



### ORDENANZAS DE PLANES PARCIALES Y ESPECIALES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS

~~~~~

Logroño, 7 de octubre de 1993

Las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal incluyen las ordenanzas aplicables con carácter general en suelo urbano, y las correspondientes a determinados ámbitos específicos: Centro Histórico (art. 3.5.1 y siguientes) u otras zonas especiales (art. 3.4.1 y siguientes)

El planeamiento parcial o especial remite en muchos casos a esa misma normativa, aunque plantea aspectos específicos en otros. Con esta publicación se pretenden reunir las ordenanzas peculiares de cada una de esas zonas, así como las Normas Complementarias correspondientes a los barrios de El Cortijo, Varea y Yagüe, o los grupos de edificios “Casas Baratas”, “Las Gaunas” y “Virgen de la Esperanza”.

No se incluyen en este documento:

- Las condiciones específicas para la coordinación de edificios ya ejecutados, como es el caso del estudio de detalle en Jorge Vigón nº57 (Mercado de los pimientos)
- La normativa específica de los planes especiales u otros ámbitos menores existentes en el Centro Histórico (Mercaderes, Carnicerías, Casa de la Virgen, etc.) o fuera de él (General Vara de Rey nº10-22) que por su complejidad requieren la consulta del documento específico correspondiente.
- Las directrices redactadas para algunas zonas (San Lázaro, Cascajos - Avda. de Lobete, Área Sur, Orilla Izquierda), que tienen el carácter de documentos no vinculantes de orden interno.

La ordenación propiamente dicha está incorporada en los planos de suelo de ordenación del suelo urbano del Plan General.



### ÍNDICE

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>PLANES PARCIALES</b> .....                                      | 4   |
| PLAN PARCIAL “EL ARCO”.....                                        | 4   |
| PLAN PARCIAL “EL CAMPILLO”.....                                    | 8   |
| PLAN PARCIAL “EL CUBO”.....                                        | 12  |
| PLAN PARCIAL “FARDACHON”.....                                      | 17  |
| PLAN PARCIAL “GUINDALERA”.....                                     | 21  |
| PLAN PARCIAL “LA CAVA”.....                                        | 26  |
| PLAN PARCIAL “LA ESTRELLA SUR”.....                                | 32  |
| PLAN PARCIAL “LA PORTALADA II”.....                                | 34  |
| PLAN PARCIAL “LA PORTALADA III”.....                               | 37  |
| PLAN PARCIAL “LAS CAÑAS”.....                                      | 52  |
| PLAN PARCIAL “LOS LIRIOS”.....                                     | 57  |
| PLAN PARCIAL “MADRE DE DIOS”.....                                  | 64  |
| PLAN PARCIAL “PIQUERAS”.....                                       | 69  |
| PLAN PARCIAL “RAMBLASQUE”.....                                     | 72  |
| PLAN PARCIAL “RÍO BAJERO”.....                                     | 81  |
| PLAN PARCIAL “RÍO BATÁN”.....                                      | 83  |
| PLAN PARCIAL “RÍO LACALZADA”.....                                  | 86  |
| PLAN PARCIAL “SANTA JULIANA”.....                                  | 89  |
| PLAN PARCIAL “SIETE INFANTES DE LARA”.....                         | 97  |
| PLAN PARCIAL “VALDEGASTEA”.....                                    | 99  |
| PLAN PARCIAL “VALPARAÍSO I”.....                                   | 103 |
| <b>PLANES ESPECIALES</b> .....                                     | 107 |
| PLAN ESPECIAL “LA ARENA”.....                                      | 107 |
| PLAN ESPECIAL “LA FOMBERA I”.....                                  | 109 |
| ZONA DE INTERÉS REGIONAL “LA FOMBERA II”.....                      | 111 |
| PLAN ESPECIAL “LAS TEJERAS”.....                                   | 113 |
| PLAN ESPECIAL “RIBERA – CAMPUS”.....                               | 117 |
| PLAN ESPECIAL “RIBERA – PLAZA DE TOROS”.....                       | 121 |
| PLAN ESPECIAL “RÍO LOMO”.....                                      | 123 |
| PLAN ESPECIAL “RÍO MAYOR”.....                                     | 125 |
| PLAN ESPECIAL “UNIVERSIDAD”.....                                   | 127 |
| <b>PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.):</b> .....     | 130 |
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº1 “EXCUEVAS CUARTELES”.....    | 130 |
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº3 “FERROCARRIL”.....           | 134 |
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº18 “AVDA. LOPE DE VEGA”.....   | 166 |
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº21 “ESTAMBRERA II”.....        | 167 |
| MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL                                      |     |
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 30 “CASA DE LA VIRGEN”.....   | 169 |
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº37 “CIRCUNVALACIÓN”.....       | 171 |
| <b>NORMAS COMPLEMENTARIAS:</b> .....                               | 173 |
| NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL GRUPO “CASAS BARATAS”.....          | 173 |
| NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA “EL CORTIJO”.....                      | 183 |
| NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL GRUPO “LAS GAUNAS”.....             | 190 |
| NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL GRUPO “VIRGEN DE LA ESPERANZA”..... | 196 |
| NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA “VAREA”.....                           | 202 |
| NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA “YAGÜE”.....                           | 207 |





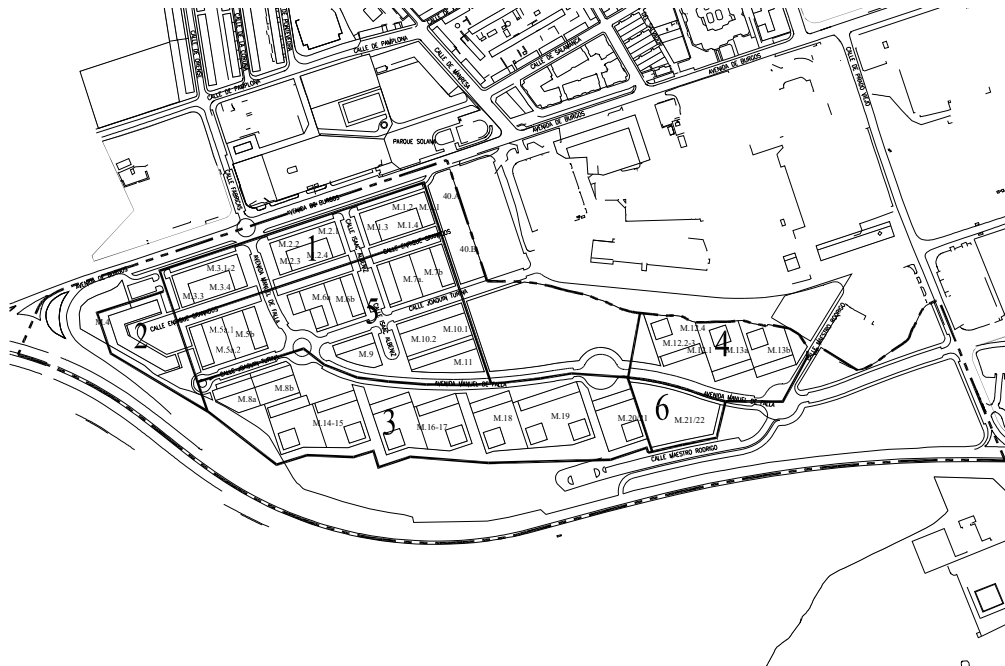
## PLANES PARCIALES

### PLAN PARCIAL “EL ARCO”.

(En plano ordenación PP-EL ARCO)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 1999.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 110 de fecha 7 de septiembre de 1999.*



#### 1. ÁMBITOS.

Para la aplicación de estas Ordenanzas, se establecen dentro del Plan Parcial las siguientes zonas:

*Zona 1. Afecta a las parcelas M1, M2 y M3.*

*Zona 2. Afecta a la parcela M4.*

*Zona 3. Afecta a las parcelas M8a, M8b, M14, M15, M16, M17, M18 y M19.*

*Zona 4. Afecta a las parcelas M12, M13a y M13b.*

*Zona 5. La constituyen el resto de las parcelas residenciales.*

*Zona 6. La constituyen las parcelas de uso dotacional comercial.*

A efectos de la aplicación de las condiciones de integración indicadas en el punto 2.6 se consideran como parcelas de cuerpo constructivo único las M1, M2, M3, M4, M5a, M5b, M7a, M7b, M8a, M8b, M9, M10, y M11. La M19 se considera formada por tres cuerpos constructivos (bloque lineal y bloques cuadrados). El resto (M.12, M13.a, M13.b, M14, M15, M16, M 17, y M18) se consideran formadas por dos cuerpos constructivos (bloque lineal y bloque cuadrado).



## **2 CON CARÁCTER GENERAL PARA TODAS LAS ZONAS RESIDENCIALES.**

### **21 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.**

Se considera parcela mínima edificable la que permita en bloques lineales la construcción de un edificio de 24 m. x 12 m., y en bloques cuadrados de 20 m. x 20 m., más su correspondiente porción de espacio libre privado según el diseño propuesto en el Plan Parcial. En ningún caso será inferior a 360 m<sup>2</sup>.

### **22 FACHADAS.**

Dadas las características de edificación en bloques abiertos, deberán tratarse la totalidad de los paramentos verticales exteriores con calidad de fachada por considerarlos visibles, aunque no estén vinculados a alineaciones o plazas, excepción hecha de los medianiles con edificaciones colindantes.

En las plantas bajas se establece la obligatoriedad de revestir los elementos estructurales, o bien ejecutarlos con acabados vistos.

En el caso de proyectar soportales, éstos tendrán un acabado análogo en calidad al resto de la fachada.

### **23 CUBIERTAS**

Las cubiertas, en caso de ser inclinadas, se resolverán sin hastiales. El material utilizado para la formación de cubiertas inclinadas será la teja de perfil mixto y en color rojizo. La pendiente máxima de los faldones será del 60 %, en bloques lineales y del 45 % en bloques cuadrados.

### **24 URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

Se tratarán de forma coherente con el proyecto de urbanización general, manteniendo niveles de calidad análogos. Se dará especial importancia a la jardinería, fundamental en el concepto del Plan Parcial, debiendo incluirse su proyecto en los correspondientes expedientes de solicitud de licencia.

### **25 URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PREVISTOS PARA EJECUTAR A LA VEZ QUE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN**

Tal y como se especifica en la Memoria del Plan Parcial, punto 7 están previstos (U.P.) espacios públicos a urbanizar con la edificación que se incluyen en las fichas de características de las parcelas. Los terrenos a que hace referencia el epígrafe se tratarán y pavimentarán de forma homogénea de acuerdo con lo previsto en el proyecto de Urbanización General, aunque se posponen en su ejecución para facilitar su diseño, de acuerdo con las reales necesidades de los edificios. Su solución constructiva se incluirá en los correspondientes proyectos con calidad análoga a la general de toda la urbanización.

### **26 CONDICIONES DE INTEGRACIÓN**

#### ***261. Condiciones de integración máxima***

Se parte del criterio de conseguir una integración máxima en cada uno de los cuerpos constructivos considerados como tales en el punto 1 "Ámbitos". Para cada uno de ellos se utilizará el mismo tipo de remate y solución de cubierta, debiendo establecer unitariamente la situación de la cumbre, la distancia hasta fachadas, pendientes, etc. evitando, en general, todo lo que pueda suponer ruptura en la continuidad.

El material de acabado, tanto en fachadas como en cubiertas, será el mismo. y se establecerá de acuerdo con los criterios que se exponen a continuación.



### **262 Determinación del material de acabado**

Se entiende como material de acabado, aquel utilizado en la capa más superficial del edificio y cuyo color y texturas resultan dominantes en la percepción visual del inmueble, incluye las plantas bajas y excluye los huecos y su carpintería.

La determinación de los materiales de acabado de fachadas y cubiertas de cada cuerpo constructivo la hará el Ayuntamiento a propuesta de los interesados. Para ello efectuarán consulta, adjuntando propuesta de material. Si la propuesta no estuviera suscrita por la totalidad de propietarios afectados, el Ayuntamiento notificará al resto, dándoles un plazo previo a la decisión sobre el material de acabado a imponer. El Ayuntamiento podrá elegir, si hay justificación para ello, materiales distintos a los propuestos por los interesados.

Al exigir la utilización del mismo material de acabado de fachadas, se entiende que deben coincidir las características de color y textura. Si se trata de piedra, misma cantera de origen; si de ladrillo, mismo modelo y fabricante, etc. La tolerancia de materiales complementarios en los proyectos, siempre con carácter minoritario respecto al principal, será discrecional por parte del Ayuntamiento, que deberá apreciar su incidencia sobre la homogeneidad pretendida para cada parcela original.

