino que se puedan analizar de forma independiente, y se permita la disposición de los dos espacios sin cómputo de edificabilidad en un mismo inmueble.

Las superficies se desagregan en cada caso y se amplía la correspondiente al recinto para guarda de bicicletas (actualmente 2,5 m²t por cada vivienda para los dos supuestos) para fomentar su uso (propuesta de 2,5 m²t por cada vivienda para recinto de guarda de bicicletas), disponiendo de un espacio suficiente. Asimismo, la posibilidad de mayor superficie va a permitir alojar otros vehículos similares y elementos auxiliares que fomenten la movilidad sostenible.

En el caso de otros usos no residenciales no computará el recinto para guarda de bicicletas en la medida de 2,5 m²t por cada 125 m²t construidos en el uso correspondiente.

El cuarto de guarda de bicicletas puede ubicarse en cualquiera de los usos de la edificación (residencial, complementario de la vivienda, dotacional...).

Asimismo, se revisa la regulación del uso libre privado en el artículo 3.3.17 del Plan General y se incorpora la posibilidad de la construcción auxiliar para guarda de bicicletas, con el mismo objeto y dotación por vivienda que se ha descrito en el punto anterior para la edificación (máximo 2,5 m² por cada vivienda).

La propuesta de ajustar el estándar de aparcamientos en el artículo 3.3.5 se realiza con objeto de adecuar la normativa urbanística a las nuevas formas de movilidad urbana sostenible, buscando la reducción el uso de vehículos motorizados y fomentando la movilidad activa. Además, la reducción del estándar de 1,2 plazas por vivienda puede evitar en algunos casos la construcción de dos sótanos, reduciendo de esta forma la complejidad en su ejecución y el coste añadido.

También se considera conveniente ampliar este artículo los supuestos en los que pueden exceptuarse de la obligatoriedad de plazas de aparcamientos, que puede ser por motivos técnicos o también legales, como sucede en el caso de parcelas afectadas por zonas inundables.

Artº 1.1.8. Definiciones.

...../.....

Superficie de techo edificable.

...../.....

En vivienda colectiva y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) y en otros usos dotacionales (escolar, deportivo, etc.), no computarán los siguientes espacios:

- Recintos para guarda de bicicletas y otros vehículos similares que fomenten la movilidad sostenible, hasta un máximo de 2,5 m² por cada vivienda.
- Sala comunitaria, hasta un máximo de 1 m² por cada vivienda

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

- 7 ABR. 2022

Artº 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privado.

Secretaria General.

- Se permite una construcción comunitaria para guarda de bicicletas y otros vehículos similares que fomenten la movilidad sostenible, hasta un máximo de 2,5 m² por cada vivienda. Esta construcción dispondrá de una altura máxima de 3 metros y tratamientos propios de fachada.

En el caso de que en la parcela existan plantas bajas sin uso, como elementos comunes del inmueble, se priorizará la ocupación de las mismas para aparcamiento de bicicletas (abierta o como local cerrado) frente a la ocupación de las zonas libres privadas.

Artº 3.3.5. Aparcamientos.

- Este uso es posible en espacios libres, parcelas dotacionales destinadas a este fin y, en general, en las situaciones contempladas en la Tabla de usos coexistentes con el de referencia. Las parcelas del suelo urbano no destinadas exclusivamente a este uso están obligadas a prever plazas de aparcamiento para vehículos con las siguientes características:

A. En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:

- En parcelas de más de 600 m², el superior de los siguientes cómputos:
 - Una plaza por cada 100 m²t. (o fracción) de edificación.
 - 1 plaza por vivienda.

- En parcelas de tamaño igual o menor a 600 m², una plaza por cada 125 m²t. (O fracción) de edificación.

Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.

B. En uso industrial: Una plaza por cada 250 m². (o fracción) de parcela.

- Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 360 m². En el caso A y 1.000 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el Centro Histórico.
- Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o parcelas afectadas por zonas inundables o las que supongan construcciones con medios no convencionales, lo que deberá justificarse en cada caso en base a motivos técnicos, legales, etc. En todo caso se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:
 - Construcción de tres o más sótanos.
 - Construcción de dos sótanos en edificios con un número máximo de plantas igual o inferior a Baja + 4 pisos. En parcelas de menos de 400 m², se admite la construcción de un solo sótano si con él se cubren los 2/3 de plazas necesarias.
 - Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3 m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 360 m².

...../.....

3. Adecuación del artículo 2.4.1. Normas constructivas a la normativa en vigor

En el artículo 2.4.1 del Plan General se eliminan las soluciones constructivas concretas que no cumplen la normativa (muros entre viviendas), la prohibición de la madera como material de edificación y la referencia a normativa que no está en vigor (CPI/96).

Artº 2.4.1. Normas constructivas.

...../.....

B. MUROS.

Se permiten todos los sistemas. Se atenderá especialmente a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. Los sótanos deben ser estancos.

C. FORJADOS.

Se tendrá especial atención en el cálculo de la sobrecarga e impermeabilización de forjados que formen parte de espacios libres estancos o de tránsito. Cuando dicho uso sea público (soportales, pasajes, etc.) el Ayuntamiento indicará las condiciones exigibles en función del uso previsto.

D. CUBIERTAS.

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

4. Incremento de la tolerancia de mayor vuelo en actuaciones sobre la envolvente de fachada para la mejora de la eficiencia energética

Se trata de dar solución urbanística a las situaciones en las que se añade al cerramiento nueva envolvente que exceda del vuelo permitido para la mejora de la eficiencia energética.

Para favorecer soluciones constructivas que mejoren la eficiencia energética del edificio con el exterior, en el Artículo 2.5.3. *Modificación en el aspecto exterior de los edificios* se propone incrementar el límite actual de exceso de vuelo máximo permitido con una nueva envolvente de los cerramientos, que pasaría de 7 cm. a 20 cm.

Artº 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

F. FACHADAS.

En actuaciones de eficiencia energética, cuando haya reformas en el cerramiento de los edificios que supongan la sustitución del material de acabado de la fachada o la superposición de otro sobre el existente y esté agotado el vuelo máximo permitido, se admiten soluciones constructivas que superen dicho vuelo hasta un máximo de 20 cm. También se permite esta solución en planta baja, excepto en la alineación exterior.

5. Posibilidad de combinar cubierta plana e inclinada y tolerancia por encima de la altura de cornisa, para la ubicación de maquinaria e instalaciones vinculadas a la eficiencia energética y el consumo de energías renovables

Se trata de adaptar las soluciones de cubierta que recoge el Plan General en el artículo 2.3.2 (cubierta inclinada o plana, no mixta) a la realidad actual como consecuencia de los

avances en la eficiencia energética de los edificios y exigencias normativas del Código Técnico de la Edificación.

Con el objeto de poder dar la solución óptima a la ubicación en cubierta de la maquinaria e instalaciones para la eficiencia energética de los edificios y el consumo de energías renovables, atendiendo a una adecuada fijación y accesibilidad en su mantenimiento y a una buena solución estética, se propone permitir la solución de cubiertas mixtas (plana e inclinada) a todas las edificaciones.

Se propone completar el artículo 2.3.2, apartado 1, con la posibilidad de incluir por encima de las alturas fijadas en cualquier situación y sin que compute a efectos volumétricos, cuartos o instalaciones en edificación existente que se requieran para la eficiencia energética del edificio, con la superficie mínima para su uso, cuando se justifique como única solución, como puede ser que el edificio no tenga sótano, ni espacios comunes para albergar esos espacios, etc.

Por otro lado, para el fomento de la eficiencia energética en el centro histórico se incorpora en el artículo 3.5.13 de las NNUU del Plan General la posibilidad de cubierta plana en situaciones puntuales y la disposición de paneles solares en faldones interiores.

Asimismo, para el fomento de la sostenibilidad del casco, se incluye en el mismo artículo la posibilidad de cubierta planta en parcelas dotacionales, que se había abordado hasta la fecha a través de ordenanzas particulares.

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios.

1. CONDICIONES GENERALES.

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

- a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación.
- b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a las Normas Tecnológicas de la Edificación. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m la altura de la edificación.
- c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia igual o inferior a 6,60 m del suelo del piso anterior a la cubierta. La Corporación podrá discrecionalmente tolerar mayor altura si resulta imprescindible para posibilitar la accesibilidad a espacios vivideros o trasteros, siempre con las soluciones que impliquen menor incidencia visual. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).
- d) El alero, que podrá volar 15 cm más que el vuelo máximo permitido.
- e) Antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos. Su tamaño y disposición estarán limitados a los requerimientos específicos del edificio. Para la instalación de elementos de este tipo que superen este concepto se aplicarán los criterios del artículo 2.1.26.
- f) Cuartos o instalaciones en edificación existente para la mejora de la eficiencia energética del edificio, ocupando la superficie mínima necesaria y situándolo de forma que se consiga la menor visibilidad desde la vía pública, cuando se justifique la imposibilidad de su ubicación en otra situación conforme al Plan General.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



2. EDIFICIOS CON UN NUMERO DE PLANTAS IGUAL O SUPERIOR A B+2 O CON UNA ALTURA DE CORNISA IGUAL O SUPERIOR A 10 M.
.../....
3. EDIFICIOS CON UN NÚMERO DE PLANTAS INFERIOR A B+2
.../....

EXCEPCIONES APLICABLES A TODAS LAS EDIFICACIONES.

Se permite la solución mixta de cubierta plana e inclinada para alojar elementos o maquinaria en las instalaciones para la eficiencia energética de los edificios. En esta solución la cubierta y sus elementos quedarán resueltos conforme a lo dispuesto con carácter general en cada tipo (apartados 2 y 3).
.../....

Artº 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.3.2., excepto en lo siguiente:

- No se permiten cubiertas planas, excepto cuando sean la solución original del edificio o parcelas dotacionales.

Aun en este caso se prohíben los trasteros sobre cubierta.

- También podrá admitirse la cubierta plana cuando sea necesaria para la ubicación de instalaciones para la eficiencia energética en edificios existentes. Este supuesto se podrá aplicar cuando se justifique la imposibilidad de su ubicación conforme a la normativa general, ocupando la superficie mínima necesaria y situándolo de forma que se consiga la menor visibilidad desde la vía pública, dando continuidad a la pendiente de la cubierta inclinada mediante celosía tipo tramex o similar.

Estas excepciones quedan condicionadas a la valoración por los técnicos municipales en el trámite de la licencia, pudiendo denegarse en los casos de incidencia negativa en la protección del edificio, su entorno, o afección negativa al espacio público.

- No se admiten casetones de ascensor.
- Las instalaciones de antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos será potestativa de la Corporación, que atenderá a razones de necesidad de la instalación y a minimizar el impacto visual.

Se autoriza la instalación de paneles solares en los faldones interiores de los edificios, debiendo mantener las pendientes de la cubierta.

.../....

1. Edificios afectados por ordenanzas especiales (I, II, III y IVa)

.../....

2. Resto de edificios

Para los edificios de nueva construcción o los casos de vaciado interior en ordenanzas especiales se utilizará cubierta inclinada de teja árabe con pendiente máxima del 45% salvo que sea contradictorio con la tipología original del edificio o se trate de los supuestos en los que se permite cubierta plana.

.../....

6. Adecuación de la regulación de las alturas de la edificación a la normativa vigente y a los avances en la eficiencia energética y ajustes en la normativa urbanística para la optimización de la ocupación de los locales en planta baja y las dotaciones en el nuevo modelo de usos en la sociedad actual

El objetivo de la modificación es adecuar las limitaciones de las alturas de edificación en los artículos 2.2.26, 3.2.2, 3.3.4 y 3.5.12 del Plan General a la realidad actual como

consecuencia de los avances en la eficiencia energética de los edificios y de las exigencias normativas del Código Técnico de la Edificación.

En el artículo 3.2.2. Alturas de la edificación, se revisa la coordinación con la normativa en materia de habitabilidad (Decreto 28/2013 de Habitabilidad de La Rioja).

Con el objeto de poder dar la solución óptima al desarrollo de nuevas instalaciones y sistemas constructivos en los avances de la construcción (CTE, eficiencia energética,..) se modifica en el citado artículo 3.2.2 el módulo actual correspondiente a las plantas piso, 3,00 m., modificado a 3,25 m.

La variación en altura para planta piso tiene carácter general, por lo que también afectará a la normativa de desarrollo aprobada (ordenanzas especiales en planes parciales, planes especiales, etc.). No obstante, en los solares colindantes a otros ya edificados se estudiará caso por caso su aplicación, en el momento de solicitar la licencia, para evitar variaciones no adecuadas en la composición en continuidad de un mismo bloque.

La altura señalada en los planos de ordenación del Plan General y en la expresión gráfica y escrita de otros documentos del plan (normativa y planeamiento de desarrollo) toma como referencia de cálculo el módulo de altura libre actual (4 m. en baja y 3 m. en planta piso), salvo casos puntuales como en las ordenanzas de protección. Con el cambio propuesto en la modificación (3,25 m. en planta piso) las alturas señaladas en planos, normativa, etc. van a requerir determinados ajustes al nuevo módulo de cálculo. Estos ajustes se incorporan en el mismo artículo a través de un cuadro de equivalencia de alturas expresadas en metros, sin que de ello pueda deducirse mayor número de plantas.

Con la entrada en vigor de la Modificación Puntual, el citado cuadro de equivalencia en alturas debe aplicarse en los casos donde aparezca señalada la altura máxima del ámbito sin ajustar al nuevo módulo de cálculo (3,25 m.).

La modificación de la altura total del edificio con el nuevo módulo no altera el número de plantas. En el caso de que aparezca duplicada la expresión de la altura del edificio en planos o normativa prevalece el número de plantas (por ejemplo, si la altura aparece como B+2 y 10 m., tras el ajuste que propone la modificación quedaría: B+2 y una altura máxima de 10,50 m.).

En el caso de edificios protegidos o con una regulación de altura particular (altura o volumen existente,..) prevalecerán las exigencias actuales, sin que afecte la modificación del módulo a la altura reflejada en planos o normativa, ni afecte la aplicación del cuadro de equivalencia del artículo.

El artículo 3.2.2 recoge una tabla con limitaciones de las alturas de edificación en uso residencial, se propone eliminar la columna correspondiente a la altura libre estricta mínima al estar ya regulada en el CTE (DB SUA 2). Por el mismo motivo, se elimina en el artículo 3.3.4 la regulación de la altura libre estricta en planta baja y entresijos.

En este mismo apartado del artículo 3.2.2, el Plan General recoge la tolerancia de 4,50 m. en la altura sobre rasante máxima en planta baja cuando simultáneamente se construyan entresijos para dedicar el conjunto de la planta baja a uso aparcamiento. En este punto, se propone ajustar la altura a la regulación del CTE (DB SUA 2), pasaría de 4,50 a 4,80 y no limitar la aplicación de la citada tolerancia a un uso concreto (aparcamiento), dando una regulación general que permita optimizar la ocupación de los locales en planta baja pudiendo desarrollar en los entresijos los mismos usos que permite el Plan General en planta baja, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de ventilación, iluminación, etc. que resulten de aplicación.