### **3 TRATAMIENTO ESPECIAL PARA LA ZONA 1.**

En cada una de las tres parcelas originales se cumplirá lo siguiente:

El bloque lineal (80,00 m.) que forma el frente a la Avda. de Burgos tendrá una altura de cornisa única, fijando la altura de su planta baja en 4,00 m. sobre el plano rasante transversal medio. Se tolerarán vuelos sobre el espacio público por debajo de la altura mínima señalada en el artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas con un mínimo absoluto de 2,50 m.

Los bloques cortos que forman la "U" podrán tener un plano rasante de referencia distinto si así lo obliga la pendiente de la calle correspondiente.

### **4 TRATAMIENTO ESPECIAL PARA LA ZONA 2.**

Dada la especial ubicación de esta edificación, su configuración y topografía, además de lo especificado en el punto 2.6 será necesario que se presente una propuesta para todo el conjunto, siendo el Ayuntamiento el que decidirá sobre su adecuación formal.

### **5 TRATAMIENTO ESPECIAL PARA LA ZONA 3 Y ZONA 4.**

Sucede algo análogo a lo explicado en el punto anterior, al ser su situación la de edificación en el borde de una cornisa, aunque este efecto quede algo atenuado con los movimientos de tierra previstos. En los bloques lineales se utilizarán alturas de cornisa unitarias al menos cada 24 m. de fachada, a los que se aplicará lo dicho en el punto 3 para los bloques a avenida de Burgos.

Se establece para cada zona el criterio de integración, a alcanzar mediante la unificación de material de acabado y otros recursos complementarios. Se aportará con el primer proyecto propuesta de todo el conjunto, siendo el Ayuntamiento el que decida sobre su adecuación.

### **6 TRATAMIENTO ESPECIAL ZONA 5.**

Se establecen tratamientos de integración iguales a los del punto anterior para cada manzana M5, M6, M7, M9, M10 y M11.

La altura de cornisa será única para cada 24 m. de fachada en los bloques lineales, a los que se aplicará lo dicho en el punto 3 para los bloques a avenida de Burgos.

### **7. TRATAMIENTO ESPECIAL ZONA 6 (Dotación comercial).**

Se atenderá a las especificaciones que gráficamente señalan los planos, con las siguientes aclaraciones:

- 1) En los espacios de retranqueo entre edificaciones, se podrán formar pasos cubiertos compartidos siempre que así lo acuerden los propietarios.
- 2) Dentro de las zonas edificables, es decir, no afectadas por los retranqueos obligatorios, podrán construirse porches, marquesinas, etc.
- 3) Se resolverán las necesidades de aparcamiento estimadas en 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup>. de superficie útil de venta. A tal efecto, serán computables las plazas previstas a lo largo del Vial 5 y su fondo-aparcamiento, repartiéndose entre las parcelas proporcionalmente a su superficie edificable.

En cuanto a rótulos en fachadas, se estará a lo dispuesto en los artículos 2.5.7 y 2.3.2 de las ordenanzas generales, pudiendo colocarse también elementos publicitarios tipo "Tótem".

### **8. SOLUCIONES ALTERNATIVAS.**

El Ayuntamiento podrá aprobar soluciones que se aparten de lo establecido en la Ordenanza siempre que, a su juicio, queden garantizadas las condiciones de integración, por medio de mecanismos suficientemente definidos (proyecto o anteproyecto conjunto, o cualquier otro). Deberán estar suscritas por el conjunto de interesados afectados: cuerpo constructivo para los casos en que se exige la integración máxima, totalidad de la manzana en las del tratamiento especial para la zona 5, totalidad de cada zona en el previsto para las zonas 3 y 4.







máxima 2'00 m. admitiéndose un basamento máximo de zócalo de 0'20 m. de alto, y soportes verticales ciegos de máximo 0'60 x 0'60 m.

### **1.3**      **Ámbito mínimo de proyectos de arquitectura.**

Se establece ámbito mínimo de presentación de proyectos de arquitectura, (básicos o de ejecución) que es la edificación completa que se puede ejecutar en cada una de las parcelas originales. Se exceptúa de esta norma a las parcelas dotacionales y también a la nº19, al estar pendiente la ordenación completa de la manzana.

## **2** **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y LIBRE PRIVADO.**

### **21**      **Ocupación.**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación viene señalada por el área de movimiento de la edificación, pudiendo ampliarse en la alineación interior el fondo edificable hasta un máximo de 1,5 metros de lo señalado en la documentación gráfica.

A la edificación no se le podrá agregar ni adosar ningún elemento construido, de los permitidos en el uso de referencia "libre privado", a excepción de pérgolas abiertas que lleven a los núcleos de escaleras comunes o accesos de los edificios.

En parcelas que cuenten con retranqueos en planta baja a modo de soportales y / o en planta última formando áticos, y cuyo fondo total sea inferior, en todo o en parte, a 21,50 m, las cajas del ascensor y conductos destinados al alojamiento única y exclusivamente de conductos de ventilación o instalaciones, podrán superar el fondo máximo en 1,00 m. con una anchura máxima de 3,50 m. Estos salientes estarán limitados en número a uno único por cada caja de escalera. En ningún caso de estas medidas podrá desprenderse un aumento de aprovechamiento o edificabilidad de la parcela.

### **22**      **Alineaciones.**

Las alineaciones exteriores son obligatorias, no permitiéndose retranqueos de ningún tipo en planta baja, salvo para la formación de soportales. En las parcelas 26, 27 y 28 a estos efectos se considera fachada exterior de los bloques la correspondiente al paseo de Francisco Saez Porres.

En el resto de plantas, los retranqueos a la alineación exterior son libres.

Las alineaciones interiores no son vinculantes, pudiendo ampliarse el fondo edificable hasta 1,5 metros de lo señalado en la documentación gráfica. Esta posibilidad de ampliación del fondo edificable se plantea como una tolerancia a la que puede acogerse la edificación y no supone cambio alguno en el cómputo del aprovechamiento y edificabilidad de las parcelas.

Se entienden como alineaciones laterales las que unen la alineación exterior y el fondo máximo en el caso bloque. Pueden variarse mediante estudio de detalle, que atenderá a la regularización con las alineaciones de otros cuerpos constructivos.

En la planta quinta de las parcelas: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28 y 29, es obligatorio un retranqueo mínimo de 3 m., con respecto a la alineación oficial, si la anchura de la calle a la que da, es menor o igual a 22 m.

### **23**      **Alturas.**

El nivel de forjado techo de planta baja y/o de soportales será la misma en toda la manzana, al igual que



el nivel de forjado de cornisa. La altura de planta baja, por tanto, podrá asumir las diferencias de cota de los extremos de la manzana.

### **24 Vuelos.**

Artículo eliminado por Acuerdo de Pleno de 2 de junio de 2022 (BOR nº 109 de 8/6/2022)

### **25 Soportales y paso- pasaje bajo la edificación.**

Los soportales señalados en los planos de ordenación son obligatorios, y tendrán como mínimo la dimensión que figura en dichos planos. Los soportales tendrán el mismo tratamiento al menos por cada tramo de manzana, y un carácter homogéneo que apreciará la Corporación e implica la regularidad en el ritmo de los vanos, misma dimensión de los pilares, etc.

En la parcela 13. se establece un paso- pasaje por debajo de la edificación. Es obligatorio y tendrá como mínimo la dimensión que figura en los planos de ordenación. Podrá disponer de apoyos estructurales intermedios, hasta un máximo de tres líneas de crujía. Su altura libre será de 2 plantas (baja + primera) como mínimo, pudiendo ser mayor, siempre que no llegue al corte total del edificio.

### **26 Cubiertas.**

Las parcelas con ático podrán apartarse de la normativa general sobre cubiertas (artículo 2.3.2 de las N.U.) exclusivamente en lo que sea necesario para solucionar los problemas derivados de la volumetría impuesta por el Plan. La solución alternativa no supondrá un aumento del rendimiento de las construcciones permitidas sobre cornisa en las soluciones convencionales. Su admisión es potestad del Ayuntamiento, que atenderá a aspectos como justificación de las variaciones, incidencia visual, etc.

## **3 PARCELAS DE USO RESIDENCIAL AISLADO.**

### **31 Ocupación.**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación en altura viene determinada por el área de movimiento de la edificación, que coincide con la banda entre retranqueos señalada en los planos. En los espacios libres interiores (traseras de la edificación) y computando a efectos de edificabilidad se admite la ubicación de construcciones auxiliares de una planta (3 m. máximo) siempre que la superficie ocupada no supere el 4% de la superficie total de la parcela.

## **4 PARCELAS DE USO DOTACIONAL.**

### **4.1 Parcelas dotacionales públicas.**

Los usos concretos se asignarán mediante el procedimiento descrito en el artículo 3.3.14 de las N. U.

Las áreas de movimiento señaladas en los planos de ordenación pueden modificarse en función del uso concreto mediante estudio de detalle.

### **4.2 Ordenanza especial para la parcela 30. (En plano ordenación PP-EL CAMPILLO-PARCELA 30)**

Los usos asignados son: "dotación privada" (Cultural, Espectáculos, Social, Deportiva) y "comercial" (excluyéndose comercial grandes superficies).

Caso de utilizarse el uso comercial, se definirá una parcela independiente que no ocupe más de 3.000 m<sup>2</sup>, ni consuma más de 3.000 m<sup>2</sup> u.c.r. del aprovechamiento asignado a la parcela. En el cálculo de la



edificabilidad de las parcelas resultantes se tendrán en cuenta los coeficientes del art. 4.1.9 de las N.U. (0'8 "dotacional privado", 1 "comercial", 0'25 "zona libre privada")

### **4.3 Ordenanza especial para la parcela 31.**

Los usos asignados son: "dotación privada" (Polígono Industrial y Servicios) y "Comercial" (excluyéndose comercial grandes superficies).

Caso de utilizarse el uso comercial, se definirá una parcela independiente que no ocupe más del 25% de la superficie total, ni consuma más del 25% del aprovechamiento asignado a la parcela. En el cálculo de la edificabilidad de las parcelas resultantes se tendrán en cuenta los coeficientes del art. 4.1.9 de las N.U. (0'8 "dotacional privado", 1 "comercial", 0'25 "zona libre privada").

En la parcela dotación polígono industrial, se considera dominante la estación de servicio, por lo que no se le aplica la condición 5 "Sólo como uso complementario del principal" en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (art. 2.2.43 de las N.U.)





El plano rasante transversal medio (cota cero) será único para cada bloque. Si la aplicación de esta norma supone puntos concretos en que no se cumpla lo dispuesto en el artículo 2.3.5. de las Normas Urbanísticas (altura mínima de 3,60 m. para los vuelos), se tolerarán éstos hasta 2,50 m.

Tanto el forjado de planta baja como la cornisa de la fachada serán planos horizontales y continuos

La distancia entre la cara inferior del forjado de planta baja y la de la cornisa será de 14,75 m, y la de puntos homólogos de los forjados intermedios consecutivos, 2,95 m.

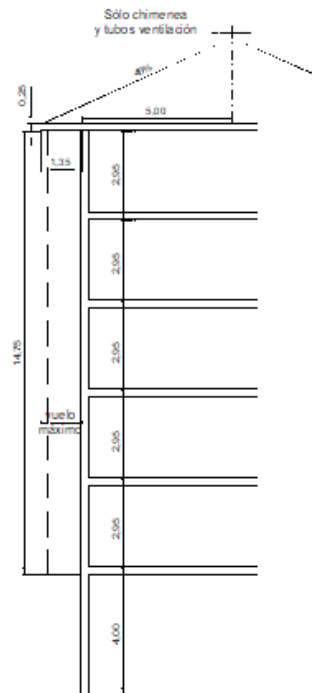
Pueden plantearse soluciones alternativas para bloques completos que modifiquen la distancia entre forjados, siempre que no alteren la altura de cornisa.

Las alineaciones son estrictamente vinculantes, sin admitirse patios abiertos a fachada, salvo cuando se planteen como solución conjunta para una parcela original completa.

El alero tendrá un vuelo equivalente al máximo permitido más 15 cm. (coincidente con la envolvente real máxima) y será continuo, sin admitirse variaciones por los posibles cuerpos volados en plantas inferiores. No se permiten soluciones diferentes a la sección transversal de la figura adjunta que pudieran romper el efecto de continuidad pretendido.

Se establece una línea de cumbrera principal paralela a las alineaciones exteriores y a 5 m. de las mismas, que debe ser continua en todo el bloque. También lo será la vertiente exterior a dicha cumbrera, con una pendiente del 45% sin interrupciones, quiebros ni resaltos. Sobre la vertiente exterior sólo se permiten sobre cubierta chimeneas y tubos de ventilación. Los patios (si los hay) y el resto de elementos citados como permitidos en el artículo 2.3.2. se situarán necesariamente en el espacio interior restante. Se atenderá especialmente a la continuidad entre parcelas contiguas, de tal forma que no se produzcan resaltos en los faldones. En caso de que haya posibilidad de vistas desde el espacio público, se resolverán de forma conjunta a nivel de bloque los casetones de remate.

Se podrán admitir soluciones diferentes de cubierta a propuesta del conjunto de propietarios de la parcela original, para resolver temas como patios, etc. o integrar mejor los elementos situados por encima de la altura permitida. Para ello se establece una tolerancia de  $\pm 1,50$  m. en la ubicación de la línea de cumbrera principal y del + 8, - 10 % en la pendiente de la vertiente exterior, debiendo justificarse la solución en función de los objetivos de integración perseguidos.



PLANO RASANTE TRANSVERSAL MEDIO

El material de acabado de la fachada y el de cubierta será el mismo para todas las parcelas que componen la zona y se determinarán de acuerdo con lo especificado en el artículo 6. de este documento. No se impone un tipo de carpintería concreto, aunque se procurará en los proyectos individuales la integración en el conjunto de la zona.

### 3 TRATAMIENTO ESPECIAL PARA LA ZONA 3.

El plano rasante transversal medio (cota cero) será único para cada bloque. Si la aplicación de esta norma supone puntos concretos en que no se cumpla lo dispuesto en el artículo 2.3.5. de las Normas Urbanísticas (altura mínima de 3,60 m. para los vuelos), se tolerarán éstos hasta 2'50 m.

Tanto el forjado de planta baja como la cornisa de la fachada serán planos horizontales y continuos.

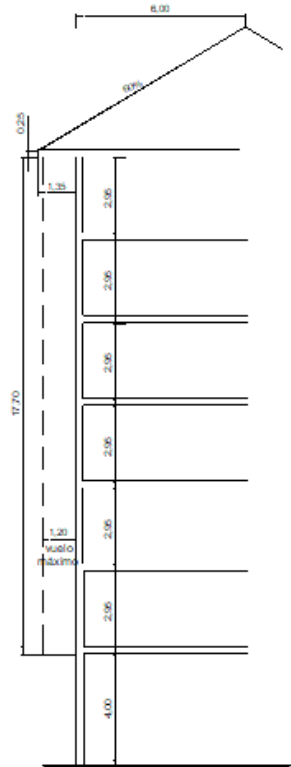
La distancia entre la cara inferior del forjado de planta baja y la de la cornisa será de 17,7 m., y la de puntos homólogos de los forjados intermedios consecutivos, 2,95 m.

El alero a fachada orientada al parque tendrá un vuelo de 1,35 m. respecto a la alineación y será continuo, sin admitirse variaciones por los posibles cuerpos volados en plantas inferiores. No se admiten soluciones diferentes a la sección transversal de la figura 3, que pudieran romper el efecto de continuidad pretendido.

La línea de cumbrera se fija a 6 m. desde la alineación de fachada al parque, y la pendiente en dicha vertiente será del 60%, sin interrupciones, quiebros ni resaltos. Sobre ella sólo se permiten chimeneas y tubos de ventilación. El resto de elementos citados como permitidos en el artículo 2.3.2. podrán ubicarse en el faldón contrario. Se atenderá especialmente a la continuidad entre parcelas contiguas, de tal forma que no se produzcan resaltos en el faldón a parque.



El material de acabado de la fachada y el de cubierta será el mismo para las dos parcelas que componen la zona, y se determinarán de acuerdo con lo especificado en el artículo 2.6. No se impone un tipo de carpintería concreto, aunque se procurará en los proyectos individuales la integración en el conjunto de la parcela original.



PLANO RASANTE TRANSVERSAL MEDIO

#### 4 TRATAMIENTO ESPECIAL PARA LA ZONA 4.

Se considera como unidad compositiva la parcela original del Plan Parcial. Debe emplearse como elemento unificador para cada una de ellas el material de acabado de fachadas, bien se desarrolle en un proyecto único o se subdivida en varios proyectos constructivos, en cuyo caso se determinará dicho material de acuerdo con lo especificado en el artículo 6.

#### 5 MATERIAL DE ACABADO DE FACHADA. CONCEPTO.

A efectos de estas Ordenanzas se entiende por material de acabado de fachada aquel utilizado en la capa más superficial del edificio y cuyo color y texturas resultan dominantes en la percepción visual del inmueble. Incluye las plantas bajas, y excluye los huecos y su carpintería.

Al exigir la utilización del mismo material de acabado de fachada se entiende que deben coincidir las características de color y textura; si se trata de piedra, misma cantera de origen, si de ladrillo, mismo modelo y fabricante, etc.

La tolerancia de materiales complementarios en los proyectos, siempre con carácter minoritario respecto al principal, será discrecional por parte del Ayuntamiento, que deberá apreciar su incidencia sobre la



homogeneidad pretendida para cada parcela original.

### **6 DETERMINACIÓN DEL MATERIAL DE ACABADO.**

Lo hará el Ayuntamiento a propuesta de los interesados. Para ello efectuarán consulta, adjuntado propuesta de material, los incluidos en cualquiera de los ámbitos de las zonas 1, 2 y 3, o en cada unidad compositiva de la zona 4. Si la propuesta no estuviera suscrita por la totalidad de propiedades afectadas, el Ayuntamiento notificaría al resto de propietarios, dándoles un plazo de audiencia previo a la decisión sobre el material de acabado a imponer. El Ayuntamiento podrá determinar, si hay justificación para ello, materiales distintos a los propuestos por los interesados.

### **7. SOLUCIONES ALTERNATIVAS.**

El Ayuntamiento podrá aprobar, a propuesta de los interesados, soluciones que se aparten de lo establecido en la Ordenanza siempre que las suscriban el conjunto de interesados afectados (totalidad de la zona en los casos 1, 2, y 3, totalidad de la parcela original del Plan Parcial en el caso 4), estén suficientemente definidos los mecanismos de integración (proyecto o anteproyecto conjunto, o cualquier otro) y el Ayuntamiento aprecie que se garantizan las condiciones de integración perseguidas con la Ordenanza.

### **8 CENTRO PARROQUIAL**

En la parte con altura reguladora “planta baja” se permite en cuanto a solución de cubierta lo siguiente:

- 1.** En la porción situada a menos de 12 m. del lindero norte, la altura máxima de cornisa de la cubierta será de 5 m.
- 2.** En el resto, se admiten soluciones de cubierta inclinada que, partiendo de alturas no superiores a 5m. en las fachadas, no superen en su cota más alta 14 m.
- 3.** En la esquina de las calles se admite la construcción de un cuerpo constructivo singular (campanario) de altura inferior a 19 m. y superficie en planta no superior a 5 m<sup>2</sup>.



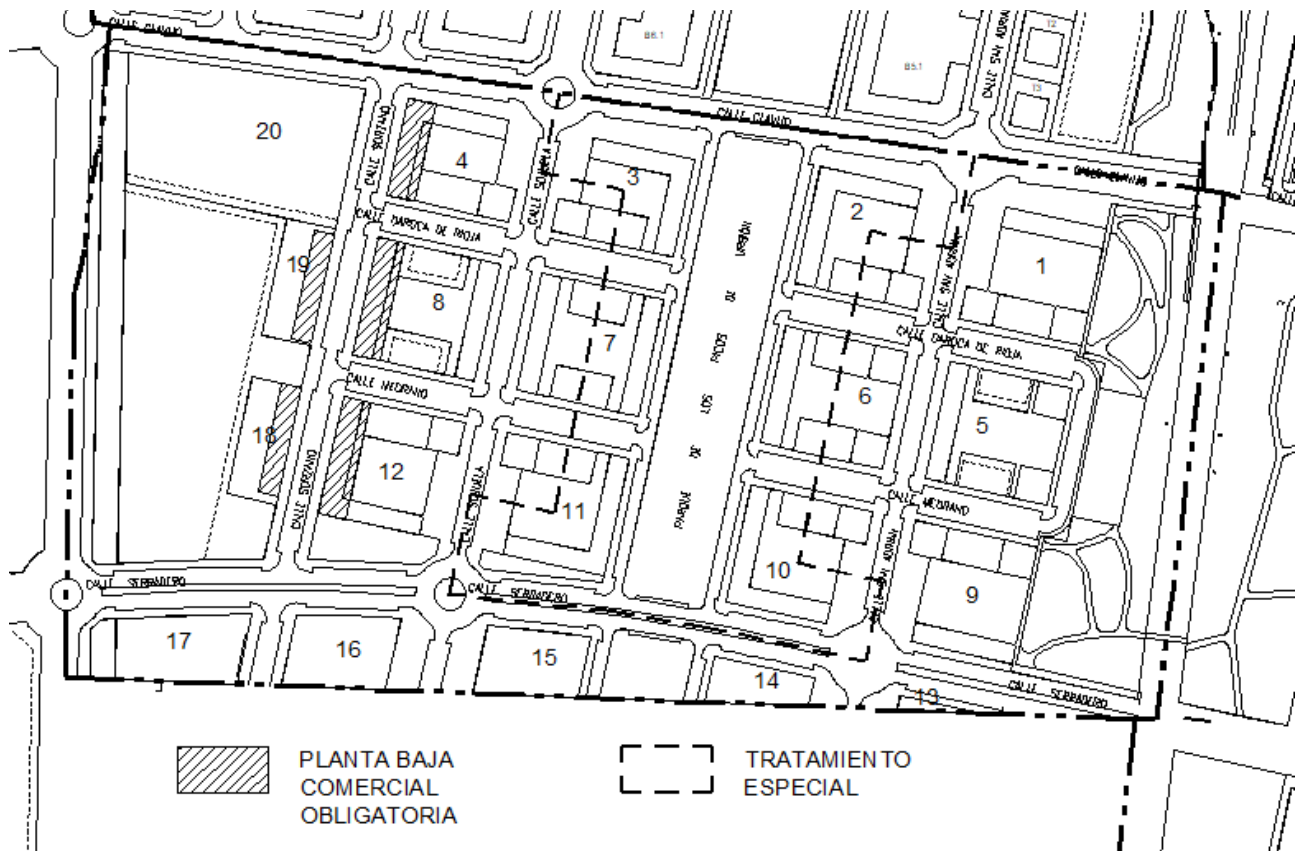


### PLAN PARCIAL "FARDACHON".

(En plano ordenación PP-FARDACHON)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 10 de mayo de 2001.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 68 de fecha 7 de junio de 2001.*



#### 1. ÁMBITOS.

A los efectos de la aplicación de las Ordenanzas Especiales, se establecen dos ámbitos en todo el Sector: (1) el que forman las manzanas 2, 3, 6, 7, 10 y 11 que tienen frente a la gran zona verde central y (2) el resto de las manzanas.

#### 2 CON CARÁCTER GENERAL PARA TODAS LAS ZONAS RESIDENCIALES.

##### 2.1. Parcela mínima edificable.

Se establece como parcela mínima edificable en torres (planta cuadrada) la que aparece en los planos, no pudiendo subdividirse, y en bloques lineales las de 18 m. en la menor de sus fachadas y la superficie mínima del solar 360 m<sup>2</sup>., pero dentro siempre de un proyecto global que establezca el estudio completo a nivel de sótano, (mancomunando accesos) y resto de plantas, cubiertas y fachadas para cada manzana de las establecidas en el Plan Parcial.



### 22 Fachadas.

A fin de garantizar imágenes exteriores unitarias y evitar la proliferación de materiales correspondientes a pequeñas parcelas edificables, son necesarios los siguientes requerimientos:

Cada bloque sea de propiedad única o varia, deberá cumplir lo establecido en el apartado 3.1, fijándose la distancia desde la cara inferior del forjado de planta baja y la cornisa multiplicando el número de alturas por 3 mts., incluyendo altura libre inferior y forjado.

La topografía general del proyecto, permite que los conjuntos de cada parcela mantengan niveles y rasantes comunes, únicamente el bloque norte de la Parcela 1 ofrece aparentemente dificultades para cumplirlo, por lo que se propone para que no sea una excepción, que en este caso el nivel o rasante origen de las edificaciones, sea la propia acera perimetral de la parcela y no la del Vial A, entendemos que la distancia que separa a ambos es suficiente para ello.