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



A la vista de la regulación de alturas de edificación y usos en el CTE y su incidencia en la normas del Plan General, junto a la existencia de numerosos locales (altos y profundos) que se encuentran sin uso en la ciudad, se ha analizado la conveniencia de modificar el Artículo 3.3.4. *Entreplantas y entrepisos* en el apartado 3, regulación de los usos posibles en los entrepisos, actualmente muy limitados (almacenes, aseos, vestuarios..), permitiendo las mismas actividades que se pueden desarrollar en las plantas bajas de uso residencial (librerías, gimnasios, exposiciones comerciales o culturales, alojamientos turísticos, cafeterías, restaurantes, tiendas de ropa, de mobiliario, almacenes, etc.), excepto el uso vivienda para no incidir en la densidad poblacional.

La modificación también propone ajustar la altura libre mínima estricta de la superficie de venta en actividades comerciales, regulada en el punto 11 del artículo 2.2.26, pasaría de 2,60 a 2,50 m., en relación a los requerimientos de insonorización, etc.

La nueva regulación de alturas va a facilitar la disposición de instalaciones y otros servicios en locales profundos, aumentando también las posibilidades de diseño, utilización... Asimismo, la aplicación de los cambios propuestos va a incidir positivamente en la puesta en uso de los locales de la ciudad consolidada de Logroño (muy altos y con gran fondo), actualmente en desuso, favoreciendo también actuaciones de renovación y ampliación en los existentes.

Las nuevas medidas adoptadas en alturas y usos pueden ayudar a optimizar mejor la ocupación de las plantas bajas y la dinamización de la economía local, favoreciendo de forma positiva la vida urbana de barrios residenciales con poca actividad.

Por último, se considera de interés para la ciudad, en orden a la optimización de la ocupación del suelo y la sostenibilidad del parque edificado, que los conjuntos dotacionales puedan acoger nuevos usos que van de la mano de nuevos modelos económicos en la sociedad actual, basados en la innovación, la tecnología, sin que ello suponga actuaciones de transformación de productos por corresponder a suelo industrial.

En el marco del Plan General, es beneficioso para el avance de la ciudad aclarar las definiciones en las NNUU del Plan General (art. 1.1.8), que afectan a algunos usos como dotacional servicios, con el objeto de que puedan acoger actividades que van de la mano de un nuevo modelo de sociedad y economía orientado a la digitalización y conectividad y a la optimización de la ocupación del suelo, haciéndolo extensible a usos dotacionales públicos, en los que las definiciones recogidas en el Plan General se han visto superadas por algunas actuaciones, como es el caso de las dotaciones públicas de La Fombera.

Por otro lado, el uso dotacional debería acoger la hibridación de usos que permitan desarrollar usos residenciales temporales asociados a las actividades, favoreciendo el intercambio cultural y enriqueciendo la formación.

El uso dotacional puede plantear de esta forma soluciones formales singulares, con el objeto de enriquecer la trama urbana residencial con elementos puntuales de atracción y dinamización en la ciudad consolidada, favoreciendo la dinamización económica y social, y la diversidad de usos y equipamientos en la trama urbana.

Se considera adecuado recoger en el artículo 1.1.8 de las NNUU del PGM apartado uso dotacional privado: servicios (definiciones) la regulación de los usos expuestos; además de ello, se considera adecuado clarificar la regulación actualmente contenida en las NNUU relativa a los usos dotacionales estanciales, en el mismo apartado del art. 1.1.8, permitiendo ampliar las posibilidades de implantar residencias temporales vinculadas a actividades que se desarrollen en las parcelas dotacionales.

Por último, las Normas Urbanísticas incorporan la referencia legal a la necesidad de respetar las servidumbres aeronáuticas fijadas por el organismo competente, con carácter general, remitiendo a la fase de concesión de licencias para el estudio individualizado de las

circunstancias particulares de cada actuación y, en su caso, las limitaciones que sean de aplicación.

Se propone por tanto, incluir en el artículo 3.2.2 del Plan General la referencia a la regulación sectorial vigente en materia de servidumbres aeronáuticas: Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas y el Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, y la Orden TMA/454/2021, por la que se aprueba la revisión del Plan Director del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, o normativa y planos que los sustituya, e incorporar un anexo a la modificación puntual con los planos en materia de servidumbres aeronáuticas.

Asimismo, se completa la citada referencia con la siguiente indicación: "Debido a la citada afección del término municipal de Logroño por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Agoncillo, la altura máxima de la edificación regulada en el presente artículo se aplicará sin perjuicio del correspondiente acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción."

Artº 1.1.8. Definiciones.

.../...

Uso dotacional privado: Servicios.

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefonía, Televisión etc.
2. En zonas de uso dominante industrial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono, pudiendo admitirse agencias bancarias y hostelería cuando su actividad tenga directa relación con la prestación general de servicios de la zona.
3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales...) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales...).
4. Sedes empresariales y viveros de empresas, talleres, laboratorios, etc. espacios relacionados con la innovación, nuevas tecnologías, investigación, creación, formación, etc.

Usos dotacionales estanciales.

Se consideran así los usos de carácter dotacional que implican pernoctación de cualquier tipo. A modo de ejemplo se enumeran las siguientes:

- En dotaciones escolares: las residencias de estudiantes, colegios mayores, internados, etc.
- En dotaciones sanitarias: los hospitales y clínicas con estancia de enfermos, psiquiátricos, residencias de minusválidos, etc.
- En dotaciones asistenciales: las residencias o apartamentos tutelados para ancianos, residencias juveniles, albergues, centros tutelares de menores, de mujeres maltratadas, cuarteles, residencias militares, cárceles, centros de acogida temporal, etc.
- En dotaciones escolares y deportivas: las residencias de estudiantes, colegios mayores, internados, deportistas, etc.
- En dotaciones religiosas: las comunidades religiosas, conventos, acogida de peregrinos, centros de retiro espiritual, etc.
- En dotaciones servicios: residencias o viviendas vinculadas al uso principal de Servicios.

Los alojamientos indicados son en principio colectivos, aunque discrecionalmente pueden admitirse otras fórmulas que se consideren más adecuadas al caso concreto.

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



.../...

Artº 3.2.2. Alturas de la edificación.

- La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las plantas bajas de 3,25 m. para las de piso.

Así cuando se señala en planos "B 3" o "B + 3", quiere decir que $H=4 + (3 \times 3,25) = 13,75$ m; cuando se indica "B", $H = 4$ m.

Cuando se señala en planos con un número (por ejemplo 3), el módulo a aplicar por la primera planta (baja o entresuelo) es de 3,50, y de 3,25 m. para la restante.

Así cuando señala en planos "3", $H=3,50 + (2 \times 3,25) = 10,00$ m.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 m. y de 3,25 m. para las entreplantas (E) y áticos (At).

Se detalla a continuación cuadro de equivalencia en alturas que se debe aplicar en los casos donde aparezca señalada la altura en planeamiento general y de desarrollo (planos,...).

En el caso edificios protegidos o con una regulación de altura particular (altura o volumen existente,...) prevalecerán las exigencias actuales, sin que afecte el siguiente cuadro de equivalencia.

Altura actual (m.)	Altura equivalente (m.)
7	7,25
10	10,50
13	13,75
16	17,00
19	20,25
22	23,50
25	26,75
28	30
...	...

- Manteniendo la altura H así obtenida y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura libre Hl. mínima	Altura s/ rasante Hr máxima
Sótanos y semisótanos	2,20	1,00
Planta baja	3,00	4,00
Plantas pisos, entrepantas, áticos	2,50	--

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



- Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B).
- Cuando la planta baja se utilice para vivienda se aplicarán en lo referente a alturas mínimas las previstas para plantas de piso, entreplantas y áticos.
- En pública concurrencia la altura mínima libre se establece en 2,50 m
- Se tolerará una altura sobre rasante máxima en planta baja de 4,80 cuando simultáneamente se construya entrepiso. En ningún caso la altura sobre rasante máxima afectará al cálculo de la altura de la edificación, que será conforme punto primero del artículo (4 metros en planta baja).

En este caso, la altura mínima libre estricta en pública concurrencia es 2,40 m. en la parte situada bajo el entrepiso y en la parte superior conforme al CTE.

- En supuestos excepcionales de calles con fuerte pendiente, tramos con soportales, etc. se podrán adoptar soluciones con cotas que superen las limitaciones establecidas respecto al plano rasante transversal medio y a las alturas máxima y mínima de planta baja, siempre que el Ayuntamiento lo reconozca expresamente como la solución idónea para el caso concreto.

En cuanto a las alturas máximas a alcanzar por las nuevas edificaciones o instalaciones, su autorización se sujetará a lo indicado en la normativa sectorial competente para la determinación de las servidumbres aeronáuticas, reguladas por el Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, el Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, y la Orden TMA/454/2021, por la que se aprueba la revisión del Plan Director del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, o normativa y planos que los sustituya.

Debido a la citada afección del término municipal de Logroño por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Agoncillo, la altura máxima de la edificación regulada en el presente artículo se aplicará sin perjuicio del correspondiente acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

Artº 3.5.12. Alturas de cornisa.

.../...

Obra nueva.

Para el resto de edificios, no contemplados en el apartado anterior, será la resultante de aplicar los siguientes criterios:

- Las plantas bajas tendrán una altura mínima libre de 2,80 m. y una máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes siempre que no superen los cuatro metros incluido el forjado.
- Las plantas de pisos tendrán una altura mínima libre de 2,50 m. y una máxima de 3,25 metros incluido el forjado.

.../...

Artº 3.3.4. Entreplantas y entrepisos.

- Para las zonas de uso "vivienda", no se permiten otras entreplantas que las señaladas en los planos de ordenación, aunque se admiten tratamientos de la planta primera de piso que se asimilen a su aspecto exterior, sin que ello

suponga alteración de lo establecido en la tabla de usos coexistentes con el de referencia.

- En dichas zonas se permite la construcción de entresijos en las condiciones siguientes:
 1. El entresijo deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior.
 2. Su uso estará vinculado al local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel, ni tener otro acceso que la planta baja. No se permite el uso vivienda.

Artº 2.2.26. Condiciones Generales.

...../.....

11. La altura mínima libre estricta de las superficies de venta se establece en 2,50 m...../.....

La normativa actual y propuesta completa se adjunta en un Anexo I al presente documento.

B. FOMENTO DE LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, así como 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 recogen las medidas a adoptar para garantizar la accesibilidad de los edificios existentes. El TRLSRU vigente establece en su artículo 3 e): "Los poderes públicos deben garantizar el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso *privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.*" En el artículo 24.4 vuelve a incidir en este aspecto estableciendo unas medidas en orden a su solución.

En adaptación a la citada legislación, en el año 2015 se aprobó una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño para la regulación de la accesibilidad en el exterior de los edificios residenciales construidos, permitiendo la posibilidad de instalar ascensores u otros elementos de accesibilidad, adosados al exterior de los edificios residenciales existentes, ocupando temporalmente (durante la vida del edificio) los espacios libres (privados o públicos), junto a la determinación de las condiciones y el marco procedimental que lo permita y siempre que se justifique la imposibilidad técnica de cualquier otra solución.

La presente Modificación Puntual viene a completar en algunos aspectos la regulación introducida en el año 2015.

El parque residencial del tejido urbano existente presenta deficiencias en materia de accesibilidad, con soluciones que en ocasiones exceden de los límites físicos y urbanísticos del propio edificio. En estas situaciones es habitual la tipología residencial en manzana cerrada, en torno a un espacio interior privado, que están recogidas en el Plan General en dos situaciones urbanísticas diferentes: como un espacio libre sin edificación (uso libre privado) o edificado en planta baja para albergar usos complementarios al residencial (uso complementario de la vivienda).

Esta coexistencia del conjunto edificado con dos espacios privados con diferente calificación y complementarios al conjunto residencial (uso libre privado y uso complementario de la

vivienda), hace que puedan darse la situación de permitir la accesibilidad en ambas situaciones o alternativamente sólo en una de ellas. Por este motivo, se propone incorporar la posibilidad de ocupar el uso complementario de la vivienda para poder garantizar la accesibilidad a un edificio. El cambio propuesto además de poder ser la solución más adecuada o incluso la única viable, amplía las posibilidades de buscar la solución óptima en el ámbito privado y reduce la necesidad de ocupar los espacios públicos.

La Constitución Española reconoce en su artículo 49 el derecho a la mejora y calidad de vida de las personas con movilidad reducida. Con este objeto el Ayuntamiento debe fomentar la creación de normas y herramientas encaminadas a garantizar el citado derecho, así como el bienestar económico y social y la calidad de vida de sus habitantes.

Conforme a lo expuesto, la modificación planteada tiene por objeto permitir la instalación de ascensores u otros elementos de accesibilidad, adosados al exterior de la edificación existente, ocupando temporalmente (durante la vida del edificio) un ámbito en el uso complementario de la vivienda, con las mismas condiciones que las recogidas en el Plan General para la ocupación del uso libre privado.

Asimismo, en la regulación actual de la accesibilidad a la edificación existente en las situaciones de coexistencia con espacio libre, privado o público, se propone dar una redacción más clara y acorde a lo dispuesto al respecto en el TRLSRU y se hace extensible a los edificios dotacionales en su coexistencia con el espacio libre (privado o público) y complementario de la vivienda.

Para conseguir este objetivo se propone modificar los siguientes artículos del Plan General, que regulan los usos en las zonas libres públicas, en los espacios libres privados y en las plantas complementarias al uso residencial:

3.3.7. *Usos complementarios de la vivienda*

3.3.17. *Zonas libres de uso y dominio privados.*

3.3.18. *Zonas libres de uso y dominio público*

3.3.19. *Plazas y viario*

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

Se recoge a continuación la parte modificada de los artículos y su motivación.

NORMATIVA PROPUESTA

Artº 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda.

...../.....

B. USOS.

...../.....

En ámbitos de las áreas así calificadas, colindantes con edificación existente, podrá autorizarse de forma provisional la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución 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 urbana de la zona afectada.

La implantación de ascensores u otros elementos, en las condiciones descritas en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad 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 afectado.

...../.....

Artº 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados.

...../.....

- En ámbitos de las áreas así calificadas, colindantes con edificación existente, podrá autorizarse de forma provisional la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución 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.

...../.....

Artº 3.3.18. Zonas libres de uso y dominio públicos.

...../.....

- Igualmente, en ámbitos de las áreas así calificadas colindantes con edificación existente, se podrá formular autorización administrativa temporal para la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución 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 urbana de la zona libre afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por la misma.

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. La autorización de la ocupación temporal se realiza en el acto de concesión de licencia y desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio para el que se autorizó, sin generar derecho alguno y cesando tal ocupación. Asumiendo el propietario del inmueble en el momento de solicitud de su demolición los gastos de la misma y la reposición del dominio público.

...../.....

Artº 3.3.19. Plazas y viario.

...../.....

- Igualmente, en ámbitos de las áreas así calificadas colindantes con edificación existente, se podrá formular autorización administrativa temporal para la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando no resulte viable, técnica o

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



económicamente, ninguna otra solución 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 urbana de la zona libre afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por la misma.

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. La autorización de la ocupación temporal se realiza en el acto de concesión de licencia y desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio para el que se autorizó, sin generar derecho alguno y cesando tal ocupación. Asumiendo el propietario/s del inmueble en el momento de solicitud de su demolición los gastos de la misma y la reposición del dominio público.

...../.....

La normativa actual y propuesta completa se adjunta en un Anexo I al presente documento.

JUSTIFICACIÓN

La presente modificación introduce ajustes en catorce artículos de la normativa actual del PGM para el fomento de la sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad en los edificios. No supone incremento poblacional en ninguno de sus aspectos, ni afecta al resto de disposiciones que contempla el artículo 104 (apartados 2 a 6) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

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.

EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD 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 (TRLSRU), el artículo 22.4 señala que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe de sostenibilidad económica en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación sobre 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.

La regulación de las determinaciones del citado informe se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero del artículo 3 de dicha norma reglamentaria se indican que, para el examen del impacto en las Haciendas Locales de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en los planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

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 Puntual introduce cambios puntuales en trece artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General para el fomento de la sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad de los edificios.

Los aspectos fundamentales tratados en la modificación son los siguientes:

1. Regulación del cómputo de edificabilidad de un edificio para el fomento de la sostenibilidad y la eficiencia energética de los edificios.
2. Adecuación de la normativa urbanística a las nuevas formas de movilidad urbana sostenible.
3. Adaptación del artículo 2.4.1. Normas Constructivas a la normativa en vigor.
4. Incremento de la tolerancia de mayor vuelo en actuaciones sobre la envolvente de fachada para la mejora de la eficiencia energética.
5. Posibilidad de combinar cubierta plana e inclinada y tolerancia por encima de la altura de cornisa, para la ubicación de maquinaria e instalaciones vinculadas a la eficiencia energética y el consumo de energías renovables.
6. Adaptación de la regulación de las alturas en la edificación a la normativa vigente y a los avances en la eficiencia energética y ajustes en la normativa urbanística para la optimización de la ocupación de los locales en planta baja y las dotaciones en el nuevo modelo de usos de la sociedad actual.
7. Fomento de la accesibilidad en los edificios existentes

La modificación no prevé actuación de transformación urbanística (de nueva urbanización o de reforma o renovación, o bien, actuaciones de dotación). No se deriva de ella la creación de nuevas dotaciones o infraestructuras que pasen a ser públicas que hubieran debido ser financiadas por los presupuestos municipales o estatales en su ejecución o mantenimiento. Tampoco afecta a las infraestructuras o urbanizaciones 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.

El instrumento de ordenación 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 la intervención en el parque inmobiliario con la correspondiente autorización administrativa y, en consecuencia, se generará nuevos ingresos en concepto de impuestos y tasas por obras e instalaciones. Asimismo, la modificación va a favorecer la implantación del comercio local y ampliación del existente, así como el desarrollo de nuevas actuaciones de edificación orientadas a alcanzar mayor calidad en el ámbito residencial y dotacional, con menor coste para sus habitantes y usuarios (mejora de las condiciones térmicas, mayor dotación de terrazas sin detrimento de la edificabilidad, accesibilidad universal de los edificios, etc. Todo ello, va a redundar en

mayor actividad (obras, reformas, etc.), resultando mayores ingresos para la hacienda pública.

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

Las modificaciones previstas no detraen suelos de uso productivo en el municipio, sino todo lo contrario, ya que va a permitir optimizar los usos ordenados en el Plan General y la puesta en uso de un suelo productivo más sostenible con un menor consumo energético y en condiciones de accesibilidad universal, lo que va a favorecer su desarrollo y crecimiento.

Este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

- 7 ABR. 2022

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 (TRLRUR), 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 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 no supone incremento de densidad poblacional que no estuvieran previstos en el Plan General.
- En los entresijos se abre la posibilidad de extender el uso permitido en planta baja, dentro de la misma volumetría y manteniendo la separación a fachada (3 metros). Se trata de optimizar la capacidad en usos que puede albergar un local en planta baja conforme a la regulación de usos en Plan General y a la normativa de aplicación.
- La Modificación puntual no afecta a las redes públicas.

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.

ARTÍCULOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

- 1.1.8. Definiciones
- 2.2.26. Condiciones Generales
- 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios
- 2.4.1. Normas constructivas
- 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios
- 3.2.2. Alturas de la edificación
- 3.3.4. Entreplantas y entrepisos
- 3.3.5. Aparcamientos
- 3.3.7. Uso complementario de la vivienda
- 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados
- 3.3.18. Zonas libres de uso y dominio públicos
- 3.3.19. Plazas y viario,
- 3.5.12. Alturas de cornisa
- 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa

NORMAS URBANÍSTICAS ACTUALES

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

Artº 1.1.8. Definiciones.

.../...

Superficie de techo edificable.

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, incluyendo edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y los existentes que se conserven. No computan a estos efectos:

- Los sótanos y semisótanos.
- Los entresijos de las zonas "residencial" y "complementario de la vivienda".
- Los espacios bajo cubierta en las condiciones definidas en el artículo 2.3.2.
- Espacios cuya altura libre estricta sea inferior a 1'50 m. cuando ésta venga motivada por la disposición de la cubierta.
- Ascensores.
- Huecos destinados exclusivamente a conducciones verticales de instalaciones del edificio.
- Rampas de garaje y espacio de espera.

En vivienda colectiva, agrupaciones de viviendas unifamiliares y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) tampoco computarán los siguientes supuestos:

- Armarios y cuartos de contadores (agua, electricidad, gas)
- Cuartos para otras instalaciones técnicas (hasta 5 m²t por portal)
- Cuartos de basura (en la dimensión exigida por el Código Técnico)

En vivienda colectiva y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) no computarán los siguientes espacios:

- Recintos para guarda de bicicletas, sala comunitaria (hasta 2'5 m²t por cada vivienda)
- Los incrementos de anchura de las escaleras respecto a la mínima exigida por este Plan (exclusivamente de los tramos, mesetas y descansillos correspondientes al desarrollo de la escalera)
- Los incrementos de superficie del portal respecto a la mínima exigida por este Plan, con un máximo del 100% de incremento. Para no computar, el incremento debe ubicarse en el tramo de portal comprendido entre el acceso principal y el núcleo de escaleras o el ascensor, no incluyéndose en este concepto pasillos de acceso a otros locales o espacios. El límite máximo de descuento por este concepto es de 20 m²t por portal.

Los espacios considerados en los supuestos anteriores deben mantener su carácter colectivo comunitario, sin posibilidad de ser enajenados o utilizados privativamente.

Para cuantificar los incrementos no computables, el proyecto debe hacer una estimación del exceso comparando la propuesta con una solución convencional. En el caso de los portales, aportará una distribución que cumpla la normativa sin modificar las características generales del proyecto, especialmente la ubicación de escaleras y ascensores.

Cómputo de superficies cubiertas abiertas o semiabiertas.

En general, computa al 25% toda la que tenga un forjado o cubierta en su proyección vertical hacia arriba, al margen de la distancia a la que se sitúe. En viviendas, se admite sin computar una sola terraza de uso privativo vinculada a habitaciones vivideras, siempre que alcance los 6 m² útiles. En los casos de dimensión superior, el exceso computaría de acuerdo con la norma general.

A los espacios abiertos construidos con estos criterios de cómputo no le será aplicable la posibilidad de cerramiento de balcones y terrazas contenida en el artículo 2.5.3, punto A de estas Normas. Si el inmueble está en régimen de división horizontal, debe recogerse en los estatutos de la comunidad la prohibición expresa de cerrarlos.

En vivienda colectiva, no computa la superficie de pasajes, soportales y demás entrantes enumerados en el artículo 3.2.6, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Que se constituyan en las escrituras del inmueble como de uso público o elementos comunes no susceptibles de enajenación o arriendo.

- En los de uso comunitario, que estén abiertos al tránsito, por lo que no podrán destinarse al estacionamiento de vehículos, almacenaje, etc.

Para edificios que no sean de vivienda colectiva se aplicarán los mismos criterios de apertura al tránsito, uso público o comunitario, debidamente reflejados en las escrituras del inmueble.

Aplicación:

El cómputo de edificabilidad consumida por un edificio existente será el correspondiente al momento de su construcción y reflejado en la licencia, sin haber la posibilidad de considerarla inferior por aplicación de esta Norma.

No obstante se permite, sin que compute a efectos de superficie de techo máxima, la ejecución o ampliación de los elementos comunitarios con los mismos criterios que los utilizados en edificios nuevos.

.../...

Uso dotacional privado: Servicios.

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefonía, Televisión etc...).
2. En zonas de uso dominante industrial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono.
3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales ...) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales...).

No tienen el carácter de uso dotacional privado los hoteles, las estaciones de servicio y, en general, las que correspondan a otros supuestos ya establecidos en la Tabla de Coexistencia de Usos.

Las oficinas, agencias bancarias y hostelería, podrían admitirse siempre que estén incluidas en un complejo del tipo 2. y su actividad tenga directa relación con la prestación general de servicios a la zona.

Usos dotacionales estanciales.

Se consideran así los usos de carácter dotacional que implican pernoctación de cualquier tipo. A modo de ejemplo se enumeran las siguientes:

- En dotaciones escolares: las residencias de estudiantes, colegios mayores, internados.
- En dotaciones sanitarias: los hospitales y clínicas con estancia de enfermos, psiquiátricos, residencias de minusválidos.
- En dotaciones asistenciales: las residencias o apartamentos tutelados para ancianos, residencias juveniles, albergues, centros tutelares de menores, de mujeres maltratadas, cuarteles, residencias militares, cárceles, centros de acogida temporal. Se entienden como centros de acogida temporal los de carácter público destinados a albergar por periodos de tiempo no superiores a 5 años a personas incluidas en actuaciones concretas de la Administración (respuesta a catástrofes, actuaciones urbanísticas que requieren alojar temporalmente a la población afectada, programas de alojamiento para jóvenes, etc.)

La Administración podrá prorrogar la estancia cuando subsistan las causas que obligaron al alojamiento temporal, hasta un plazo total de 10 años.

- En dotaciones deportivas: las residencias de deportistas
- En dotaciones religiosas: las comunidades religiosas, conventos, acogida de peregrinos, centros de retiro espiritual.

Los alojamientos indicados son en principio colectivos, aunque discrecionalmente pueden admitirse otras fórmulas que se consideren más adecuadas al caso concreto.

.../...

Artº 2.2.26. Condiciones Generales.

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.
4. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, en cualquier caso se requiere la existencia de un retrete y un lavabo.

Los comercios de categoría B2, B3, B4, C y D, y los locales de carácter público (espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos públicos) dispondrán de instalaciones para señoras y caballeros absolutamente independientes cuando la superficie útil sea superior a 100 m².

El número de elementos será adecuado a la afluencia de público prevista y a la duración de su estancia.

Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas el acceso a los aseos no deberá salvar un desnivel superior a una planta desde cualquier local de estancia de público o lugar de trabajo.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m por 1,50 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros se admitirán también urinarios, si por su disposición quedan ocultos a la apertura de la puerta.

En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías y Centros Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior, sobre la suma de superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

6. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que la sustituya.

Cuando no llegue a cubrirse el nivel requerido en luz o ventilación, se suplementará artificialmente, a cuyo efecto se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación o acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos quedan exceptuados de estas medidas.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas los semisótanos o primera planta de sótano se podrán destinar a los siguientes usos:
 - a) Aseos de acceso público.
 - b) Almacenes, archivos, vestuarios y otros locales auxiliares sin acceso al público que no impliquen puestos permanentes de trabajo.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



- c) El Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente secciones de acceso público, valorando los siguientes aspectos:
- Naturaleza del comercio y de la sección a instalar en sótano, que garantice la baja afluencia de público. A título de ejemplo, entran en este concepto secciones como las siguientes: mobiliario, electrodomésticos de gran tamaño, material de saneamiento, etc.
 - Superficie a ocupar, que será en cualquier caso inferior a la de planta baja.
 - Medidas complementarias de mejora en la accesibilidad y contacto con la planta superior, como sobre ancho de escaleras, instalación de ascensores, comunicación visual mediante aperturas en el forjado, etc.
- No se permiten puestos permanentes de trabajo ni elementos propios de esa condición, como las cajas registradoras.
- En el resto de plantas de sótano, se permite exclusivamente el almacenado.
9. No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano o semisótano.
10. Cumplirán las prescripciones señaladas para viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m². útiles de local por vivienda.
11. La altura mínima libre de las superficies de venta se establece en 2,60 m.
12. Las escaleras de comunicación entre plantas distintas con acceso de público han de ser, como mínimo, de 1 m. de anchura. Cuando no tengan acceso al público serán como mínimo de 0,80 m. de anchura.
13. Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir, hacia afuera; excepto cuando el local mida menos de 80 m². de superficie total y no se destine a actividades incluidas en la relación del artículo 2.2.36. (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios.

1. CONDICIONES GENERALES.

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

- a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación.
 - b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a las Normas Tecnológicas de la Edificación. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m la altura de la edificación.
 - c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia igual o inferior a 6,60 m del suelo del piso anterior a la cubierta. La Corporación podrá discrecionalmente tolerar mayor altura si resulta imprescindible para posibilitar la accesibilidad a espacios vivideros o trasteros, siempre con las soluciones que impliquen menor incidencia visual. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).
 - d) El alero, que podrá volar 15 cm más que el vuelo máximo permitido.
 - e) Antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos. Su tamaño y disposición estarán limitados a los requerimientos específicos del edificio. Para la instalación de elementos de este tipo que superen este concepto se aplicarán los criterios del artículo 2.1.26.
2. EDIFICACIONES CON UN NÚMERO DE PLANTAS IGUAL O SUPERIOR A B + 2 O CON UNA ALTURA DE CORNISA IGUAL O SUPERIOR A 10 M.

Tejado inclinado.

- Los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente real máxima. Serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas.
 - Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas o mansardas.
 - Como elementos verticales se permiten:
 - a) Paramentos en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior.
 - b) Petos, situados entre el plano de fachada y el de vuelos.
- En ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio.

Cubierta plana.

- Cuando la solución constructiva consista en cubierta plana, y se justifique debidamente en el proyecto, se admitirá la ubicación sobre ella de los siguientes elementos, además de los de carácter general:

1. Cuerpo constructivo para trasteros.
2. Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, cuartos de caldera para gas, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.) en una de las dos situaciones siguientes:

- a) En cuerpo constructivo.
- b) Al aire libre, ocupando la posición de menor incidencia visual sobre la vía pública. Se tomarán, si es preciso, medidas complementarias (pantallas, etc.) para mejorar el efecto de integración en el edificio. En ningún caso se superará la altura del casetón de ascensor ni la envolvente máxima del edificio.

La superficie ocupada por la construcción o elementos al aire libre se limitará a la estrictamente necesaria, deducida de la normativa técnica aplicable. Se justificará en el proyecto este extremo.

- Los cuerpos constructivos cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Deberán ejecutarse con cubierta plana.
 - b) Su altura máxima (excepto casetón de remate) será 3'20 m. medida entre las caras inferiores de los forjados de las respectivas cubiertas.
 - c) No se sobrepasará en ningún caso la envolvente real máxima.
 - d) La superficie utilizable no será superior a la que se obtendría de la aplicación de las reglas correspondientes a cubierta inclinada, por lo que otro factor limitador será la pendiente real ejecutable en el caso concreto.
 - e) Dada su excepcional visibilidad, en la redacción de proyectos se prestará especial atención a la integración con el resto del edificio, utilizando materiales de la misma calidad que los empleados en las fachadas.
 - f) En las instalaciones deportivas abiertas la altura máxima de los elementos constructivos o cerramientos será 1,50 m. desde la cara superior del último forjado.