Dadas las características de la edificación en bloques abiertos, deberán tratarse la totalidad de los paramentos verticales exteriores con calidad de fachada por considerarlos visibles, aunque no estén vinculados a alineaciones de viales o plazas, excepción hecha de los medianiles con edificaciones colindantes. Las torres tendrán las cuatro fachadas resueltas con el mismo material y composición.

En las plantas bajas y como complemento del Artículo 2.5.5 del P.G.M. en cuanto a lo referente al acabado de lonjas, se establece la obligatoriedad de revestir los elementos estructurales o bien ejecutarlos con acabados vistos.

#### *Condiciones de integración:*

Se parte del criterio de conseguir una integración máxima en cada uno de los cuerpos constructivos considerados como tales en el punto 1 "Ámbitos". Para cada uno de ellos se utilizará el mismo tipo de remate y solución de cubierta, debiendo establecer unitariamente la situación de la cumbrera, la distancia hasta fachadas, pendientes, etc. evitando, en general, todo lo que pueda suponer ruptura en la continuidad.

El material de acabado, tanto en fachadas como en cubiertas, será el mismo, y se establecerá de acuerdo con los criterios que se exponen a continuación.

#### *Determinación del material del acabado:*

Se entiende como material de acabado, aquel utilizado en la capa más superficial del edificio y cuyo color y texturas resultan dominantes en la percepción visual del inmueble. Incluye las plantas bajas y excluye los huecos y su carpintería.

La determinación de los materiales de acabado de fachadas y cubiertas de cada cuerpo constructivo la hará el Ayuntamiento a propuesta de los interesados. Para ello efectuarán consulta, adjuntando propuesta de material. Si la propuesta no estuviera suscrita por la totalidad de propietarios afectados, el Ayuntamiento notificará al resto, dándoles un plazo previo a la decisión sobre el material de acabado a imponer. El Ayuntamiento podrá elegir, si hay justificación para ello, materiales distintos a los propuestos por los interesados.

Al exigir la utilización del mismo material de acabado de fachadas, se entiende que deben coincidir las características de color y textura. Si se trata de piedra, misma cantera de origen; si de ladrillo, mismo modelo y fabricante, etc. La tolerancia de materiales complementarios en los proyectos, siempre con carácter minoritario respecto al principal, será discrecional por parte del Ayuntamiento, que deberá apreciar su incidencia sobre la homogeneidad pretendida para cada parcela original.



### **23 Cubiertas.**

Las cubiertas, en el caso de ser inclinadas, se resolverán a tres o cuatro aguas evitando hastiales.

### **24 Plantas bajas.**

Se establecen plantas bajas obligatorias en los bloques así señalados de las parcelas 4, 8, 12, 18 y 19, todas ellas con frente a calle Sorzano. En los bloques 4 y 12 se podrá disminuir la superficie construida señalada, trasladándose la superficie disminuida sin solución de continuidad al otro frente que tienen estos bloques.

## **3 TRATAMIENTO ESPECIAL DE LAS MANZANAS 2, 3, 6, 7, 10 y 11.**

Esta Norma afecta a las manzanas citadas en todo su frente a la zona verde central del Sector, limitada por los viales 4-1 y 4-2 tanto en los lineales como en los "L" que hacen esquina.

En este momento, parece prematuro fijar de un modo preciso y concreto los materiales y sistemas constructivos que definan las fachadas de los bloques que conforman la plaza (áticos, tipo de cubiertas, etc.), pero sí es elemento normativo la necesidad de realizar un documento posterior (estudio de detalle en relación a elementos compositivos, otro tipo de documento regulador que no suponga modificación del Plan Parcial) que garantice el tratamiento unificado y homogéneo de los espacios mencionados. Las rasantes que el Plan parcial señala y que serán desarrolladas en el futuro proyecto de urbanización, no presentan problemas a la hora de fijar las alturas de forjado y de coronación de los edificios de un modo constante.

*(Existe estudio de detalle redactado para dicho ámbito)*

Por ello se enumeran a continuación una serie de ordenanzas que regulan ciertos parámetros (alturas, cubiertas) quedando por tanto pendiente la redacción del mencionado documento que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Logroño y que deberá contemplar el carácter unitario y homogéneo deseado sin olvidar la parcelación obtenida en el proceso reparcelatorio posterior.

### **3.1. Alturas.**

El forjado de la planta baja y la cornisa de fachada serán planos horizontales continuos. El nivel del forjado de planta baja se definirá por el Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, obteniendo una altura aproximada de 4 m. y limitando a 3,50 m. la altura libre mínima de planta baja.

### **3.2 Cubiertas.**

Podrán ser planas aterrazadas para formar áticos o mediante faldones en cuyo caso la línea de cumbrera de los planos de cubierta será común y continua. Se situará a 6 m. desde la alineación de fachadas, con una pendiente en la vertiente a la plaza constante. Se estudiarán la disposición de shunts y chimeneas con el objeto de localizarlas de un modo próximo a la cumbrera.

### **3.3 Composición arquitectónica.**

Es previa y obligatoria a la concesión de licencia, la redacción de un documento a caballo entre la ordenación urbanística reflejada en el presente Plan Parcial y el proyecto de ejecución de los diferentes edificios.

En este momento no es aconsejable limitar la posibilidad de desarrollo arquitectónico posterior pero si es necesario regular la necesidad del tratamiento unificado y homogéneo de los edificios que conforman



lateralmente la plaza (bloques 2, 3, 6, 7, 10 y 11).

El mencionado documento deberá ser consensuado entre Ayuntamiento y propietarios de los solares afectados, no siendo por tanto necesario la exposición pública del mismo. El documento deberá contemplar el tratamiento de huecos, materiales, existencia o no de ejes horizontales y/o verticales, remate de los edificios (peto o alero) y soluciones específicas de cubierta plana o inclinada. La no existencia de soportal exige que la homogeneidad deseada en la plaza pase por una adecuada resolución de la planta baja.

Cobrarán especial importancia el tratamiento de la planta baja. La no existencia de soportal exige que la homogeneidad deseada en la plaza pase por una adecuada resolución de la planta baja.

#### **4 SOLUCIONES ALTERNATIVAS.**

El Ayuntamiento podrá aprobar, a propuesta de los interesados, soluciones que se aparten de lo establecido en la Ordenanza siempre que las suscriban el conjunto de interesados afectados, totalidad de la zona en el caso del espacio verde central, frentes a los viales 4-1 y 4-2, o totalidad de las parcelas originales del Plan Parcial en el resto de los casos, estén suficientemente definidos los mecanismos de integración (proyecto o anteproyecto conjunto, o cualquier otro) y el Ayuntamiento aprecie que se garantizan las condiciones de integración perseguidas con la Ordenanza.



### Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación a la totalidad de los bloques 1 a 16 tanto sean una única parcela como un conjunto de varias, en las que las distintas partes deberán ser homogéneas.

#### **31 Alturas.**

Los forjados de techo de planta baja y el de la última planta serán planos horizontales continuos en todo el bloque.

El nivel del forjado de planta baja se definirá por el Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Logroño en función del uso de la planta baja (residencial o comercial) y en relación a las rasantes de las calles perimetrales a los bloques. Se han comprobado las rasantes a partir del Proyecto de Urbanización no presentando dificultades a priori para el cumplimiento de este artículo. Con todo el Ayuntamiento, de mutuo acuerdo con los propietarios, podrá escalonar estos forjados si fuera necesario.

#### **32 Cubiertas.**

La solución de cubiertas es libre (plana, inclinada, etc.) si bien deberá ser homogénea en todo el bloque. Ello no implica que deba ser una única solución, si no que si se combinan varias, estas tengan una lectura homogénea en todo el bloque. No se permiten hastiales verticales.

Se permite una alternativa a las soluciones generales de cubierta plana, consistente en la utilización privativa de la terraza por viviendas de la última planta, con comunicación directa mediante escalera interna. En este caso, además del casetón de remate de la caja de escalera y ascensores, y formando un núcleo unitario con él, se permiten exclusivamente espacios de desembarco de las escaleras con una superficie máxima de 16 m<sup>2</sup> por cada vivienda comunicada, que computarán a efectos de aprovechamiento, y pequeños elementos de mobiliario o ajardinamiento privado.

#### **33 Vuelos.**

Se permite la realización de vuelos sobre el espacio privado de retranqueo de fachada obligatorio. En el caso de tener varias parcelas en un mismo bloque se deberá conseguir a juicio del Ayuntamiento una armonía conjugando longitud y saliente de los cuerpos volados.

#### **34 Composición arquitectónica y materiales de acabado.**

En el ámbito de cada bloque los materiales de acabado utilizados en fachadas y cubiertas serán unitarios en todo su conjunto. Se entiende por material de acabado aquel utilizado en la capa más superficial del edificio y cuyo color y textura resultan dominantes en la percepción visual del inmueble. Incluye las plantas bajas, y excluye los huecos, sus carpinterías y elementos ligeros de protección (barandillas, antepechos ciegos entre ventanales tanto horizontales como verticales, celosías o elementos de protección de tendedores).

La determinación de los materiales de acabado de fachadas y cubiertas de cada cuerpo constructivo la hará el Ayuntamiento a propuesta de los interesados. Para ello efectuarán consulta, adjuntado propuesta de material. Si la propuesta no estuviera suscrita por la totalidad de propietarios afectados, el Ayuntamiento notificará al resto, dándoles un plazo previo a la decisión sobre el material de acabado a imponer. El Ayuntamiento podrá elegir, si hay justificación para ello, materiales distintos a los propuestos por los interesados.

Al exigir la utilización del mismo material de acabado de fachadas, se entiende que deben coincidir las características de color y textura; si se trata de piedra, misma cantera de origen, si de ladrillo, mismo





### **6 TRATAMIENTO Y COMPOSICIÓN DE LAS VALLAS EXTERIORES DE PARCELA (ENTRE ÉSTA Y LA ACERA) DE ESPACIOS DE RETRANQUEO.**

La mayor parte del Plan Parcial “Guindalera” se resuelve con edificaciones que se retrasan 5 mts. de la alineación. Por ello será preciso que esta franja delantera de espacio libre privado tenga un tratamiento predominantemente verde a base de césped, arbustos y árboles, permitiéndose superficies pavimentadas que pueden alcanzar, en algunos casos, el 60% del espacio libre. La zona pavimentada se retranqueará de la valla de cerramiento para poder plantar seto vegetal corrido. La amplitud de los espacios libres privados de las parcelas permiten resolver los aparcamientos subterráneos compatibilizando este tratamiento. Se prohíbe por tanto el aparcamiento en superficie en esta franja delantera de 5 mts.

Respecto del tratamiento de la valla de cerramiento esta deberá contar con un cuerpo macizo y ciego de hasta un metro de altura resuelto con obra de fábrica y/u hormigón (visto, pintado, abujardado) y otra porción hasta alcanzar los dos metros y medio resuelta con cerrajería, chapa perforada u otro material que permita insinuar la vegetación del espacio libre interior. Por ello detrás de la valla se plantará seto corrido vegetal.

Esta cierta libertad de alturas, permite adaptarse mejor a las rasantes de las calles, quedando al criterio del Ayuntamiento la posibilidad de superar puntualmente las alturas señaladas.

Las puertas de acceso a garaje y portal se resolverán con el mismo tratamiento de metalistería y cuerpos ciegos. Los cuerpos ciegos podrán alcanzar toda la altura necesaria para poder alojar instalaciones, armarios, etc. cumpliendo la Normativa Municipal y las correspondientes a las Compañías Suministradoras y no superando los 3 metros de altura.

A su vez el elemento de vallado podrá incorporar de un modo secundario porciones ciegas en toda su altura (por ejemplo, divisiones de medianeras interiores, limitación de porciones de cerrajería, zonas de esquina y rincón, etc.)

Para alojar los armarios de contadores de infraestructuras (gas, electricidad, agua potable) se recomienda desarrollarlos en el espacio de retranqueo hacia el interior de los mismos, con el objeto de no presentar apenas fachada (ubicación de puertas) a la acera. Como es lógico su localización debe coincidir con los accesos a portales.

En los bloques que es obligada la construcción de la planta baja (7 y 8) el vallado desaparecerá en la totalidad de la fachada a las calles 5, 7, 2 y 3 respectivamente de cada bloque. El espacio libre privado se pavimentará de modo similar a la acera realizando una marca que separe la propiedad pública de la privada.

Los bloques 1, 2, 3, 4, 5 tienen la obligación de ocupar parte de su planta baja para uso comercial, según el artículo 4. Estas porciones dan en casos, fachada a acera (vial público) y a espacio libre privado. Por ello se establece la libertad para los espacios libres privados de vallarlos o no.