3. EDIFICACIONES CON UN NÚMERO DE PLANTAS INFERIOR A B + 2.

En estas edificaciones las soluciones de remate de cubierta se consideran de libre composición con las limitaciones siguientes:

- Cualquier elemento de la cubierta deberá quedar por debajo del plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la línea de cornisa máxima.
- Se prohíbe la construcción de más superficie de forjado horizontal por encima de la línea de cornisa que la necesaria para la maquinaria del ascensor, si existe.
- A efectos de los retranqueos establecidos en función de la altura, se computará la altura máxima alcanzada por cualquier elemento de la cubierta.
- Todos los paramentos verticales o petos que surjan de la composición de la cubierta serán ciegos y sin ningún tipo de abertura.

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

- La superficie utilizable bajo cubierta no será superior a la que se obtendría de la aplicación de las reglas correspondientes al apartado 2 de este artículo.

Excepciones.

- En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados.
- En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA O EN TERRAZA.

Usos.

Las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa podrán ser utilizadas exclusivamente para los usos siguientes:

- a) Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m². en edificios de vivienda colectiva o 16 m². útiles de trastero por cada 90 m². útiles en edificios de oficinas o comerciales. Deben vincularse registralmente a los elementos del inmueble que complementan (vivienda, oficina, local...) sin posibilidad de enajenarse separadamente de los mismos.
- b) En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie del único trastero permitido, si bien la superficie utilizable bajo cubierta estará libre de cualquier clase de tabiquería o compartimentación, prohibiéndose igualmente toda instalación de fontanería, saneamiento o aparatos sanitarios.
- c) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.).
- d) Instalaciones deportivas abiertas y sus servicios auxiliares mínimos (depuradora, vestuarios y aseos, almacén, etc.) con uso restringido a la comunidad de propietarios. Estos usos quedan limitados a aquellas edificaciones con solares ausentes o con limitaciones para este uso del espacio libre privado.

Las terrazas deberán ser de carácter comunal, no admitiéndose su utilización privativa, sea total o parcial.

Accesos.

- El acceso a la planta bajo cubierta, al cuerpo constructivo sobre cubierta, o a la terraza, deberá realizarse única y exclusivamente a través de la caja común de escaleras del edificio.
- El acceso a los trasteros se realizará exclusivamente desde estos espacios comunes, no permitiéndose por tanto la comunicación directa o acceso entre la última planta de pisos y la de trasteros.

Iluminación.

- Para la iluminación de los espacios descritos se admiten exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,25 m². por trastero, (o por cada 25 m². de superficie utilizable bajo cubierta, en los otros usos permitidos). En cubierta inclinada se situará en el mismo plano que el faldón correspondiente. En cubierta plana, será cenital o en el paramento vertical, en cuyo caso se situará junto al forjado del techo.
- Se admite la iluminación cenital de la escalera cuando ésta se desarrolle en un recinto cerrado.

Excepciones.

- Los edificios del Centro Histórico y los sometidos a ordenanza de protección se regirán por lo indicado en el artículo 3.5.13.
- En edificios exclusivos para residencias colectivas (art. 2.2.3, usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g) se permiten Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa, mantenimiento y trastero-almacén sin limitación de superficie, así como instalaciones deportivas. En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Artº 2.4.1. Normas constructivas.

A. CIMENTOS.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que lindan con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 m. a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes definidos gráficamente, retallos hacia la parte de la calle.

No se permiten soluciones que obliguen a la extracción de agua del freático.

B. MUROS.

Se permiten todos los sistemas menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá especialmente a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. Los sótanos deben ser estancos. La separación entre viviendas, o viviendas y servicios comunes, como mínimo será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento que proporcionen los dichos 12 cm. de ladrillo macizo.

C. FORJADOS.

Se autoriza cualquier clase de forjados, salvo los de madera.

Se tendrá especial atención en el cálculo de sobrecarga e impermeabilización de forjados que formen parte de espacios libres estanciales o de tránsito. Cuando dicho uso sea público (soportales, pasajes, etc.) el Ayuntamiento indicará las condiciones exigibles en función del uso previsible.

D. CUBIERTAS.

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, salvo madera, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

La limitación respecto a la utilización de la madera, podrá modificarse de acuerdo con previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Planes u Ordenanzas específicas, así como por la demostración del cumplimiento escrupuloso de la Norma C.P.I./96.

Artº 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

Será necesario proyecto conjunto para las intervenciones sobre edificios construidos que se realicen en las fachadas exteriores (incluyendo en este concepto las visibles desde la vía pública) y a partir de la planta baja, como las siguientes:

- a) Cambios de carpintería exterior.
- b) Modificación de los materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada.
- c) Instalación de elementos que sobresalgan de la fachada, como tuberías de ventilación.

Deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que apreciará los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico. Los cambios de carpintería exterior o determinadas instalaciones individuales pueden realizarse en ejecución parcial, siguiendo el procedimiento indicado en el apartado A.

La utilización de las fachadas para el tendido de instalaciones propias del edificio está limitada a los casos en que el Ayuntamiento lo considere como única alternativa factible, debiendo plantearse en proyecto conjunto como en el caso anterior.

Las reformas que supongan incremento de volumen deberán cumplir las regulaciones establecidas por el Plan a este respecto. Se permiten no obstante determinadas acciones sobre edificios ya existentes que no se considerarían como vuelos cerrados o superficie de techo edificada, por lo que no supondrán incremento de volumen o superficie edificada, y que se regulan en el punto siguiente. Se entiende no aplicable a las obras de nueva planta, que deberán atenerse a la regulación general.

A. CERRAMIENTO DE BALCONES Y TERRAZAS

- Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:
 1. Se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

2. Se mantendrán los muros de fachada y cerramientos originales.
 3. No se permiten en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1,50 m. de profundidad.
 4. Los espacios cerrados obtenidos con la reforma no serán superiores al 10% de la superficie útil de la vivienda.
 5. Los modelos de cerramiento deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilera fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.
 6. En aquellos edificios afectados por ordenanzas especiales de orden I, II, III y IV no se podrán realizar este tipo de acciones ni siquiera en planta baja, sin que previamente se presente proyecto de reforma de toda la fachada, que deberá ajustarse a lo previsto en la Ordenanza correspondiente de las expresadas en el Título III Capítulo V.
- El procedimiento para la ejecución de la obra sería el siguiente:
1. La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio a cuyo efecto solicitará de la casa instaladora una memoria de carpintería en la que en una hoja DIN A 4 se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.
 2. Una vez adoptados los modelos correspondientes, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial. A tal efecto el interesado, en la comunicación que haga el Ayuntamiento de la obra a realizar, incluirá una certificación del acuerdo de la junta en que se adoptó el modelo y fotocopia de la hoja de características aportada por la casa instaladora.

B. INSTALACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO INDIVIDUALES.

Los aparatos de aire acondicionado que se sitúen en paramentos visibles desde la vía pública en cualquier planta no podrán sobresalir más de 10 cm. del paño de fachada en que se instalen.

C. INSTALACIÓN DE ANTENAS.

- La posibilidad de instalación de antenas en las cubiertas de los edificios, zonas libres privadas o cualquier otra ubicación que no estuvieran previstas en el proyecto de ejecución de los mismos y en los que se aprecie incidencia visual en el entorno, será discrecional por parte de la Corporación. Esta valorará la conveniencia de la instalación así como las cualidades de tamaño, disposición, materiales, etc. Que deberán tender a minimizar su impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.
- Las antenas individuales (parabólicas, etc.) podrán instalarse en las cubiertas de los edificios, en zonas libres privadas, en paramentos no visibles desde las vías públicas, o en el interior de terrazas o balcones. En ningún caso se colocarán sobre paramentos que recaigan directamente sobre vía pública, ni sobresaldrán de éstos.

D. TERRAZAS.

En los espacios abiertos que no computan a efectos de edificabilidad no se permiten otras construcciones o usos que los regulados específicamente en los artículos correspondientes, y lo indicado en el apartado A. Se considera construcción, y por tanto computable a efectos de edificabilidad, cualquier elemento excepto los toldos que implique cerramiento vertical (pared) u horizontal (techado) de cualquier material, incluso los transparentes o desmontables.

E. TOLDOS.

- Se admiten los modelos de quita y pon que se pliegan totalmente contra la pared o que se recogen en el cuelgue de un vuelo, sin ningún apoyo adicional.
- Discrecionalmente, en función de su incidencia visual y las características del edificio, el Ayuntamiento puede admitir toldos plegables sobre palillería, bien sea de pared a portería o entre paredes, con las limitaciones siguientes:
 - a) Una sola estructura por vivienda o establecimiento.
 - b) Salida máxima 5 m.
 - c) Superficie máxima 25 m².

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

Deberá tener el mínimo de elementos fijos posibles, quedando expresamente prohibidas las pérgolas.

- La solución y color será uniforme para el conjunto del edificio, y se adoptarán con el procedimiento descrito en el punto A.

F. FACHADAS.

Cuando haya reformas en las plantas superiores de los edificios que supongan la sustitución del material de acabado de la fachada o la superposición de otro sobre el existente y esté agotado el vuelo máximo permitido, la Corporación podrá discrecionalmente admitir soluciones constructivas que superen dicho vuelo en menos de 7 cm. No tendrán incidencia en el cómputo del aprovechamiento.

G. TENDEDEROS.

La instalación de elementos de protección de vistas de ropa tendida desde la calle o espacios públicos en edificios que no lo tuvieran previsto requiere las siguientes condiciones:

- Redacción por técnico competente de un proyecto conjunto para el edificio.
- Para no computar a efectos de edificabilidad no se admiten soluciones que supongan construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
- Si resulta imprescindible para la ejecución superar el vuelo máximo, se podrá tolerar hasta 0'40 m de anchura libre siempre que el vuelo total no supere el 5% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza.

El Ayuntamiento podrá admitir la propuesta tras analizar la adecuación al problema, la posibilidad de soluciones alternativas y la integración en la solución general de la fachada. Una vez aprobado, no se admite la ejecución individual, debiendo realizarse al menos por paños completos de fachada.

Artº 3.2.2. Alturas de la edificación.

- La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las plantas bajas y de 3 m. para las de piso.

Así cuando se señala en planos "B 3" o "B + 3", quiere decir que $H = 4 + (3 \times 3) = 13$ m; cuando se indica "B", $H = 4$ m.

Cuando se señala en planos con un número (por ejemplo 3), el módulo a aplicar por la primera planta (baja o entresuelo) es de 3,50, y de 3 m. para la restante.

Así cuando señala en planos "3", $H = 3,50 + (2 \times 3) = 9,50$ m.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 m. y de 3 m. para las entreplantas (E) y áticos (At).

- Manteniendo la altura H así obtenida y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura libre Hl. mínima	Altura libre estricta mínima	Altura s/ rasante Hr máxima
Sótanos y semisótanos	2,20	2,00	1,00
Planta baja	3,00	2,60	4,00
Plantas pisos, entreplantas, áticos	2,50	2,20	-

- Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B). Cuando la planta baja se utilice para vivienda, se aplicarán en lo referente a alturas mínimas las previstas para plantas de piso, entreplantas y áticos.
- En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m. En el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación. Si la dimensión de ésta supera la mínima establecida en la

normativa de habitabilidad se admitirá que la altura de la parte que exceda esté por debajo de la libre estricta mínima.

- Se tolerará una altura sobre rasante máxima en planta baja de 4,50 m. cuando simultáneamente se construya entrepiso para dedicar el conjunto de la planta baja a uso de aparcamiento de vehículos.
- En supuestos excepcionales de calles con fuerte pendiente, tramos con soportales, etc. se podrán adoptar soluciones con cotas que superen las limitaciones establecidas respecto al plano rasante transversal medio y a las alturas máxima y mínima de planta baja, siempre que el Ayuntamiento lo reconozca expresamente como la solución idónea para el caso concreto.

Artº 3.3.4. Entreplantas y entrepisos.

- Para las zonas de uso "vivienda", no se permiten otras entreplantas que las señaladas en los planos de ordenación, aunque se admiten tratamientos de la planta primera de piso que se asimilen a su aspecto exterior, sin que ello suponga alteración de lo establecido en la tabla de usos coexistentes con el de referencia.
- En dichas zonas se permite la construcción de entrepisos en las condiciones siguientes:
 1. La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,60 m. y la del entrepiso de 2,00 m. salvo que se destine a almacenamiento.
 2. El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior.
 3. Su uso será auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. Se consideran posibles los siguientes usos:
 - Almacenamiento.
 - Aseos.
 - Vestuario del personal, instalaciones técnicas.
 - Oficina para un máximo de dos puestos de trabajo y 20 m² útiles.No se permiten cocinas, obradores o similares.
- Se permite asimismo la construcción de entrepisos para el uso de garajes-aparcamiento. En este caso la altura libre estricta del entrepiso será de 2,00 m. como mínimo. Si la planta baja se dedica al mismo uso, su altura libre estricta podrá ser asimismo de 2,00 m. como mínimo.

Artº 3.3.5. Aparcamientos.

- Este uso es posible en espacios libres, parcelas dotacionales destinadas a este fin y, en general, en las situaciones contempladas en la Tabla de usos coexistentes con el de referencia. Las parcelas del suelo urbano no destinadas exclusivamente a este uso están obligadas a prever plazas de aparcamiento para vehículos con las siguientes características:
 - A. En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:
 - a) En parcelas de más de 600 m², el superior de los siguientes cálculos:
 - Una plaza por cada 100 m². (o fracción) de edificación.
 - 1,2 plazas por vivienda.
 - b) En parcelas de tamaño igual o menor a 600 m², una plaza por cada 125 m². (o fracción) de edificación.Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.
 - B. En uso industrial: Una plaza por cada 250 m². (o fracción) de parcela.
- Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 360 m². En el caso A y 1.000 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el Centro Histórico.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

- Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o construcción con medios normales. A estos efectos se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:
 - a) Construcción de tres sótanos.
 - b) Construcción de dos sótanos en edificios con un número máximo de plantas igual o inferior a Baja + 4 pisos. En parcelas de menos de 400 m², se admite la construcción de un solo sótano si con él se cubren los 2/3 de plazas necesarias.
 - c) Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3 m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 360 m².

Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial aquellas cuya edificabilidad sea igual o menor que 1 m²t/m²s y a lo establecido para uso residencial, el resto. No será obligatorio para el uso "estación transformadora".

Los usos que supongan afluencia concentrada de público (estadios, centros comerciales, instalaciones deportivas, espectáculos, etc.) podrán ser objeto de una reserva superior, estudiando el Ayuntamiento cada caso específico.

Tras el estudio de casos concretos, el Ayuntamiento podrá:

- a) Eximir de la obligación para determinadas dotaciones.
- b) Sustituir la reserva en interior de parcela por aparcamientos exteriores.
- c) Exceptuar de la obligación a parcelas de superficie comprendida entre 360 m². y 500 m². y edificabilidad superior a 1.000 m²t. en las que, por su especial configuración, el espacio utilizable para aparcamiento no permita la disposición de 8 plazas por planta.
- d) Aceptar el cumplimiento conjunto de parcelas colindantes, en uso de vivienda y complementarios, siempre que individualmente alcancen la proporción de una plaza por vivienda. Dicho cumplimiento conjunto se justificará mediante documento suscrito por todos los propietarios.