### **7 ORDENANZA DE ALINEACIONES INTERIORES DE “PALAZZINAS”.**

En las palazzinas (1 al 13) se definen dos alineaciones de edificio en el interior de la parcela como obligatorias. Corresponden a un retranqueo sobre la alineación de parcela de 5 m. No se fija la profundidad edificable respecto de estas alineaciones interiores con el objeto de dar mayor libertad al diseño concreto de cada edificio. Fijando estas dos alineaciones interiores se logra una homogeneidad respecto a las calles. En ningún caso la separación del edificio a cualquier lindero de la parcela será menor de 5 m.





La edificabilidad de uso residencial se ha calculado para que pueda desarrollarse en la porción calificada como uso residencial no siendo por tanto necesaria la realización obligatoria de los vuelos. De todos modos a partir de planta primera podrá realizarse los vuelos permitidos por el Plan General. A su vez se permite el retranqueo de alineaciones de edificación para producir terrazas cubiertas o descubiertas a excepción de las obligatorias señaladas para la planta baja en los planos de ordenación (nº8) y en las fichas de parcelas. De este modo los edificios no tienen por qué tener planta cuadrada pudiéndose mover en relación a los parámetros definidos.

### **8 ORDENANZA DE CUBIERTAS DE “PALAZZINAS”.**

En las palazzinas se permite una alternativa a las soluciones generales de cubierta plana, consistente en la utilización privativa de la terraza por viviendas de la última planta, con comunicación directa mediante escalera interna.

Además del casetón de remate de la caja de escalera y ascensores, y formando un núcleo unitario con él, se permiten exclusivamente espacios de desembarco de las escaleras con una superficie máxima de 16 m<sup>2</sup> por cada vivienda comunicada, que computarán a efectos de aprovechamiento.

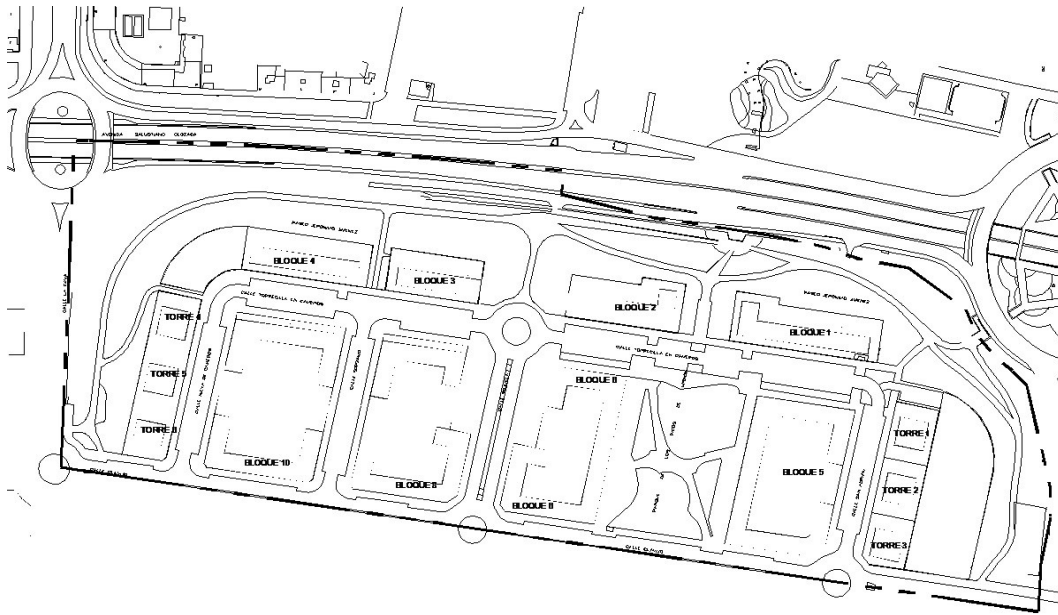


### PLAN PARCIAL “LA CAVA”.

(En plano ordenación PP-LA CAVA)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 1 de marzo de 2001.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 33 de fecha 17 de marzo de 2001.*



#### **Q ACCESO DE VEHICULOS A GARAJES.**

Como norma de carácter general, el acceso de vehículos a garajes, deberá plantearse preferentemente desde calles secundarias y nunca desde calle peatonal, a fin de ocasionar el menor conflicto con la circulación rodada y peatonal.

#### **1. PARCELA EDIFICABLE MÍNIMA.**

Se establece como parcela mínima edificable la que posea la menor de sus fachadas de 14 m., y una superficie mínima de solar de 360m<sup>2</sup>. Para las torres, la parcelación es fija no pudiéndose subdividir.

#### **2 FACHADAS.**

Dadas las características de la edificación en bloques abiertos, deberán tratarse la totalidad de los paramentos verticales exteriores con calidad de fachada por considerarlos visibles, aunque no estén vinculados a alineaciones de viales o plazas, excepción hecha de los medianiles con edificaciones colindantes. Las torres tendrán las cuatro fachadas resueltas con el mismo material y composición.

En las plantas bajas y como complemento del artículo 2.5.5 del Plan General en cuanto a lo referente al acabado de lonjas, se establece la obligatoriedad de revestir los elementos estructurales o bien ejecutarlos con acabados vistos.



### **3 TRATAMIENTO ESPECIAL DE PORCIÓN DE LOS BLOQUES 5, 6 y 8.**

Esta norma afecta a los bloques 5, 6 y 8 en las porciones señaladas en el punto 3.4.

En este momento no parece adecuado fijar de un modo preciso y concreto los materiales y sistemas constructivos que definen las fachadas de los bloques que conforman la plaza y la zona de entrada al nuevo barrio (prolongación calle Siete Infantes de Lara). Pero si es elemento normativo la necesidad de realizar un documento posterior, Estudio de Detalle en relación a elementos compositivos, que no supone modificación del Plan Parcial y que garantice el tratamiento unificado y homogéneo de los espacios mencionados. Las rasantes que el Plan Parcial señala y que serán desarrolladas en el futuro proyecto de urbanización no presentan problemas a la hora de fijar las alturas de forjado y de coronación de los edificios de un modo constante.

Por ello se enumeran a continuación una serie de ordenanzas que regulan ciertos parámetros (alturas, cubiertas) quedando por tanto pendiente la redacción del mencionado Estudio de Detalle que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Logroño y que deberá contemplar el carácter unitario y homogéneo deseado sin olvidar la parcelación obtenida en el proceso reparcelatorio posterior.

#### **3.1. Alturas.**

El forjado de la planta baja y la cornisa de fachada serán planos horizontales continuos. El nivel del forjado de planta baja se definirá por el Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, obteniendo una altura aproximada de 4 mts. y limitando a 3,50 mts. la altura libre mínima de planta baja.

#### **3.2 Cubiertas.**

La línea de cumbrera de los planos de cubierta será común y continua. Se situara a 6 mts desde la alineación de fachadas, con una pendiente en la vertiente a la plaza constante. Se estudiarán la disposición de shunts y chimeneas con el objeto de localizarlas de un modo próximo a la cumbrera.

#### **3.3 Composición arquitectónica.**

Es previa y obligatoria a la concesión de licencia, la redacción de un documento a caballo entre la ordenación urbanística reflejada en el presente Plan Parcial y el proyecto de ejecución de los diferentes edificios. Por ello se propone la figura de Estudio de Detalle para su tramitación.

En este momento no es aconsejable limitar las posibilidades de desarrollo arquitectónico posterior pero si es necesario regular la necesidad del tratamiento unificado y homogéneo de los edificios que conforman lateralmente la plaza (bloques 5 y 6) y el acceso al nuevo barrio en la calle prolongación de Siete Infantes de Lara (bloques 6 y 8).

El mencionado Estudio de Detalle deberá ser consensuado entre Ayuntamiento y propietarios de los solares afectados. El documento deberá contemplar el tratamiento de huecos, materiales, existencia o no de ejes horizontales y/o verticales, remate de los edificios (peto o alero) y soluciones específicas de cubierta.

Cobrarán especial importancia el tratamiento de la planta baja. La no existencia de soportal exige que la homogeneidad deseada en la plaza pase por una adecuada resolución de la planta baja.

#### **ESTUDIO DE DETALLE**

Se ha redactado el Estudio de Detalle indicado en el punto 3.3.3. con el siguiente contenido:



A nivel compositivo se propone la diferenciación, dentro de las fachadas de las alineaciones exteriores, del material de las zonas voladas del material del resto de la fachada. Para remarcar esta diferenciación la zona volada cerrada se rematará con cubierta plana en su parte superior. Dentro de las zonas voladas, las zonas voladas abiertas (terrazas) se situarán en distinto plano que las zonas voladas cerradas para reforzar el juego de diferenciación de volumetrías.

El remate de las fachadas se realizará mediante peto del mismo material.

En cuanto a los huecos se agruparán en horizontal en las zonas voladas cerradas, uniéndose mediante la continuidad de los vierteaguas y los perfiles de cargadero y disponiéndose un forro de chapa de aluminio lacado en el mismo color de la carpintería en el espacio entre huecos.

En cuanto a tratamiento para definir la zona de planta baja de los bloques citados, se propone su resolución en continuidad con el mismo material propuesto para el resto de la fachada dispuesta sobre la alineación oficial, disponiéndose huecos para los locales comerciales totalmente integrados en la composición general. Los huecos quedarán perfectamente definidos con sus mochetas y dinteles, quedando ocultos la totalidad de los pilares de la alineación de fachada. Los dinteles de los huecos estarán situados a una distancia de 108 cm. medidos desde la parte superior del forjado de techo de planta baja, lo que representa que estén siempre por debajo de la zona inferior de los paramentos de las partes voladas.

Se propone la diferenciación de los materiales de las fachadas principales de la siguiente forma:

- Ladrillo caravista gresificado, modelo Guadarrama de La Paloma en la parte de fachada en continuidad con la alineación oficial en todas las plantas alzadas, incluida la planta baja.
- Aplacado de piedra caliza Campaspero de 2 cm. en zonas voladas cerradas.

En el caso de no ejecutarse zonas voladas en los citados bloques, se procederá a colocar los materiales expuestos en la siguiente proporción en las fachadas de las alineaciones exteriores: 60% de ladrillo caravista y 40% de aplacado de piedra.

La carpintería y cerrajería exteriores serán libres, siendo análogos en calidad, texturas y tonos para todas las fachadas del conjunto.

### 34 Ámbito de la aplicación.

La ordenanza 3 será de aplicación en las edificaciones señaladas en el plano como "tratamiento especial".





#### 4 ORDENANZA PARA LOS BLOQUES 1 Y 2.

En la documentación gráfica observamos dos edificaciones de planta baja y seis alturas con una porción en torre de planta baja y ocho. Estos dos edificios comparten el carácter de finalización de la plaza del bulevar que se desarrolla en “Fardachón” y a su vez el carácter de puerta vinculada a Siete Infantes de Lara.

A fin de asegurar el aspecto unitario de estos edificios y vinculándolos entre sí, será necesaria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle similar al señalado en el punto 3.

A continuación se señala la regulación de distintos parámetros.

##### 4.1. Alturas.

Las alturas de las torres y de una porción anexa a cada una de ellas de unos 25 mts, serán comunes. Esta regulación afectará a la altura de planta baja, planta tipo y coronación. El resto de edificios se adaptará a las rasantes definitivas de la calle.

##### 4.2 Cubiertas y remate superior de los edificios.

No se fija en este momento el tipo de cubierta a desarrollar. Si bien la solución adoptada (inclinada, plana, con alero, con peto, etc). Será común a los dos bloques (1 y 2). En este caso de optar por solución inclinada se resolverán a cuatro aguas evitando hastiales y cumplirán con lo señalado en el punto 16.3.2 respecto a cubiertas y chimeneas.

##### 4.3 Composición arquitectónica.

El tratamiento de los bloques (1 y 2) será homogéneo, unitario y similar. Si bien no es obligatorio que la solución compositiva y los materiales a emplear coincidan con los de los bloques 5 y 6, es conveniente tener en cuenta su tratamiento a la hora de elaborar el Estudio de Detalle de regulación compositiva que es previo y obligatorio para la concesión de licencia de obras.

##### 4.4 Ambito de aplicación.

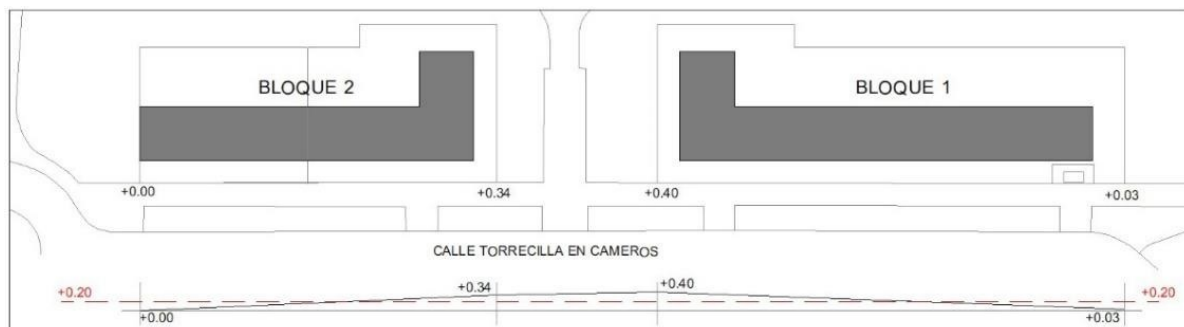
La ordenanza 4 será de aplicación a la totalidad de los bloques 1 y 2.

##### ESTUDIO DE DETALLE.

Se ha redactado el Estudio de Detalle indicado en el punto 4.3. con el siguiente contenido:

##### ALTURAS

Se marca un plano de rasante medio común a ambos bloques conforme al siguiente gráfico.



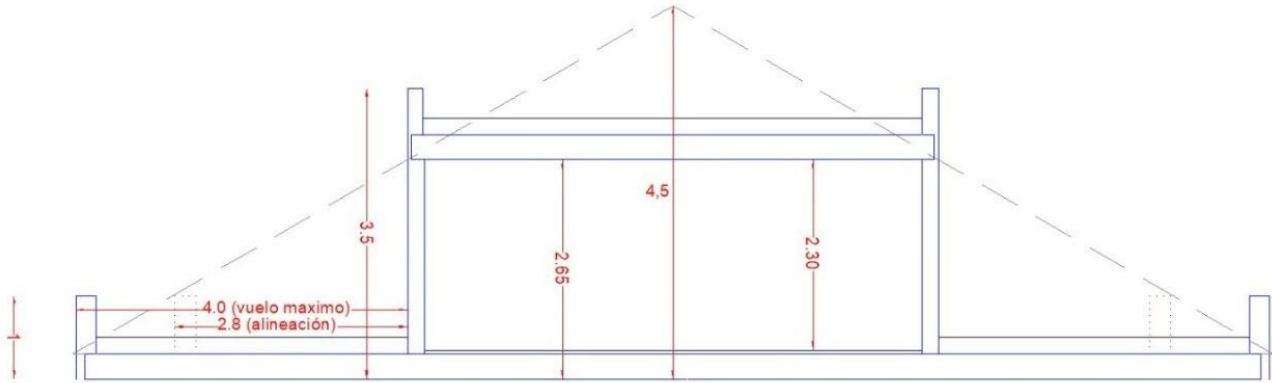
La altura de planta de las viviendas se fija en 3,05 mts. Esto supone que la altura para la planta baja será



de 3,60 mts, la altura de cornisa 21,9 mts (<22 mts) para los bloques de B+6 y 28 metros para los de B+8, medidas sobre el plano rasante medio.

### CUBIERTA

Sección de cubierta (B+6 y B+8)



### COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

#### Fachadas en la alineación oficial:

Se realizan con ladrillo klinker, en color oscuro (marrón o negro), en la parte de la fachada en continuidad con la alineación oficial en todas las plantas alzadas, incluida la planta baja y en el cuerpo constructivo sobre cubierta plana.

El tratamiento de huecos en estas fachadas, podrán estar o no agrupadas horizontalmente, en tal caso se unirán mediante la continuidad de los vierte aguas y los perfiles de cargadero y disponiéndose un forro de chapa de aluminio lacado en el mismo color de la carpintería en el espacio entre huecos.

En cuanto al tratamiento de la zona de planta baja de los bloques citados se realizarán con el mismo material, los huecos quedarán perfectamente definidos con sus mochetas y dinteles, quedando ocultos la totalidad de los pilares de la alineación de fachada.

#### Zonas voladas:

Se realizarán mediante aplacado de piedra caliza campaspero, sin distinguir si son vuelos abiertos (terrazas) o no. Los laterales de estos cuerpos hasta el encuentro con la alineación oficial se realizarán también en piedra.

El tratamiento de huecos en estas fachadas, estarán agrupadas horizontalmente, mediante la continuidad de los vierte aguas y los perfiles de cargadero y disponiéndose un forro de chapa de aluminio lacado en el mismo color de la carpintería en el espacio entre huecos.

Los antepechos entre pisos de las zonas voladas se podrán realizar de aplacado de piedra natural o mediante un forro de chapa de aluminio lacado, como las agrupaciones de huecos. Los antepechos cuando sean terrazas podrán incluir una parte de vidrio transparente.

En el caso de no ejecutarse zonas voladas en los citado bloques, se procederá a colocar los materiales expuestos en la siguiente proporción en las fachadas de las alineaciones: 60% de ladrillo caravista y 40% de piedra natural.

El remate superior en cubierta se realizará con un peto de 1 metro de altura medido desde la cara inferior



del último forjado y el cuelgue inferior del vuelo será de 43 cm. medido desde la cara inferior del forjado de planta baja.

La carpintería y cerrajería exterior serán libres, siendo análogos en calidad, texturas y tonos para todas las fachadas del conjunto.

### **5 ORDENANZA PARA LOS BLOQUES NO INCLUIDOS EN LOS APARTADOS 3 Y 4.**

El Plan Parcial La Cava se constituye fundamentalmente mediante bloques numerados de 1 al 10. En apartados anteriores se hace mención de ordenanzas específicas para los bloques 5, 6 y 8 y para los números 1 y 2. El objeto de esta ordenanza es regular los bloques y aspectos no incluidos en anteriores apartados.

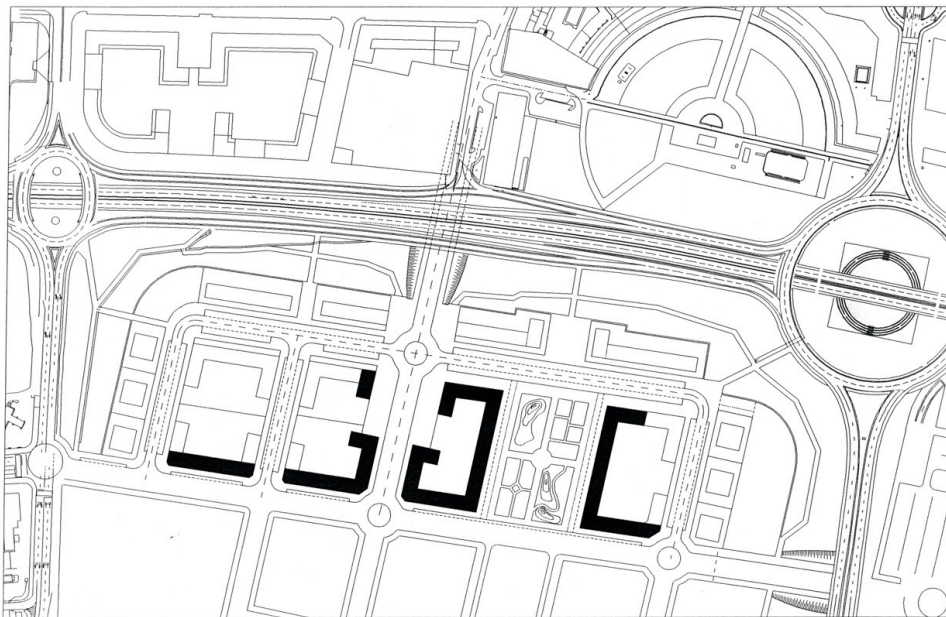
A fin de garantizar imágenes exteriores unitarias y evitar la proliferación de materiales correspondientes a pequeñas parcelas edificables, son necesarios los siguientes requerimientos:

**5.1** Cada bloque sea de propiedad única o varia, deberá cumplir lo establecido en el apartado 3.1, fijándose la distancia desde la cara inferior del forjado de planta baja y la cornisa multiplicando el numero de alturas por 3 mts. incluyendo altura libre interior y forjado.

**5.2** Las cubiertas, en el caso de ser inclinadas, se resolverán a tres o cuatro aguas evitando hastiales.

### **6 ORDENACION DE PLANTAS BAJAS.**

En el plano se recogen las plantas bajas que obligatoriamente deberán ser construidas. Para el resto existe la libertad de ocuparlas o no.





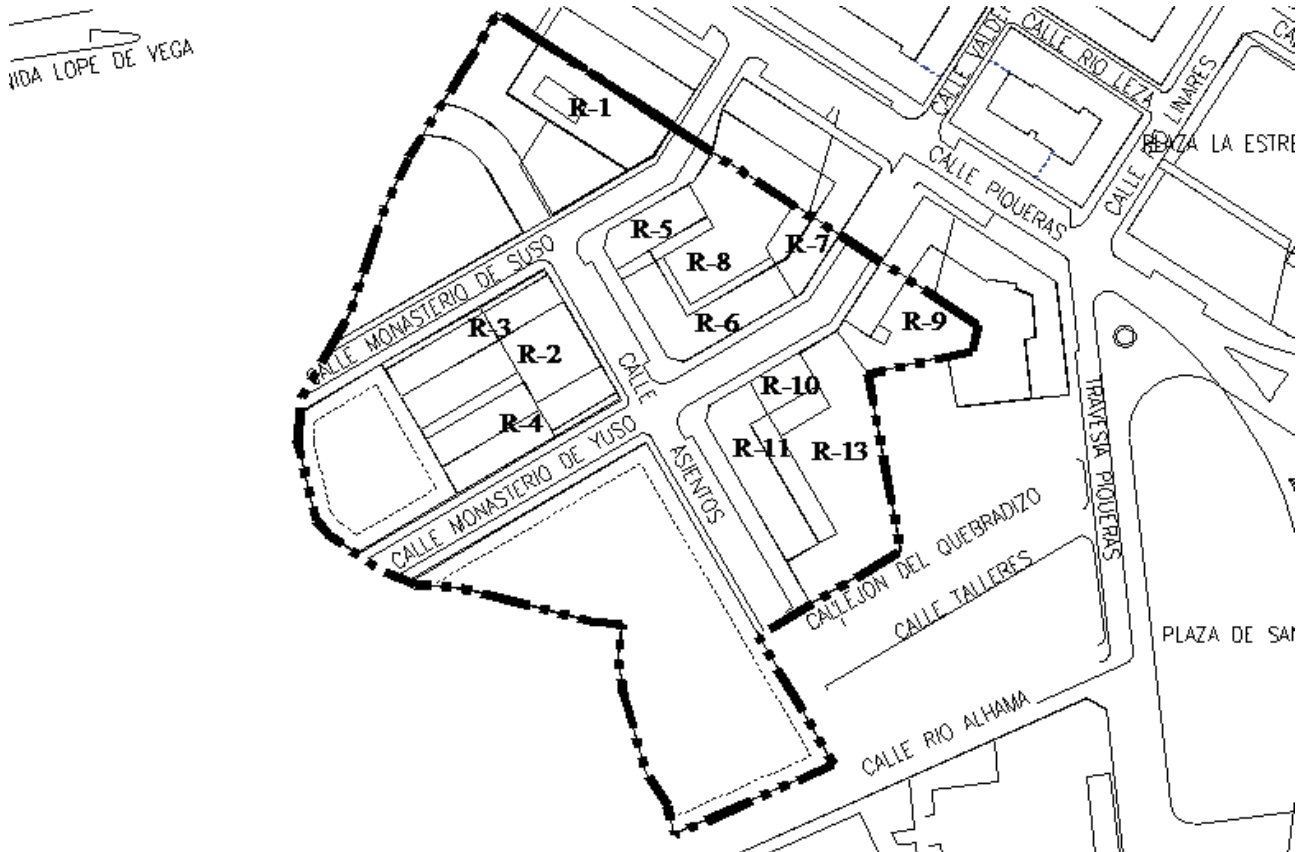


### PLAN PARCIAL “LA ESTRELLA SUR”.

(En plano ordenación PP-LA ESTRELLA SUR)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 6 de abril de 1995.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 53 de fecha 27 de abril de 1995.*



#### **1. TRIBUNAS, BALCONES Y VOLADIZOS.**

Únicamente se permiten los vuelos marcados en el plano en los bloques en altura y en las fachadas que dan a las calles, incluidos los chaflanes en el ancho máximo que se marca en las calles.