Artº 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda.

A. REGULACIÓN DE VOLÚMENES.

La altura para los usos generales será la señalada en el artículo 3.2.2. Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquélla, no pudiendo sobrepasarla.

La cubierta se resolverá mediante terraza plana transitable; la estructura de dicha cubierta ha de ser pues la de un forjado horizontal, sin que se admitan soluciones invertidas con vigas sobresalientes de dicho forjado. Su pavimentación será tal que permita el tránsito y fácil limpieza. Se calculará para una sobrecarga de uso de 200 Kg./ m². Deberán tener un acceso para mantenimiento y limpieza.

Si hay zonas de contacto con otros edificios de superior altura en las que exista posibilidad de apertura de huecos, se creará una banda de 3 m. de anchura como mínimo cuya altura estará condicionada a la del forjado del edificio colindante, de tal forma que el pavimento de la terraza no supere en más de 20 cm. el de posibles habitaciones vivideras limítrofes.

Excepcionalmente, y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turísticas recreativas, se permitirán alturas hasta 2 m. por encima de la establecida y soluciones constructivas diferentes a la terraza plana, siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 m.

Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las plantas bajas tales como claraboyas, chimeneas de ventilación y cobertura de instalaciones técnicas, que deberán ocupar la superficie estrictamente necesaria para el cumplimiento de la normativa aplicable y siempre inferior al 10% de la superficie total de la cubierta. Dichos elementos (salvo las claraboyas u otros elementos que no produzcan ruidos, vibraciones, emisión de gases, olores o humos y midan menos de metro de altura) se separarán como mínimo 3 m. de cualquier hueco de habitación vividera.

También de forma excepcional, cuando se destine a aparcamientos se permitirá la construcción de entrepiso, siempre que se respete la altura libre estricta mínima, de 2,00 m.

El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada, no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos provisionales, tejadillos, etc.

B. USOS.

A los efectos de las Normas de uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de planta baja situada bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella, siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se establezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable el régimen establecido para las plantas bajas.

Deberán tener frente de fachada a las vías públicas en una dimensión de fachada equivalente en metros lineales al 2% de la superficie construida total (en m²), y como mínimo de 3 m. El frente de fachada citado puede ser obtenido por la suma de varios accesos, que para computar a estos efectos han de tener como mínimo 3 m. de anchura. No se admiten accesos quebrados en ángulos inferiores a 60°. Cuando el uso sea de aparcamientos, los frentes de fachada y accesos correspondientes se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.2.23.

Los sótanos y semisótanos se regulan como en el art. 3.3.2 para la trama "residencial".

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 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.

- 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.

Artº 3.3.18. Zonas libres de uso y dominio públicos.

Engloba esta denominación los parques y las zonas de recreo y expansión.

- En la superficie de las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como mobiliario urbano. En subsuelo se permiten las conducciones e instalaciones subterráneas y aparcamientos de vehículos.

- Igualmente, en ámbitos de las áreas así calificadas colindantes con edificios residenciales existentes, se podrá formular autorización administrativa temporal y en superficie, para 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 urbana de la zona libre afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por la misma.

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. La autorización de la ocupación temporal se realiza en el acto de concesión de licencia y desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio para el que se autorizó, sin generar derecho alguno y cesando tal ocupación. Asumiendo el propietario del inmueble en el momento de solicitud de su demolición los gastos de la misma y la reposición del dominio público.

- Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos.
- Para la construcción de aparcamientos o viario deberá aprobarse previamente a cualquier tipo de actuación un estudio de detalle en el que se concrete la parte afectada, la ubicación de rampas, accesos rodados y peatonales, instalaciones en superficie, etc. que deberá responder al criterio de mínima afección al arbolado, tráfico rodado, rutas peatonales y, en general, la ordenación de la zona libre.

Artº 3.3.19. Plazas y viario.

Regula lo representado en los planos de ordenación como "viario o espacio libre público".

- En la superficie de las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como mobiliario urbano. En subsuelo se permiten las conducciones e instalaciones subterráneas y aparcamientos de vehículos.
- Igualmente, en ámbitos de las áreas así calificadas colindantes con edificios residenciales existentes, se podrá formular autorización administrativa temporal y en superficie, para 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 urbana de la zona libre afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por la misma.

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. La autorización de la ocupación temporal se realiza en el acto de concesión de licencia y desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio para el que se autorizó, sin generar derecho alguno y cesando tal ocupación. Asumiendo el propietario/s del inmueble en el momento de solicitud de su demolición los gastos de la misma y la reposición del dominio público.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



- La calificación es independiente del carácter rodado, peatonal o rodado restringido de su tratamiento: La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrá realizarse mediante la simple aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.
- Para la construcción de aparcamientos deberá aprobarse previamente a cualquier tipo de actuación un estudio de detalle en el que se concrete la parte afectada, la ubicación de rampas, accesos rodados y peatonales, instalaciones en superficie, etc. que deberá responder al criterio de mínima afección al tráfico rodado o peatonal, arbolado u otros elementos de la superficie.
- En los espacios específicamente señalados en la documentación gráfica, se permitirán los tendidos eléctricos en aéreo.

Artº 3.5.12. Alturas de cornisa.

Salvo en los ámbitos con regulación específica (tramo con soportales de Portales, Muro de Francisco de la Mata, Planes Especiales de Reforma Interior, Ordenanzas especiales...) se aplicará lo siguiente:

NÚMERO DE PLANTAS.

Edificios sometidos a las ordenanzas I, II, III y IVa

El número de plantas coincide con el actual de los edificios, excepto los añadidos inadecuados. Las señaladas en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano pretenden reflejar este criterio.

Edificios de nueva construcción.

El número de plantas de los edificios es el indicado en el plano correspondiente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 3.3.2.

ALTURA DE CORNISA.

Edificios sometidos a las ordenanzas I, II, III y IVa.

1. Caso de conservación de la fachada. Se mantendrán tanto la altura de cornisa como la disposición volumétrica existentes.
 - a) La posibilidad de unir entresuelos con plantas bajas se estudiará en el documento anexo citado en el artículo 3.5.2, y se podrá aceptar en función de la solución planteada y del interés del edificio.
 - b) Excepcionalmente se permitirá proponer en dicho documento una ligera elevación del alero cuando en la última planta reconocida por el planeamiento concurren las siguientes circunstancias:
 - Que la situación actual infrinja alguna norma relacionada con la habitabilidad de dicha planta, que se solventaría con la sobreelevación.
 - Que el recrecido necesario no altere significativamente la composición general de la fachada.
 - Que no incida negativamente en la línea de cornisa general del tramo de calle.

La aplicación de esta excepción es discrecional por parte de la Corporación. En ningún caso la variación de la altura de cornisa será mayor de un metro.

2. Caso excepcional de reedificación. Si por cualquier circunstancia se procede a la reedificación del inmueble, se actuará con el criterio del punto 1, reproduciendo la altura de cornisa, estratificación y disposición volumétrica del edificio original.

Obra nueva.

Para el resto de edificios, no contemplados en el apartado anterior, será la resultante de aplicar los siguientes criterios:

- Las plantas bajas tendrán una altura mínima libre de 2,80 m. y una máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes siempre que no superen los cuatro metros incluido el forjado.
- Las plantas de pisos tendrán una altura mínima libre de 2,50 m. y una máxima de tres metros incluido el forjado.

Los niveles de cornisa así determinados serán uniformes en cada parcela tanto a la vía pública como a los patios de parcela y manzana. Si, excepcionalmente, en alguna de

aquéllas se permitieran distintos niveles a la vía pública, éstos se trasladarán a los tramos interiores opuestos.

En caso de que la irregularidad de forma de la planta no permitiera esta última circunstancia, se adoptará como nivel de cornisa de las fachadas interiores el menor de los que existan en las de la vía pública de la propia parcela.

Artº 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.3.2., excepto en lo siguiente:

- No se permiten cubiertas planas, excepto cuando sean la solución original del edificio. Aun en este caso se prohíben los trasteros sobre cubierta.
- No se admiten casetones de ascensor.

La instalación de antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos será potestativa para la Corporación, que atenderá a razones de necesidad de la instalación y a minimizar el impacto visual.

1. Edificios afectados por ordenanzas especiales (I, II, III y IVa).

- La cubierta conservará o recuperará la solución del edificio original. Podrá proponer otra más racional desde el punto de vista constructivo, ejecutada con el mismo material de recubrimiento y justificada debidamente en el documento anexo descrito en el artículo 3.5.2.
- Podrán admitirse usos y soluciones de aprovechamiento bajo cubierta distintas a las generales si resulta necesario a juicio de la Corporación para la consecución de los objetivos de conservación del edificio.
- Cuando exista vivienda en situación bajo cubierta y se dé una de estas situaciones:
 - a) Que sea imprescindible para cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
 - b) Que se pretenda instalar ascensor para acceder a la vivienda.

El Ayuntamiento podrá admitir discrecionalmente soluciones de iluminación, ventilación (en el caso a) o de tratamiento del volumen emergente (en el caso b) que, aun no cumpliendo estrictamente con las ordenanzas, se consideren adecuadas en función de su visibilidad desde el espacio público y de las características del edificio. En edificios catalogados y entornos de Bienes de Interés Cultural será necesario el informe previo del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

2. Resto de edificios.

Para los edificios de nueva construcción o los casos de vaciado interior en ordenanzas especiales se utilizará cubierta inclinada de teja árabe con pendiente máxima del 45% salvo que sea contradictorio con la tipología original del edificio.

Cuando resulte imprescindible para el acceso en ascensor a la última planta de viviendas, el Ayuntamiento podrá admitir discrecionalmente soluciones de tratamiento del volumen emergente que, aun no cumpliendo estrictamente con las ordenanzas, se consideren adecuadas en función de su visibilidad desde el espacio público y de las características del edificio. En entornos de Bienes de Interés Cultural será necesario el informe previo del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

En los casos de rehabilitación podrán aplicarse las excepciones establecidas en el punto anterior.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS

Artº 1.1.8. Definiciones.

.../...

Superficie de techo edificable.

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, incluyendo edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y los existentes que se conserven. No computan a estos efectos:

- Los sótanos y semisótanos.
- Los entrepisos de las zonas "residencial" y "complementario de la vivienda".
- Los espacios bajo cubierta en las condiciones definidas en el artículo 2.3.2.
- Espacios cuya altura libre estricta sea inferior a 1'50 m. cuando ésta venga motivada por la disposición de la cubierta.
- Ascensores.
- Huecos destinados exclusivamente a conducciones verticales de instalaciones del edificio.
- Rampas de garaje y espacio de espera.

En vivienda colectiva, agrupaciones de viviendas unifamiliares y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) tampoco computarán los siguientes supuestos:

- Armarios y cuartos de contadores (agua, electricidad, gas).
- Cuartos para otras instalaciones técnicas (la superficie será la mínima indispensable para ese uso).
- Cuartos de basura (en la dimensión exigida por el Código Técnico).

En vivienda colectiva y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas) y en otros usos dotacionales (escolar, deportivo, etc.), no computarán los siguientes espacios:

- Recintos para guarda de bicicletas y otros vehículos similares que fomenten la movilidad sostenible, hasta un máximo de 2,5 m²t por cada vivienda.
- Sala comunitaria, hasta un máximo de 1 m²t por cada vivienda.
- Los incrementos de anchura de las escaleras respecto a la mínima exigida por este Plan (exclusivamente de los tramos, mesetas y descansillos correspondientes al desarrollo de la escalera)
- Los incrementos de superficie del portal respecto a la mínima exigida por este Plan, con un máximo del 100% de incremento. Para no computar, el incremento debe ubicarse en el tramo de portal comprendido entre el acceso principal y el núcleo de escaleras o el ascensor, no incluyéndose en este concepto pasillos de acceso a otros locales o espacios. El límite máximo de descuento por este concepto es de 20 m²t por portal.
- Los incrementos de espesor en muros de cerramiento exterior que superen 25 cm para la eficiencia energética del edificio, en obra nueva y existente.

Los espacios considerados en los supuestos anteriores deben mantener su carácter colectivo comunitario, sin posibilidad de ser enajenados o utilizados privativamente.

Para cuantificar los incrementos no computables, el proyecto debe hacer una estimación del exceso comparando la propuesta con una solución convencional. En el caso de los portales, aportará una distribución que cumpla la normativa sin modificar las características generales del proyecto, especialmente la ubicación de escaleras y ascensores.

Cómputo de superficies cubiertas abiertas o semiabiertas.

En general, computa al 25% toda la que tenga un forjado o cubierta en su proyección vertical hacia arriba, al margen de la distancia a la que se sitúe. En viviendas, se admite sin computar una sola terraza de uso privativo vinculada a habitaciones vivideras, siempre que la superficie sea igual o superior a 6 m² útiles. En el caso de disponer dos o más terrazas, cuando alguna de ellas dé al exterior, se dejará preferentemente esta terraza sin computar.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

A los espacios abiertos construidos con estos criterios de cómputo no le será aplicable la posibilidad de cerramiento de balcones y terrazas contenida en el artículo 2.5.3, punto A de estas Normas. Si el inmueble está en régimen de división horizontal, debe recogerse en los estatutos de la comunidad la prohibición expresa de cerrarlos.

En vivienda colectiva, no computa la superficie de pasajes, soportales y demás entrantes enumerados en el artículo 3.2.6, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Que se constituyan en las escrituras del inmueble como de uso público o elementos comunes no susceptibles de enajenación o arriendo.
- En los de uso comunitario, que estén abiertos al tránsito, por lo que no podrán destinarse al estacionamiento de vehículos, almacenaje, etc.

Para edificios que no sean de vivienda colectiva se aplicarán los mismos criterios de apertura al tránsito, uso público o comunitario, debidamente reflejados en las escrituras del inmueble.

Aplicación:

El cómputo de edificabilidad consumida por un edificio existente será el correspondiente al momento de su construcción y reflejado en la licencia, sin haber la posibilidad de considerarla inferior por aplicación de esta Norma.

No obstante se permite, sin que compute a efectos de superficie de techo máxima, la ejecución o ampliación de los elementos comunitarios y una terraza igual o superior a 6 m² útiles por vivienda, con los mismos criterios que los utilizados en edificios nuevos.

.../...

Uso dotacional privado: Servicios.

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefonía, Televisión etc...).
2. En zonas de uso dominante industrial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono, pudiendo admitirse agencias bancarias y hosteleras cuando su actividad tenga directa relación con la prestación general de servicios de la zona.
3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales ...) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales...).
4. Sedes empresariales y viveros de empresas, talleres, laboratorios, etc, espacios relacionados con la innovación, nuevas tecnologías, investigación, creación, formación, etc.

Usos dotacionales estanciales.

Se consideran así los usos de carácter dotacional que implican pernoctación de cualquier tipo. A modo de ejemplo se enumeran las siguientes:

- En dotaciones escolares: las residencias de estudiantes, colegios mayores, internados, etc.
- En dotaciones sanitarias: los hospitales y clínicas con estancia de enfermos, psiquiátricos, residencias de minusválidos, etc.
- En dotaciones asistenciales: las residencias o apartamentos tutelados para ancianos, residencias juveniles, albergues, centros tutelares de menores, de mujeres maltratadas, cuarteles, residencias militares, cárceles, centros de acogida temporal, etc.
- En dotaciones escolares y deportivas: las residencias de estudiantes, colegios mayores, internados, residencias de deportistas, etc.
- En dotaciones religiosas: las comunidades religiosas, conventos, acogida de peregrinos, centros de retiro espiritual, etc.

- En dotaciones servicios: residencias o viviendas vinculadas al uso principal de servicios.

Los alojamientos indicados son en principio colectivos, aunque discrecionalmente pueden admitirse otras fórmulas que se consideren más adecuadas al caso concreto.

.../...

Artº 2.2.26. Condiciones Generales.

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.
4. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, en cualquier caso se requiere la existencia de un retrete y un lavabo.

Los comercios de categoría B2, B3, B4, C y D, y los locales de carácter público (espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos públicos) dispondrán de instalaciones para señoras y caballeros absolutamente independientes cuando la superficie útil sea superior a 100 m².

El número de elementos será adecuado a la afluencia de público prevista y a la duración de su estancia.

Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas el acceso a los aseos no deberá salvar un desnivel superior a una planta desde cualquier local de estancia de público o lugar de trabajo.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m por 1,50 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros se admitirán también urinarios, si por su disposición quedan ocultos a la apertura de la puerta.

5. En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías y Centros Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior, sobre la suma de superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
6. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que la sustituya.

Cuando no llegue a cubrirse el nivel requerido en luz o ventilación, se suplementará artificialmente, a cuyo efecto se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación o acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos quedan exceptuados de estas medidas.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas los semisótanos o primera planta de sótano se podrán destinar a los siguientes usos:
 - a) Aseos de acceso público.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



- b) Almacenes, archivos, vestuarios y otros locales auxiliares sin acceso al público que no impliquen puestos permanentes de trabajo.
- c) El Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente secciones de acceso público, valorando los siguientes aspectos:

- Naturaleza del comercio y de la sección a instalar en sótano, que garantice la baja afluencia de público. A título de ejemplo, entran en este concepto secciones como las siguientes: mobiliario, electrodomésticos de gran tamaño, material de saneamiento, etc.
- Superficie a ocupar, que será en cualquier caso inferior a la de planta baja.
- Medidas complementarias de mejora en la accesibilidad y contacto con la planta superior, como sobre ancho de escaleras, instalación de ascensores, comunicación visual mediante aperturas en el forjado, etc.

No se permiten puestos permanentes de trabajo ni elementos propios de esa condición, como las cajas registradoras.

En el resto de plantas de sótano, se permite exclusivamente el almacenado.

- 9. No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano o semisótano.
- 10. Cumplirán las prescripciones señaladas para viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m². útiles de local por vivienda.
- 11. La altura mínima libre de las superficies de venta se establece en 2,50 m.
- 12. Las escaleras de comunicación entre plantas distintas con acceso de público han de ser, como mínimo, de 1 m. de anchura. Cuando no tengan acceso al público serán como mínimo de 0,80 m. de anchura.
- 13. Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir, hacia afuera; excepto cuando el local mida menos de 80 m². de superficie total y no se destine a actividades incluidas en la relación del artículo 2.2.36. (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios.

1. CONDICIONES GENERALES.

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

- a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación.
- b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a las Normas Tecnológicas de la Edificación. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m la altura de la edificación.
- c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia igual o inferior a 6,60 m del suelo del piso anterior a la cubierta. La Corporación podrá discrecionalmente tolerar mayor altura si resulta imprescindible para posibilitar la accesibilidad a espacios vivideros o trasteros, siempre con las soluciones que impliquen menor incidencia visual. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).
- d) El alero, que podrá volar 15 cm más que el vuelo máximo permitido.
- e) Antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos. Su tamaño y disposición estarán limitados a los requerimientos específicos del edificio. Para la instalación de elementos de este tipo que superen este concepto se aplicarán los criterios del artículo 2.1.26.
- f) Cuartos de instalaciones en edificación existente para la mejora de la eficiencia energética del edificio, ocupando la superficie mínima necesaria y situándolo de forma

que se consiga la menor visibilidad desde la vía pública, cuando se justifique la imposibilidad de su ubicación en otra situación conforme al Plan General.

2. EDIFICACIONES CON UN NÚMERO DE PLANTAS IGUAL O SUPERIOR A B + 2 O CON UNA ALTURA DE CORNISA IGUAL O SUPERIOR A 10 M.

Tejado inclinado.

- Los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente real máxima. Serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas.
- Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas o mansardas.
- Como elementos verticales se permiten:
 - a) Paramentos en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior.
 - b) Petos, situados entre el plano de fachada y el de vuelos.

En ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio.

Cubierta plana.

- Cuando la solución constructiva consista en cubierta plana, y se justifique debidamente en el proyecto, se admitirá la ubicación sobre ella de los siguientes elementos, además de los de carácter general:
 1. Cuerpo constructivo para trasteros.
 2. Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, cuartos de caldera para gas, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.) en una de las dos situaciones siguientes:
 - a). En cuerpo constructivo.
 - b). Al aire libre, ocupando la posición de menor incidencia visual sobre la vía pública. Se tomarán, si es preciso, medidas complementarias (pantallas, etc.) para mejorar el efecto de integración en el edificio. En ningún caso se superará la altura del casetón de ascensor ni la envolvente máxima del edificio.

La superficie ocupada por la construcción o elementos al aire libre se limitará a la estrictamente necesaria, deducida de la normativa técnica aplicable. Se justificará en el proyecto este extremo.

- Los cuerpos constructivos cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Deberán ejecutarse con cubierta plana.
 - b) Su altura máxima (excepto casetón de remate) será 3'20 m. medida entre las caras inferiores de los forjados de las respectivas cubiertas.
 - c) No se sobrepasará en ningún caso la envolvente real máxima.
 - d) La superficie utilizable no será superior a la que se obtendría de la aplicación de las reglas correspondientes a cubierta inclinada, por lo que otro factor limitador será la pendiente real ejecutable en el caso concreto.
 - e) Dada su excepcional visibilidad, en la redacción de proyectos se prestará especial atención a la integración con el resto del edificio, utilizando materiales de la misma calidad que los empleados en las fachadas. En las instalaciones deportivas abiertas la altura máxima de los elementos constructivos o cerramientos será 1,50 m. desde la cara superior del último forjado.

3. EDIFICACIONES CON UN NÚMERO DE PLANTAS INFERIOR A B + 2.

En estas edificaciones las soluciones de remate de cubierta se consideran de libre composición con las limitaciones siguientes:

- Cualquier elemento de la cubierta deberá quedar por debajo del plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la línea de cornisa máxima.
- Se prohíbe la construcción de más superficie de forjado horizontal por encima de la línea de cornisa que la necesaria para la maquinaria del ascensor, si existe.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.

- A efectos de los retranqueos establecidos en función de la altura, se computará la altura máxima alcanzada por cualquier elemento de la cubierta.
- Todos los paramentos verticales o petos que surjan de la composición de la cubierta serán ciegos y sin ningún tipo de abertura.
- La superficie utilizable bajo cubierta no será superior a la que se obtendría de la aplicación de las reglas correspondientes al apartado 2 de este artículo.

Excepciones.

- En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados.
- En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

EXCEPCIONES APLICABLES A TODAS LAS EDIFICACIONES.

Se permite la solución mixta de cubierta plana e inclinada para alojar elementos o maquinaria en las instalaciones para la eficiencia energética de los edificios. En esta solución la cubierta y sus elementos quedarán resueltos conforme a lo dispuesto con carácter general en cada tipo (apartados 2 y 3).

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA O EN TERRAZA.

Usos.

Las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa podrán ser utilizadas exclusivamente para los usos siguientes:

- a) Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m². en edificios de vivienda colectiva o 16 m². útiles de trastero por cada 90 m². útiles en edificios de oficinas o comerciales. Deben vincularse registralmente a los elementos del inmueble que complementan (vivienda, oficina, local...) sin posibilidad de enajenarse separadamente de los mismos.
- b) En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie del único trastero permitido, si bien la superficie utilizable bajo cubierta estará libre de cualquier clase de tabiquería o compartimentación, prohibiéndose igualmente toda instalación de fontanería, saneamiento o aparatos sanitarios.
- c) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.).
- d) Instalaciones deportivas abiertas y sus servicios auxiliares mínimos (depuradora, vestuarios y aseos, almacén, etc.) con uso restringido a la comunidad de propietarios. Estos usos quedan limitados a aquellas edificaciones con solares ausentes o con limitaciones para este uso del espacio libre privado.

Las terrazas deberán ser de carácter comunal, no admitiéndose su utilización privativa, sea total o parcial.

Accesos.

- El acceso a la planta bajo cubierta, al cuerpo constructivo sobre cubierta, o a la terraza, deberá realizarse única y exclusivamente a través de la caja común de escaleras del edificio.
- El acceso a los trasteros se realizará exclusivamente desde estos espacios comunes, no permitiéndose por tanto la comunicación directa o acceso entre la última planta de pisos y la de trasteros.

Iluminación.

- Para la iluminación de los espacios descritos se admiten exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,25 m². por trastero, (o por cada 25 m². de superficie utilizable bajo cubierta, en los otros usos permitidos). En cubierta inclinada se situará en el mismo plano que el faldón correspondiente. En cubierta plana, será cenital o en el paramento vertical, en cuyo caso se situará junto al forjado del techo.
- Se admite la iluminación cenital de la escalera cuando ésta se desarrolle en un recinto cerrado.

Excepciones.

- Los edificios del Centro Histórico y los sometidos a ordenanza de protección se regirán por lo indicado en el artículo 3.5.13.

- En edificios exclusivos para residencias colectivas (art. 2.2.3, usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g) se permiten Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa, mantenimiento y trastero-almacén sin limitación de superficie, así como instalaciones deportivas. En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Artº 2.4.1. Normas constructivas.

A. CIMIENTOS.

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 m. a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes definidos gráficamente, retallos hacia la parte de la calle.

No se permiten soluciones que obliguen a la extracción de agua del freático.

B. MUROS.

Se permiten todos los sistemas. Se atenderá especialmente a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. Los sótanos deben ser estancos.

C. FORJADOS.

Se tendrá especial atención en el cálculo de sobrecarga e impermeabilización de forjados que formen parte de espacios libres estanciales o de tránsito. Cuando dicho uso sea público (soportales, pasajes, etc.) el Ayuntamiento indicará las condiciones exigibles en función del uso previsible.

D. CUBIERTAS.

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

Artº 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

Será necesario proyecto conjunto para las intervenciones sobre edificios construidos que se realicen en las fachadas exteriores (incluyendo en este concepto las visibles desde la vía pública) y a partir de la planta baja, como las siguientes:

- a) Cambios de carpintería exterior.
- b) Modificación de los materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada.
- c) Instalación de elementos que sobresalgan de la fachada, como tuberías de ventilación.

Deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que apreciará los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico. Los cambios de carpintería exterior o determinadas instalaciones individuales pueden realizarse en ejecución parcial, siguiendo el procedimiento indicado en el apartado A.

La utilización de las fachadas para el tendido de instalaciones propias del edificio está limitada a los casos en que el Ayuntamiento lo considere como única alternativa factible, debiendo plantearse en proyecto conjunto como en el caso anterior.

Las reformas que supongan incremento de volumen deberán cumplir las regulaciones establecidas por el Plan a este respecto. Se permiten no obstante determinadas acciones sobre edificios ya existentes que no se considerarían como vuelos cerrados o superficie de techo edificada, por lo que no supondrán incremento de volumen o superficie edificada, y que se regulan en el punto siguiente. Se entiende no aplicable a las obras de nueva planta, que deberán atenerse a la regulación general.

A. CERRAMIENTO DE BALCONES Y TERRAZAS

- Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



1. Se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
2. Se mantendrán los muros de fachada y cerramientos originales.
3. No se permiten en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1,50 m. de profundidad.
4. Los espacios cerrados obtenidos con la reforma no serán superiores al 10% de la superficie útil de la vivienda.
5. Los modelos de cerramiento deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilera fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.
6. En aquellos edificios afectados por ordenanzas especiales de orden I, II, III y IV no se podrán realizar este tipo de acciones ni siquiera en planta baja, sin que previamente se presente proyecto de reforma de toda la fachada, que deberá ajustarse a lo previsto en la Ordenanza correspondiente de las expresadas en el Título III Capítulo V.

- El procedimiento para la ejecución de la obra sería el siguiente:

1. La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio a cuyo efecto solicitará de la casa instaladora una memoria de carpintería en la que en una hoja DIN A 4 se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.
2. Una vez adoptados los modelos correspondientes, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial. A tal efecto el interesado, en la comunicación que haga el Ayuntamiento de la obra a realizar, incluirá una certificación del acuerdo de la junta en que se adoptó el modelo y fotocopia de la hoja de características aportada por la casa instaladora.

B. INSTALACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO INDIVIDUALES.

Los aparatos de aire acondicionado que se sitúen en paramentos visibles desde la vía pública en cualquier planta no podrán sobresalir más de 10 cm. del paño de fachada en que se instalen.

C. INSTALACIÓN DE ANTENAS.

- La posibilidad de instalación de antenas en las cubiertas de los edificios, zonas libres privadas o cualquier otra ubicación que no estuvieran previstas en el proyecto de ejecución de los mismos y en los que se aprecie incidencia visual en el entorno, será discrecional por parte de la Corporación. Esta valorará la conveniencia de la instalación así como las cualidades de tamaño, disposición, materiales, etc. Que deberán tender a minimizar su impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.
- Las antenas individuales (parabólicas, etc.) podrán instalarse en las cubiertas de los edificios, en zonas libres privadas, en paramentos no visibles desde las vías públicas, o en el interior de terrazas o balcones. En ningún caso se colocarán sobre paramentos que recaigan directamente sobre vía pública, ni sobresaldrán de éstos.

D. TERRAZAS.

En los espacios abiertos que no computan a efectos de edificabilidad no se permiten otras construcciones o usos que los regulados específicamente en los artículos correspondientes, y lo indicado en el apartado A. Se considera construcción, y por tanto computable a efectos de edificabilidad, cualquier elemento excepto los toldos que implique cerramiento vertical (pared) u horizontal (techado) de cualquier material, incluso los transparentes o desmontables.

E. TOLDOS.

- Se admiten los modelos de quita y pon que se pliegan totalmente contra la pared o que se recogen en el cuelgue de un vuelo, sin ningún apoyo adicional.
- Discrecionalmente, en función de su incidencia visual y las características del edificio, el Ayuntamiento puede admitir toldos plegables sobre palilería, bien sea de pared a portería o entre paredes, con las limitaciones siguientes:
 - a) Una sola estructura por vivienda o establecimiento.

- b) Salida máxima 5 m.
- c) Superficie máxima 25 m².

Deberá tener el mínimo de elementos fijos posibles, quedando expresamente prohibidas las pérgolas.

- La solución y color será uniforme para el conjunto del edificio, y se adoptarán con el procedimiento descrito en el punto A.

F. FACHADAS.

En actuaciones de eficiencia energética, cuando haya reformas en el cerramiento de los edificios que supongan la sustitución del material de acabado de la fachada o la superposición de otro sobre el existente y esté agotado el vuelo máximo permitido, se admiten soluciones constructivas que superen dicho vuelo hasta un máximo de 20 cm. También se permite esta solución en planta baja, excepto en la alineación exterior.