No están permitidos los vuelos en fachadas traseras ni en testeros. Se permiten, no obstante, para las fachadas traseras las celosías u otros elementos decorativos con la única y exclusiva finalidad de impedir la vista de los tendederos desde la calle o espacios públicos.

En la zona de viviendas unifamiliares, no se permiten vuelos sobre las fachadas que dan a calle, pero sí sobre las fachadas traseras del espacio libre privado, con un vuelo máximo de 1,00 m.

#### **2. ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES.**

Debido a la poca diferencia de cotas del terreno y con objeto de unificar las alturas de coronación de los aleros de cada uno de los bloques, las cotas de alero deberán ser continuas y a una altura correspondiente a la máxima tomada en cada caso en los siguientes puntos.





*Bloques 1, 2 y 3:* Altura máxima tomada en los puntos medios de las fachadas.

*Bloque 4:* Altura máxima en la esquina del chaflán norte correspondiente a la calle C.

*Bloque 5:* Altura máxima en la esquina del chaflán correspondiente a la calle C.

*Bloque 6:* Altura máxima tomada en el centro del bloque.

### **3 CERRAMIENTOS DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.**

El cerramiento de los espacios libres de uso privado podrá ser completamente opaco con obras de fábrica hasta una altura máxima de 1,00 m. en cada punto de la calle o lindero. El resto hasta una altura máxima de 2,50 m. se realizará mediante cerramientos vegetales en el 100 % o mediante obras de fábrica, metálicas o de cualquier otro material siempre que la opacidad no supere el 50 % de la superficie de alzado del cerramiento.

En cualquier caso, la terminación de estos cerramientos deberá estar en consonancia de acabados y estética con el resto de edificaciones.





- Sistema general viario. (uso de dominio público)
- Zonas de servicios técnicos. (público)

Se señala asimismo en dicho plano la parcela de industria existente sometida a régimen especial.

### **3 ZONA DE INDUSTRIA AISLADA.**

Preferentemente se ubicarán en esta zona las industrias con mayor requerimiento de espacio, (superiores a 4.000 m<sup>2</sup>).

Sus características son:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima: 11 m.
- Superficie mínima de parcela: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima (suma de frentes a vía pública): 30 m.
- Retranqueos obligatorios: frontales 10 m., traseros 5 m.

No se consideran obligatorios los retranqueos en los linderos con la zona de servicios técnicos, ni a los espacios señalados en el plano de zonificación como de uso y dominio público (no incluye el viario).

Se recomienda el planteamiento del edificio o conjunto de los mismos con volumetría aislada.

La disposición de parcelas y retranqueos contenidos en la documentación gráfica debe considerarse meramente indicativa.

### **4 ZONA DE INDUSTRIA ADOSADA.**

Preferentemente se ubicarán en esta zona las industrias pequeñas y talleres.

Sus características son:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima: 11 m.
- Superficie mínima de parcela 500 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima, (suma de frentes a vía pública): 15 m.
- Retranqueos obligatorios: frontales 10 m., traseros 5 m.

No se considera obligatorios los retranqueos en los lindes con la zona de servicios técnicos, ni a los espacios señalados en el plano de zonificación de como de uso y dominio público (no incluye el viario).

Las disposiciones de parcelas y retranqueos contenidos en la documentación gráfica debe considerarse meramente indicativa.

### **5 DOTACIÓN COMERCIAL.**

Sus características son:

- Edificabilidad: 11.748 m<sup>2</sup>t.
- Altura máxima: 11 m.
- Retranqueos obligatorios: frontales, 10 m.
- Usos: Se estará a lo dispuesto en la tabla de usos coexistentes con el de referencia para el uso



comercial.

### **6 DOTACIÓN SOCIAL.**

- Sus características son:
- Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima: 11 m.
- Retranqueos obligatorios: frontales. 10 m.
- Usos: Se estará a lo dispuesto en la tabla de usos existentes con el de referencia para los usos “dotacional servicios públicos” y “dotacional sanitario asistencial”. (Actividades permitidas en cualesquiera de ellas).

### **7 DOTACIÓN POLIVALENTE.**

Sus características son:

- Superficie: 14.769'5 m<sup>2</sup> (de los cuales 3.772 provienen del exterior al sector).
- Edificabilidad: 9.022 m<sup>2</sup>t.
- Altura máxima: 11 m.
- Retranqueos obligatorios: coincidentes con la altura de la construcción.
- Usos: Los de carácter público compatibles con dotacional según la tabla anexa al artículo 2.2.43. Se exceptúan los que impliquen residencia de personas, como clínicas, hospitales, colegios mayores, residencias de ancianos, juveniles, etc.

### **8 ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS.**

Tiene el carácter de reserva para el paso de infraestructuras y elemento de separación entre parcelas. No son susceptibles de edificación, salvo elementos vinculados a las infraestructuras: centros de transformación, etc. planteados como elementos aislados y que permitan el paso de mantenimiento. No se permite su utilización como acceso rodado a las parcelas.

### **9 RÉGIMEN ESPECIAL PARA LA INDUSTRIA EXISTENTE.**

Afecta a la parcela así señalada en la documentación gráfica.

La edificabilidad máxima es de 8.500 m<sup>2</sup>t.

Las obras de remodelación que supongan un coste superior al 50% del valor de lo edificado deberán ajustarse a lo previsto para las industrias aisladas.

Las posibles ampliaciones cumplirán lo especificado para dicha zona en lo referente a alturas, retranqueos, etc.

### **10 CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

Los frentes de edificación a vías públicas o a zonas verdes públicas deberán tener la calidad de diseño y acabado propios de esta situación. El mismo tratamiento se deberá a los paramentos visibles desde autopista y ribera del río Iregua, aunque no sean fachadas propiamente dichas.



B.1.- CALIFICACION DEL SUELO Y CONDICIONES DE USO.

### 3 ZONAS Y SISTEMAS.

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguiente zonas y sistemas:

*Sistemas Generales*

- De reserva viaria.

*Zonas del Sector*

- Zona Industrial: Parcelas Industriales. Parcelas usos compatibles con el industrial.

- Red Viaria.

- Dotacional.

- Zona de Recreo y Expansión.

### 4 USOS DEL SECTOR.

El uso global establecido para el sector es el industrial, habiéndose previsto dos tipos de parcelas: las que corresponden al uso "industrial" (mayoritarias en el sector), y una parcela específica para los "usos compatibles con el industrial", situada al Oeste del sector, y cuya introducción supone un complemento al uso mayoritario.

En las parcelas con calificación "industrial", podrán establecerse los usos concretos permitidos para ese uso en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia del art. 2.2.43 de las N.U.

En la parcela específica con la indicación "usos compatibles", podrán establecerse cualquiera de los usos siguientes:

|   | Uso                | Coef. Homogen. |
|---|--------------------|----------------|
| - | Industrial         | 0,3            |
| - | Comercial          | 1              |
| - | Hotel              | 1              |
| - | Restaurante y Bar  | 0,6            |
| - | Oficinas           | 0,6            |
| - | Almacén-Exposición | 0,4            |
| - | Dotacional Privado | 0,5            |

Dichos usos han sido seleccionados entre los permitidos para el uso global industrial, en el Cuadro de Afinidad e Incompatibilidad del art. 1.2.23 de las N.U.

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso del que se trate.

Se prohíben expresamente las discotecas o similares

La introducción de cada uno de los usos mencionados, llevará aparejado la introducción del coeficiente de homogeneización específico expresado en el cuadro anterior, atribuyendo valor 1 al uso residencial.



En el caso de introducción de usos compatibles con el industrial, el cálculo de la edificabilidad se realizará mediante la fórmula siguiente:

$$EUC. = AI \left( \frac{ChI}{ChUC} \right)$$

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| EUC. | Edificabilidad Uso Compatible (m <sup>2</sup> t) |
| AI   | Aprovechamiento Industrial (m <sup>2</sup> t)    |
| ChI  | Coef. homog. Uso Industrial                      |
| ChUC | Coef. homog. Uso Compatible con Industrial       |

B.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

### **5 GENERALIDADES.**

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle, cuando sea necesario, para lograr algunos de los objetivos o fines previstos, en el Art. 14 de la Ley del Suelo.

Cuando el Estudio de Detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite, será necesaria la aportación de una lista de propietarios e interesados, directamente afectados por el Estudio en trámite; en las mismas condiciones que las establecidas para los planes parciales de iniciativa particular.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a lo especificado en la L.O.T.U.R. (art. 78 y 93)

B.3.- PARCELACIONES.

### **6 GENERALIDADES.**

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes.

### **7 TIPO DE PARCELAS.**

Para todo el Sector en estudio, ampliando lo indicado en el artículo 3.2.1, de las N.U. del P.G.M. se establecen tres tipos de parcelas:

- A.- Parcela de industria grande. Con superficie de terreno mayor o igual a 3.000 m<sup>2</sup>.
- B.- Parcela de industria pequeña. Con superficie de terreno mayor o igual a 1.000 m<sup>2</sup>.
- C.- Parcela de pequeña empresa o talleres agrupados. Con superficie de terreno mayor o igual a 400 m<sup>2</sup>.

Siempre que posean acceso desde calle pública o privada, con frentes no inferiores a 15 m. en el caso de industria grande, 10 m. en el de industria pequeña, y 7 m. en el de pequeña empresa o talleres agrupados.

### **8 PLANO PARCELARIO.**

En la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se incluye una distribución de parcelas resultantes, a efectos únicamente, de planteamiento genérico o estudio, de las distintas redes de distribución de instalaciones.

Esta distribución de parcelas, debe entenderse como indicativa, en tanto no se materialice la ordenación definitiva, mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación, que sustituirá a la



distribución presentada en el presente Plan Parcial.

### **9 AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

Se permite agrupar parcelas para formar otras, de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones, que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño, obtenido tras la agrupación.

### **10 SEGREGACIÓN DE PARCELAS.**

Se permite la segregación de parcelas, cuando las resultantes se mantengan dentro de alguno de los tipos descritos anteriormente, en el art. 7. Las parcelas resultantes, tendrán contacto directo con un vial público o privado, en un frente no inferior a 7 m. en el caso de pequeña empresa o talleres agrupados, 10 m. para industria pequeña y 15 m. para industria grande, aplicándose en cualquier caso a las parcelas resultantes, los parámetros de ocupación, retranqueos, etc. que les correspondan, pudiéndose asignar sobre estas, índices de edificabilidad, aprovechamiento, etc, asimétricos, siempre que la suma de todos ellos sea igual al que corresponda a la parcela matriz, objeto de segregación.

En el caso de que la segregación implique la creación de un vial de servicio privado, la superficie de este quedará ligada a la parcela o parcelas a las que sirva, como parte integrante de las mismas, a efecto de aprovechamiento, edificabilidad, consideración de parcela mínima, etc., pudiendo ser en algún caso, una superficie mancomunada.

- Cuando se establezcan calles de circulación interior, se estará a lo dispuesto en el art. 3.3.11 C, de las N.U.  
No se considerarán como calles de circulación interior, aquellos retranqueos o espacios dejados al efecto, obligados por la “accesibilidad a las fachadas”, establecida en la normativa contra incendios, NBE/CPI 96

Si por motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización (acometidas a las redes, modificaciones en las aceras para paso de vehículos, etc.), se ejecutarán previa o simultáneamente a la construcción de las mismas, y siempre por cuenta del solicitante de la licencia correspondiente.

### **11. DIVISION HORIZONTAL DE PARCELAS.**

En las parcelas resultantes en el presente sector Portalada III, tanto las construidas parcialmente, como las no edificadas, para las que se proponga o prevea división horizontal de la propiedad, a efectos del aprovechamiento materializado, la superficie a considerar será la total, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

- La superficie libre de parcela constituirá un proindiviso.
- Las distintas “unidades” contarán con:
- Acceso independiente.
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, según se recoge en la correspondiente Ordenanza Reguladora de la Emisión de Ruidos y Vibraciones.
- Cuando se establezcan calles de circulación interior, se estará a lo dispuesto en el art. 3.3.11 C, de las N.U.





- No se considerará como calle de circulación interior, aquellos espacios dejados al efecto, obligados por la “accesibilidad a las fachadas”, establecida en la normativa contra incendios, NBE/CPI 96
- Las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza, deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra, pudiéndose agrupar en zonas específicas.
- No podrán existir más accesos desde la vía pública ni más vados que los que correspondan, a razón de uno por cada 15 m. de fachada, estando limitada su anchura a un máximo de 5 m.