G. TENDEDEROS.

La instalación de elementos de protección de vistas de ropa tendida desde la calle o espacios públicos en edificios que no lo tuvieran previsto requiere las siguientes condiciones:

- Redacción por técnico competente de un proyecto conjunto para el edificio.
- Para no computar a efectos de edificabilidad no se admiten soluciones que supongan construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
- Si resulta imprescindible para la ejecución superar el vuelo máximo, se podrá tolerar hasta 0'40 m de anchura libre siempre que el vuelo total no supere el 5% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza.

El Ayuntamiento podrá admitir la propuesta tras analizar la adecuación al problema, la posibilidad de soluciones alternativas y la integración en la solución general de la fachada. Una vez aprobado, no se admite la ejecución individual, debiendo realizarse al menos por paños completos de fachada.

Artº 3.2.2. Alturas de la edificación.

- La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las plantas bajas de 3,25 m. para las de piso.

Así cuando se señala en planos "B 3" o "B + 3", quiere decir que $H=4 + (3 \times 3,25) = 13,75$ m; cuando se indica "B", $H = 4$ m.

Cuando se señala en planos con un número (por ejemplo 3), el módulo a aplicar por la primera planta (baja o entresuelo) es de 3,50, y de 3,25 m. para la restante.

Así cuando señala en planos "3", $H=3,50 + (2 \times 3,25) = 10,00$ m.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 m. y de 3,25 m. para las entreplantas (E) y áticos (At).

Se detalla a continuación cuadro de equivalencia en alturas que se debe aplicar en los casos donde aparezca señalada la altura en planeamiento general y de desarrollo (planos,...).

En el caso edificios protegidos o con una regulación de altura particular (altura o volumen existente,..) prevalecerán las exigencias actuales, sin que afecte el siguiente cuadro de equivalencia.

Altura actual (m.)	Altura equivalente (m.)
7	7,25
10	10,50
13	13,75
16	17,00
19	20,25
22	23,50
25	26,75

28	30
...	...

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



Manteniendo la altura H así obtenida y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura libre Hl. mínima	Altura s/ rasante Hr máxima
Sótanos y semisótanos	2,20	1,00
Planta baja	3,00	4,00
Plantas pisos, entreplantas, áticos	2,50	-

- Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B).
 - Cuando la planta baja se utilice para vivienda se aplicarán en lo referente a alturas mínimas las previstas para plantas de piso, entreplantas y áticos.
 - En pública concurrencia la altura mínima libre se establece en 2,50 m
 - Se tolerará una altura sobre rasante máxima en planta baja de 4,80 cuando simultáneamente se construya entrepiso. En ningún caso la altura sobre rasante máxima afectará al cálculo de la altura de la edificación, que será conforme punto primero del artículo (4 metros).
- En este caso, la altura mínima libre estricta en pública concurrencia se establece en 2,40 m. en la parte situada bajo el entrepiso y en la parte superior conforme a CTE.
- En supuestos excepcionales de calles con fuerte pendiente, tramos con soportales, etc. se podrán adoptar soluciones con cotas que superen las limitaciones establecidas respecto al plano rasante transversal medio y a las alturas máxima y mínima de planta baja, siempre que el Ayuntamiento lo reconozca expresamente como la solución idónea para el caso concreto.
 - En cuanto a las alturas máximas a alcanzar por las nuevas edificaciones o instalaciones, su autorización se sujetará a lo indicado en la normativa sectorial competente para la determinación de las servidumbres aeronáuticas, reguladas por el Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, el Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, y la Orden TMA/454/2021, por la que se aprueba la revisión del Plan Director del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, o normativa y planos que los sustituya.

Debido a la citadaafección del término municipal de Logroño por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Agoncillo, la altura máxima de la edificación regulada en el presente artículo se aplicará sin perjuicio del correspondiente acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

Artº 3.3.4. Entreplantas y entrepisos.

- Para las zonas de uso "vivienda", no se permiten otras entreplantas que las señaladas en los planos de ordenación, aunque se admiten tratamientos de la planta primera de piso que se asimilen a su aspecto exterior, sin que ello suponga alteración de lo establecido en la tabla de usos coexistentes con el de referencia.
- En dichas zonas se permite la construcción de entrepisos en las condiciones siguientes:
 1. El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior.
 2. Su uso estará vinculado al local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel, ni tener otro acceso que la planta baja. No se permite el uso vivienda.

Artº 3.3.5. Aparcamientos.

- Este uso es posible en espacios libres, parcelas dotacionales destinadas a este fin y, en general, en las situaciones contempladas en la Tabla de usos coexistentes con el de referencia. Las parcelas del suelo urbano no destinadas exclusivamente a este uso están obligadas a prever plazas de aparcamiento para vehículos con las siguientes características:
 - A. En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:
 - a) En parcelas de más de 600 m², el superior de los siguientes cálculos:
 - Una plaza por cada 100 m²t. (O fracción) de edificación.
 - 1 plaza por vivienda.
 - b) En parcelas de tamaño igual o menor a 600 m², una plaza por cada 125 m²t. (O fracción) de edificación.

Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.
 - B. En uso industrial: Una plaza por cada 250 m². (o fracción) de parcela.
 - Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 360 m². En el caso A y 1.000 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el Centro Histórico.
 - Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o parcelas afectadas por zonas inundables o las que supongan construcciones con medios no convencionales. Lo que deberá justificarse en cada caso en base a motivos técnicos, legales, etc. En todo caso se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:
 - a) Construcción de tres sótanos o más sótanos.
 - b) Construcción de dos sótanos en edificios con un número máximo de plantas igual o inferior a Baja + 4 pisos. En parcelas de menos de 400 m², se admite la construcción de un solo sótano si con él se cubren los 2/3 de plazas necesarias.
 - c) Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3 m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 360 m².
 - Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial aquellas cuya edificabilidad sea igual o menor que 1 m²/m²s y a lo establecido para uso residencial, el resto. No será obligatorio para el uso "estación transformadora".
 - Los usos que supongan afluencia concentrada de público (estadios, centros comerciales, instalaciones deportivas, espectáculos, etc.) podrán ser objeto de una reserva superior, estudiando el Ayuntamiento cada caso específico.
- Tras el estudio de casos concretos, el Ayuntamiento podrá:
- a) Eximir de la obligación para determinadas dotaciones.
 - b) Sustituir la reserva en interior de parcela por aparcamientos exteriores.
 - c) Exceptuar de la obligación a parcelas de superficie comprendida entre 360 m². y 500 m². y edificabilidad superior a 1.000 m²t. en las que, por su especial configuración, el espacio utilizable para aparcamiento no permita la disposición de 8 plazas por planta.
 - d) Aceptar el cumplimiento conjunto de parcelas colindantes, en uso de vivienda y complementarios, siempre que individualmente alcancen la proporción de una plaza por vivienda. Dicho cumplimiento conjunto se justificará mediante documento suscrito por todos los propietarios.

Artº 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



A. REGULACIÓN DE VOLÚMENES.

La altura para los usos generales será la señalada en el artículo 3.2.2. Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquélla, no pudiendo sobrepasarla.

La cubierta se resolverá mediante terraza plana transitable; la estructura de dicha cubierta ha de ser pues la de un forjado horizontal, sin que se admitan soluciones invertidas con vigas sobresalientes de dicho forjado. su pavimentación será tal que permita el tránsito y fácil limpieza. Se calculará para una sobrecarga de uso de 200 Kg./ m². Deberán tener un acceso para mantenimiento y limpieza.

Si hay zonas de contacto con otros edificios de superior altura en las que exista posibilidad de apertura de huecos, se creará una banda de 3 m. de anchura como mínimo cuya altura estará condicionada a la del forjado del edificio colindante, de tal forma que el pavimento de la terraza no supere en más de 20 cm. el de posibles habitaciones vivideras limitrofes.

Excepcionalmente, y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turísticas recreativas, se permitirán alturas hasta 2 m. por encima de la establecida y soluciones constructivas diferentes a la terraza plana, siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 m.

Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las plantas bajas tales como claraboyas, chimeneas de ventilación y cobertura de instalaciones técnicas, que deberán ocupar la superficie estrictamente necesaria para el cumplimiento de la normativa aplicable y siempre inferior al 10% de la superficie total de la cubierta. Dichos elementos (salvo las claraboyas u otros elementos que no produzcan ruidos, vibraciones, emisión de gases, olores o humos y midan menos de metro de altura) se separarán como mínimo 3 m. de cualquier hueco de habitación vividera.

También de forma excepcional, cuando se destine a aparcamientos se permitirá la construcción de entrepiso, siempre que se respete la altura libre estricta mínima, de 2,00 m.

El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada, no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos provisionales, tejadillos, etc.

B. USOS.

A los efectos de las Normas de uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de planta baja situada bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella, siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se establezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable el régimen establecido para las plantas bajas.

Deberán tener frente de fachada a las vías públicas en una dimensión de fachada equivalente en metros lineales al 2% de la superficie construida total (en m²), y como mínimo de 3 m. El frente de fachada citado puede ser obtenido por la suma de varios accesos, que para computar a estos efectos han de tener como mínimo 3 m. de anchura. No se admiten accesos quebrados en ángulos inferiores a 60°. Cuando el uso sea de aparcamientos, los frentes de fachada y accesos correspondientes se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.2.23.

Los sótanos y semisótanos se regulan como en el art. 3.3.2 para la trama "residencial".

En ámbitos de las áreas calificadas con uso complementario de la vivienda, colindantes con edificación existente, podrá autorizarse de forma provisional la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución 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 urbana de la zona afectada.

La implantación de ascensores u otros elementos, en las condiciones descritas en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad 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 afectado.

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 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.

- En ámbitos de las áreas así calificadas, **colindantes con edificación existente**, 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 técnica o económicamente 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.

- - Se permite una construcción comunitaria para guarda de bicicletas y otros vehículos similares que fomenten la movilidad sostenible, hasta un máximo de 2,5 m² por cada vivienda. Esta construcción dispondrá de una altura máxima de 3 metros y tratamientos propios de fachada.

En el caso de que en la parcela existan plantas bajas sin uso, como elementos comunes del inmueble, se priorizará la ocupación de las mismas para aparcamiento de bicicletas (abierta o como local cerrado) frente a la ocupación de las zonas libres privadas.

- 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.

Artº 3.3.18. Zonas libres de uso y dominio públicos.

Engloba esta denominación los parques y las zonas de recreo y expansión.

DILIGENCIA:

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

- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



- En la superficie de las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como mobiliario urbano. En subsuelo se permiten las conducciones e instalaciones subterráneas y aparcamientos de vehículos.
- Igualmente, en ámbitos de las áreas así calificadas, **colindantes con edificación existente**, se podrá formular autorización administrativa temporal y en superficie, para la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando constituya la única solución técnica o **económicamente** 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 urbana de la zona libre afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por la misma.

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. La autorización de la ocupación temporal se realiza en el acto de concesión de licencia y desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio para el que se autorizó, sin generar derecho alguno y cesando tal ocupación. Asumiendo el propietario del inmueble en el momento de solicitud de su demolición los gastos de la misma y la reposición del dominio público.

- Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos.
- Para la construcción de aparcamientos o viario deberá aprobarse previamente a cualquier tipo de actuación un estudio de detalle en el que se concrete la parte afectada, la ubicación de rampas, accesos rodados y peatonales, instalaciones en superficie, etc. que deberá responder al criterio de mínima afección al arbolado, tráfico rodado, rutas peatonales y, en general, la ordenación de la zona libre.

Artº 3.3.19. Plazas y viario.

Regula lo representado en los planos de ordenación como "viario o espacio libre público".

- En la superficie de las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como mobiliario urbano. En subsuelo se permiten las conducciones e instalaciones subterráneas y aparcamientos de vehículos.
- Igualmente, en ámbitos de las áreas así calificadas, **colindantes con edificación existente**, se podrá formular autorización administrativa temporal y en superficie, para la implantación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad, adosados a las fachadas de los edificios, cuando constituya la única solución técnica o **económicamente** 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 urbana de la zona libre afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por la misma.

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. La autorización de la ocupación temporal se realiza en el acto de concesión de licencia y desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio para el que se autorizó, sin generar derecho alguno y cesando tal ocupación. Asumiendo el propietario/s del inmueble en el momento de solicitud de su demolición los gastos de la misma y la reposición del dominio público.

- La calificación es independiente del carácter rodado, peatonal o rodado restringido de su tratamiento. La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrán realizarse mediante la simple aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.
- Para la construcción de aparcamientos deberá aprobarse previamente a cualquier tipo de actuación un estudio de detalle en el que se concrete la parte afectada, la ubicación de rampas, accesos rodados y peatonales, instalaciones en superficie, etc. que deberá responder al criterio de mínima afección al tráfico rodado o peatonal, arbolado u otros elementos de la superficie.

- En los espacios específicamente señalados en la documentación gráfica, se permitirán los tendidos eléctricos en aéreo.

Artº 3.5.12. Alturas de cornisa.

Salvo en los ámbitos con regulación específica (tramo con soportales de Portales, Muro de Francisco de la Mata, Planes Especiales de Reforma Interior, Ordenanzas especiales...) se aplicará lo siguiente:

NÚMERO DE PLANTAS.

Edificios sometidos a las ordenanzas I, II, III y IVa

El número de plantas coincide con el actual de los edificios, excepto los añadidos inadecuados. Las señaladas en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano pretenden reflejar este criterio.

Edificios de nueva construcción.

El número de plantas de los edificios es el indicado en el plano correspondiente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 3.3.2.

ALTURA DE CORNISA.

Edificios sometidos a las ordenanzas I, II, III y IVa.

1. Caso de conservación de la fachada. Se mantendrán tanto la altura de cornisa como la disposición volumétrica existentes.
 - a) La posibilidad de unir entresuelos con plantas bajas se estudiará en el documento anexo citado en el artículo 3.5.2, y se podrá aceptar en función de la solución planteada y del interés del edificio.
 - b) Excepcionalmente se permitirá proponer en dicho documento una ligera elevación del alero cuando en la última planta reconocida por el planeamiento concurren las siguientes circunstancias:
 - Que la situación actual infrinja alguna norma relacionada con la habitabilidad de dicha planta, que se solventaría con la sobre elevación.
 - Que el recrecido necesario no altere significativamente la composición general de la fachada.
 - Que no incida negativamente en la línea de cornisa general del tramo de calle.

La aplicación de esta excepción es discrecional por parte de la Corporación. En ningún caso la variación de la altura de cornisa será mayor de un metro.

2. Caso excepcional de reedificación. Si por cualquier circunstancia se procede a la reedificación del inmueble, se actuará con el criterio del punto 1, reproduciendo la altura de cornisa, estratificación y disposición volumétrica del edificio original.

Obra nueva.

Para el resto de edificios, no contemplados en el apartado anterior, será la resultante de aplicar los siguientes criterios:

- Las plantas bajas tendrán una altura mínima libre de 2,80 m. y una máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes siempre que no superen los cuatro metros incluido el forjado.
- Las plantas de pisos tendrán una altura mínima libre de 2,50 m. y una máxima de 3,25 m. incluido el forjado.

Los niveles de cornisa así determinados serán uniformes en cada parcela tanto a la vía pública como a los patios de parcela y manzana. Si, excepcionalmente, en alguna de aquéllas se permitieran distintos niveles a la vía pública, éstos se trasladarán a los tramos interiores opuestos.

En caso de que la irregularidad de forma de la planta no permitiera esta última circunstancia, se adoptará como nivel de cornisa de las fachadas interiores el menor de los que existan en las de la vía pública de la propia parcela.

Artº 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.3.2., excepto en lo siguiente:

- No se permiten cubiertas planas, excepto cuando sean la solución original del edificio o parcelas dotacionales.

Aun en este caso se prohíben los trasteros sobre cubierta.

- También podrá admitirse la cubierta plana cuando sea necesario para la ubicación de instalaciones para la eficiencia energética en edificios existentes. Este supuesto se podrá aplicar cuando se justifique la imposibilidad de ubicación conforme a la normativa general, ocupando la superficie mínima necesaria y situándola de forma que se consiga la menor visibilidad desde la vía pública, dando continuidad a la pendiente de la cubierta inclinada mediante celosía tipo tramex o similar.

Estas excepciones quedan condicionadas a la valoración por los técnicos municipales en el trámite de licencia, pudiendo denegar en los casos de incidencia negativa en el espacio público.

- No se admiten casetones de ascensor.

La instalación de antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos será potestativa para la Corporación, que atenderá a razones de necesidad de la instalación y a minimizar el impacto visual.

Se autoriza la instalación de paneles solares en los faldones interiores de los edificios, debiendo mantener las pendientes de la cubierta.

1. Edificios afectados por ordenanzas especiales (I, II, III y IVa).

- La cubierta conservará o recuperará la solución del edificio original. Podrá proponer otra más racional desde el punto de vista constructivo, ejecutada con el mismo material de recubrimiento y justificada debidamente en el documento anexo descrito en el artículo 3.5.2.
- Podrán admitirse usos y soluciones de aprovechamiento bajo cubierta distintas a las generales si resulta necesario a juicio de la Corporación para la consecución de los objetivos de conservación del edificio.
- Cuando exista vivienda en situación bajo cubierta y se dé una de estas situaciones:
 - a) Que sea imprescindible para cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
 - b) Que se pretenda instalar ascensor para acceder a la vivienda.

El Ayuntamiento podrá admitir discrecionalmente soluciones de iluminación, ventilación (en el caso a) o de tratamiento del volumen emergente (en el caso b) que, aun no cumpliendo estrictamente con las ordenanzas, se consideren adecuadas en función de su visibilidad desde el espacio público y de las características del edificio. En edificios catalogados y entornos de Bienes de Interés Cultural será necesario el informe previo del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

2. Resto de edificios.

Para los edificios de nueva construcción o los casos de vaciado interior en ordenanzas especiales se utilizará cubierta inclinada de teja árabe con pendiente máxima del 45% salvo que sea contradictorio con la tipología original del edificio o se trate de los supuestos en los que se permite cubierta plana..

Cuando resulte imprescindible para el acceso en ascensor a la última planta de viviendas, el Ayuntamiento podrá admitir discrecionalmente soluciones de tratamiento del volumen emergente que, aun no cumpliendo estrictamente con las ordenanzas, se consideren adecuadas en función de su visibilidad desde el espacio público y de las características del edificio. En entornos de Bienes de Interés Cultural será necesario el informe previo del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

En los casos de rehabilitación podrán aplicarse las excepciones establecidas en el punto anterior.

DILIGENCIA:

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

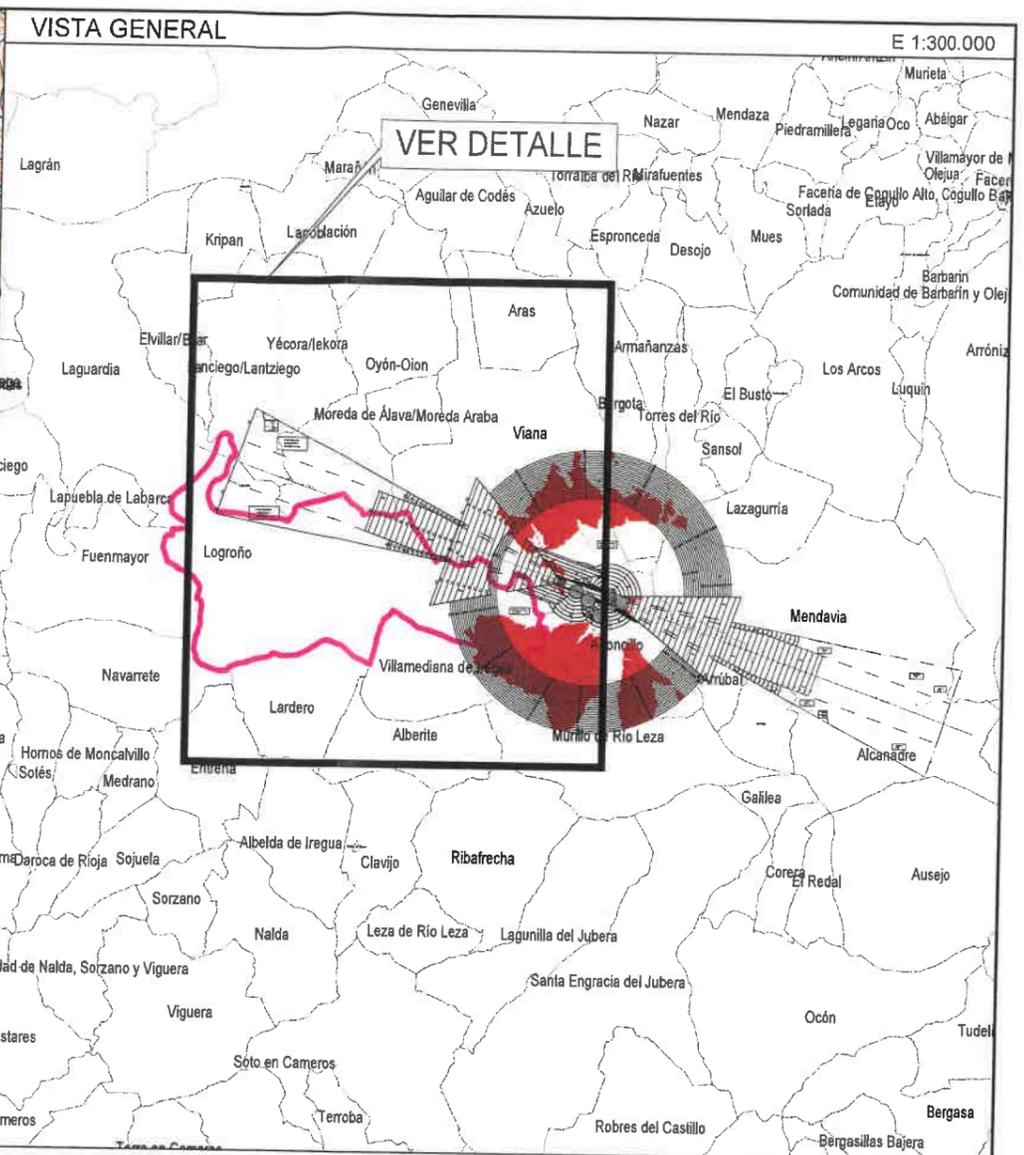
- 7 ABR. 2022

Secretaría General.



ANEXO II. PLANOS EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

1. El presente convenio se celebra en virtud de la Ley 17/2003, de 15 de marzo, de acceso a la información pública, en virtud de la cual se garantiza el acceso a la información pública de los documentos que se generen en el ejercicio de las funciones de las Administraciones Públicas.



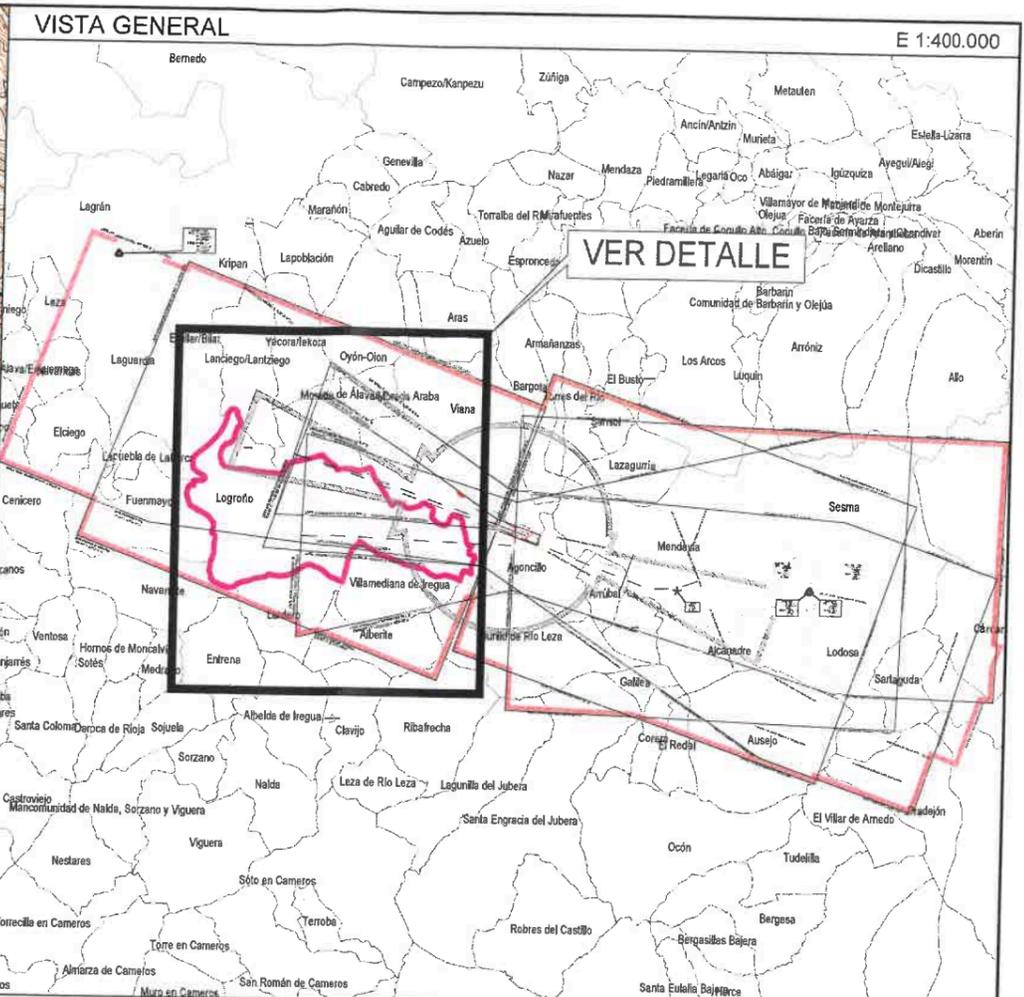
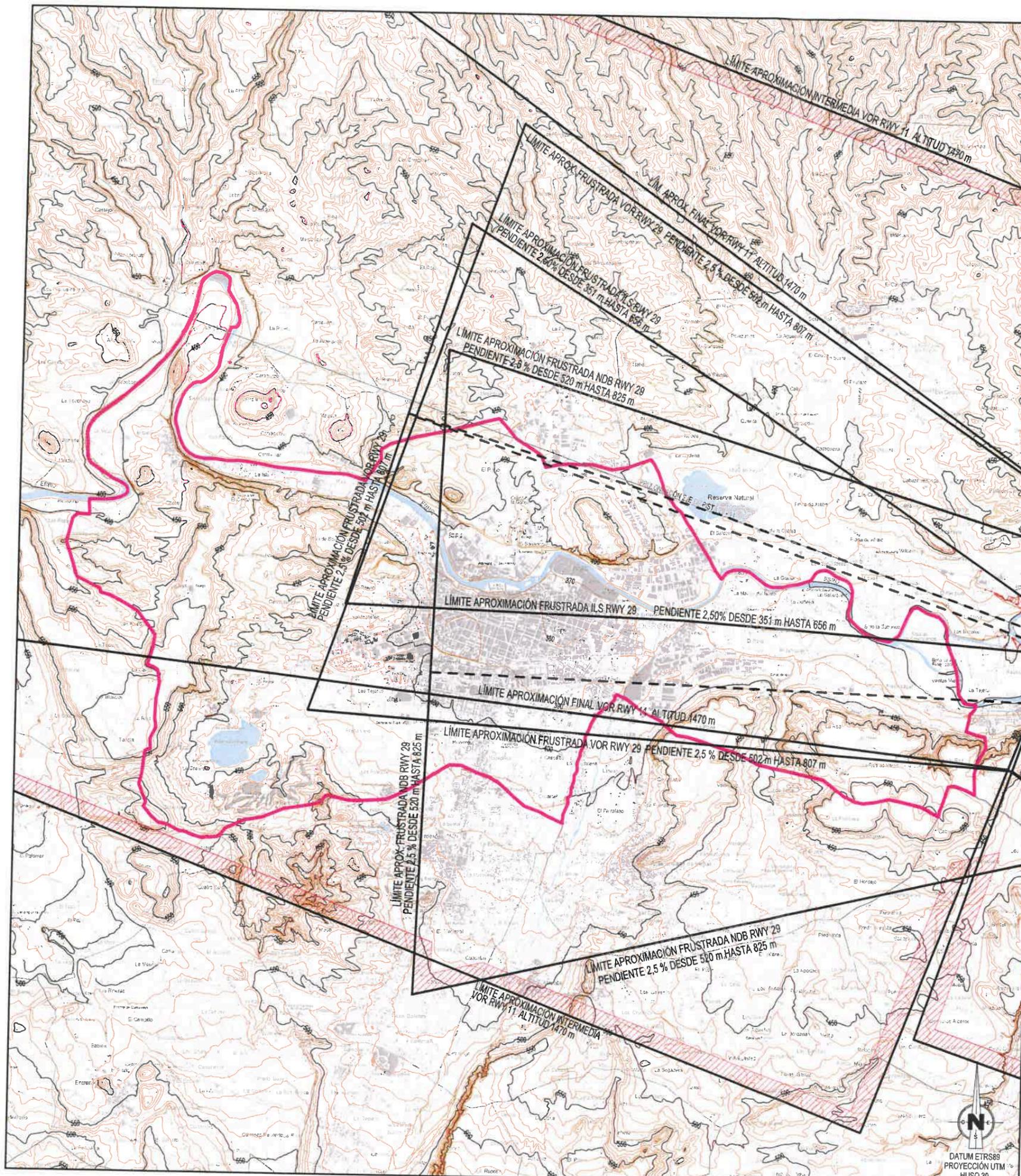
LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

-  150 SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 -  VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 -  CURVA DE NIVEL
 -  ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE LOGROÑO
 -  LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- DILIGENCIA:**
 Se ha constatado que este documento
 ha sido aprobado definitivamente por el
 Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión
 celebrada el día 7 de Abril de 2022.
- 7 ABR. 2022**
 Secretaria General.
- 

 GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS			
REAL DECRETO 733/2015			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:75.000	SEPTIEMBRE 2021	210144	1.1

DATUM ETRS89
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVA DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE LOGROÑO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

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

- 7 ABR. 2022
 Secretaría General.

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES

REAL DECRETO 733/2015

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:75.000	SEPTIEMBRE 2021	210144	1.2

DATUM ETRS89
 PROYECCIÓN UTM
 HUSO 30