- Las acometidas de los distintos servicios, serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales de consumo, para cada una de las “unidades” del conjunto, objeto de división horizontal.
- La solución arquitectónica del conjunto, debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen un tratamiento común de fachadas.

#### B.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

No se incluyen en este documento

#### (C).- NORMAS DE LA EDIFICACION

##### C.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

#### **14 LICENCIAS**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los titulares o beneficiarios de las parcelas.

#### **15 ACCESOS A PARCELAS (VADOS).**

El ancho y número de accesos o vados a las parcelas, vendrá regulado por las N.U. Art. 3.3.11.

El beneficiario o titular de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos, cuando estos obedezcan a una iniciativa particular.

#### **16 RASANTES, NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS.**

La rasante de la edificación posible en una parcela, vendrá determinada de acuerdo con lo expresado en las N.U.

Caso de que la edificación analizada se encuentre sobre las parcelas situadas al Sur del vial Principal del Sector, tomarán como fachada, aquella desde la que se establezca el acceso principal al edificio, independientemente del carácter público o privado de la calle que le dé este servicio, debiéndose determinar por los Servicios Técnicos Municipales dicha rasante, que tendrán en cuenta el plano final de estos solares, que se concretará en el Proyecto de Urbanización, en un plano inclinado y ascendente en la dirección Norte-Sur, a partir del límite de parcela con el vial Principal.



Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de las parcelas, estas tendrán una pendiente máxima del 16 %, no pudiendo invadir las aceras en ningún punto, y disponiendo asimismo en su conexión con la vía pública, de un tramo de “acuerdo” o conexión, de 5,00 m de longitud, y una pendiente máxima del 5 %.

### **17. CONSTRUCCION DE LAS PARCELAS.**

Para la realización de cualquier construcción sobre las parcelas resultantes en el presente Sector Portalada III, se dispondrá de la correspondiente Licencia Municipal de Obras, prohibiéndose el empleo de las vías públicas, como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones o cualquier otra labor vinculada a las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario o titular de la parcela en cuestión, será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública, como consecuencia de las obras citadas.

### **18. APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.**

De acuerdo al art. 3.3.5. de las N.U. el mínimo obligatorio de plazas de aparcamiento a situar en el interior de cada parcela edificable será de 1 plaza por cada 250 m<sup>2</sup> de parcela, plazas que se complementaran con las creadas en los viales públicos.

Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la urbanización interior, las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza.

## C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### **19. NORMATIVA GENERAL.**

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 m., en material y forma que se describirá posteriormente.

Se permiten patios, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el art. 2.3.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.

Se permite la construcción de sótanos, de acuerdo a las limitaciones de ocupación de cada sector y parcela.

Las características del terreno, con una fuerte pendiente descendente según el eje Sur-Norte, permitirá la construcción de semisótanos en las parcelas situadas al Norte del Vial Principal del Sector, lo que posibilitará la apertura de ventanas en esta planta y en sus orientaciones Norte, Este y Oeste, dotando así de luz y ventilación suficientes a los espacios interiores de la misma, permitiéndose así su utilización como locales de trabajo.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

#### *Uso Industrial y usos compatibles con el industrial.*

En el caso de uso industrial, la edificación ocupará como máximo el 80 % de la parcela, permitiéndose el asentamiento de edificios íntegramente destinados a oficinas, talleres tecnológicos, o similares, dentro de la altura máxima de cornisa de 11 m., y sin que la suma de la superficie total de todas sus plantas, sobrepase la edificabilidad máxima adjudicada a la parcela.

Los edificios para “oficinas” que no estén enmarcados en el uso característico de la zona, se consideran usos complementarios, con una superficie máxima, no superior al 20% del total de las parcelas netas.



En el caso de usos compatibles con el industrial, la ocupación máxima será del 70 %. Los espacios libres de construcción, se destinarán a zonas libres, con posibilidad de ser utilizadas, convenientemente ordenadas y tratadas, como zona de circulación interna o aparcamientos, permitiéndose en estos, la inclusión de parasoles o elementos desmontables de cubrición, acordes con la estética del conjunto.

La altura de cornisa máxima en estos casos, se establece en 13 m.

### C.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

#### **20 ELEMENTOS COMPUTABLES.**

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) Todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante.
- b) Las entreplantas de cualquier tipo.
- c) Las tribunas, balcones y voladizos, que computarán de acuerdo con lo especificado en el art 1.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Dichos elementos deben cumplir lo dispuesto en el art 2.3.5 de las mencionadas normas.
- d) Los cubiertos, tejavanas y otros tipos de construcciones que, aún sin paredes laterales, se destinen a la protección de elementos, almacenado, etc.

#### **21. ELEMENTOS EXCLUIDOS.**

No computan a efectos de volumen, los siguientes elementos:

- a) Los patios interiores, siempre que no estén cubiertos.
- b) Parasoles desmontables e independientes de las edificaciones, para protección de vehículos estacionados, o marquesinas adosadas sobre las entradas del edificio o en zonas de carga y descarga.
- c) Los sótanos y semisótanos.
- d) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.
- e) Los elementos de remate superior de los edificios, tal y como se definen en el art.2.3.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### C.4.- CONDICIONES HIGIENICAS.

#### **22 EMISIONES GASEOSAS.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de Febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, tanto Municipal, como de cualquier Administración competente.

#### **23 AGUAS RESIDUALES**

Será obligado cumplimiento la Ordenanza Municipal de Uso del Alcantarillado y Control de Vertidos de Aguas Residuales de 4/2/93.

### **24 RUIDOS**

Será de obligado cumplimiento la “Ordenanza Reguladora de la Emisión de Ruidos y Vibraciones en la Ciudad de Logroño”.

### **25 APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 (BOE de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

### **C.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

#### **26 CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.**

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, especialmente en la recogido en el “Reglamento de Seguridad contra incendios para los establecimientos industriales”, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En la red viaria, se dispondrán hidrantes en número y distancia suficiente para cumplir con lo establecido en la NBE-CPI-96.

La accesibilidad a las fachadas deberá cumplir las condiciones del apartado 2.3 del Apéndice 2 de la NBE/CPI 96, pudiéndose utilizar los espacios generados por los retranqueos obligatorios, a tal efecto.

### **C.6.- CONDICIONES ESTETICAS.**

#### **27. GENERALIDADES**

Con carácter general se cumplirá lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.5.1 a 2.5.7).

Los cerramientos correspondientes a las fachadas sobre vial público y en función de la actividad que sobre la parcela se pretenda instalar, podrá optar por alguna de las dos soluciones siguientes:

- a) Zócalo de hormigón visto de 70 cm. de altura, rematado por berenjenos en sus aristas, repitiéndose los mismos verticalmente y en sus dos caras, en una cadencia próxima a los 3 m.
- b) Vallado a base de estructura metálica, compuesta por elementos verticales u horizontales de amplia sección y resistencia, que garantizando la solidez del mismo, así como la misión de separador entre zonas públicas y privadas, estén acordes con el diseño integral de las construcciones a las que sirven, con



una altura mínima de un metro y máxima de dos metros.

Los cerramientos de la fachadas posteriores, y de las laterales o medianeras, estarán formadas como mínimo, por una valla de 2 m. de altura, compuesta por pies derechos metálicos, sustentantes de una malla de simple torsión o similar, debiendo apoyarse sobre un zócalo de hormigón visto de 40-70 cm. de altura.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada, tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende en este caso como paramentos de fachada, los que dan frente a cualquier vía pública.

En la franja situada entre la línea de edificación y la arista exterior de la calzada de la autopista AP-68 se prohíbe la instalación de cualquier tipo de publicidad, visible desde la autopista.

(D).- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

### **28 RED VIARIA**

Condiciones de edificación:

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto, las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de volumen:

No se admite sobre ellos, ningún tipo de volumen o construcción, excepto transformadores, armarios eléctricos y de regulación, etc, necesarios para la distribución de los servicios urbanos, que se situarían en los espacios destinados a tal efecto o en los parterres.

Condiciones de uso: Serán las siguientes:

Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento, en las bandas laterales creadas al efecto.

Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dentro de la sección viaria, se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

### **29 ESPACIOS LIBRES.**

#### *a) Zonas de recreo y expansión.-*

Engloba esta denominación las zonas verdes de uso y dominio público.

Se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio público, 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 elementos aislados de mobiliario urbano e instalaciones de servicios, permitiéndose asimismo, el paso de instalaciones, correspondientes a dichas redes de servicios.

#### *b) Zonas libres de uso y dominio privado*

Son los resultantes de los retranqueos obligados en el interior de las parcelas, o los espacios que excedan de la ocupación máxima o real.

Condiciones de edificación:





plantearse alturas superiores en los casos en que determinadas actividades o procesos de fabricación necesiten mayor altura o volumetría. Supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, pudiendo en estos casos, variar la altura máxima reguladora establecida.

Para bloques de oficinas, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 11 m.

- Vuelos:

Se regularán según el art 3.3.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

### Condiciones de edificación comunes:

- Composición de parcelas:

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Espacios libres para aparcamientos.
- d) Construcciones accesorias.

- a) Edificios para nave de fabricación o almacenaje.-

La superficie destinada a estos edificios no tiene más limitaciones que el índice máximo de edificabilidad, ocupación máxima de parcela, retranqueos mínimos obligatorios y reservas mínimas de aparcamientos en el interior de la parcela.

- b) Bloques representativos.-

Comprende la edificación destinada a oficinas, vivienda de guarda, locales de venta, etc. y en general, todos aquellos usos, que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen específicamente a procesos de fabricación, con una superficie edificable máxima, del 25 % del total de la parcela.

La configuración nave industrial, bloque-representativo, no es obligatoria, pudiéndose destinar íntegramente la edificabilidad total de la parcela, a una edificación de una o varias plantas, que acoja los servicios de producción, dirección, y administración, alejada en su arquitectura, de la clásica nave industrial.

- c) Espacios libres para aparcamientos.-

Dentro de los espacios libres o zonas de retranqueos de las parcelas, se habilitará un número mínimo de plazas de aparcamiento (1 plaza / 250 m<sup>2</sup>), que estarán debidamente señalizadas y pavimentadas.

- d) Construcciones accesorias.-

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc...

Su emplazamiento, forma y volumen, será libre, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño adecuado.

- Composición de los frentes de fachada.-

Los frentes de fachada, vendrán determinados por los cerramientos de la parcela sobre vial público, fachadas



de la edificación paralelas a estos cerramientos y espacios libres resultantes entre ellos, frentes que se ajustarán a la normativa siguiente:

- a) Los cerramientos se ajustarán a lo establecido en el art. 31 de la presente normativa.
- b) En el caso que se opte por construir naves con bloques representativos, éstos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro del retranqueo mínimo establecido.
- c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, obligatorios o de dotación libre, zonas “ajardinadas” o de circulación interna. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la empresa instalada; y la Administración del Polígono y el Ayuntamiento, velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior, como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

- Edificaciones en las parcelas.-
  - a) Las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a guardar los retranqueos mínimos establecidos.
  - b) La altura máxima de los posibles Bloques Representativos y constitutivos del frente de fachada, será tres plantas y de 11 m.
  - c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 7.50 m. hasta el arranque de las cerchas, salvo que las necesidades del proceso de producción, justifiquen una mayor altura y los Servicios Técnicos Municipales, así lo estimen.

### 31. PARCELA USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL.

#### Condiciones de edificación particulares:

Comercial, Hotel, Restaurante-Bar, Oficinas, Almacén-Exposición y Dotacional Privado.

- Tipo de construcción:

Edificación aislada o adosada.

Edificabilidad:

La que le corresponda de aplicar sobre la superficie de parcela el índice de edificabilidad 0.697540 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, salvo que en el proyecto de reparcelación pudiera asignársele una edificabilidad diferente, siempre inferior a 0.80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

- Ocupación máx. de parcela bajo rasante: 70 %
- Ocupación máx. de parcela sobre rasante: 60 %
- Longitud mínima de contacto con vial de acceso o fachada:  
Uso compatible con el industrial 10 m.

- Retranqueos mínimos:

Fachada principal o lindero a vial público: 7 m.

Fachada principal o lindero a vial privado: 5 m.





Linderos laterales: 3 m.

Lindero trasero: 5 m.

Podrá prescindirse de los retranqueos laterales, adosando las edificaciones resultantes, cuando por acuerdo entre las partes intervinientes, se establezcan agrupaciones de parcelas a tal efecto, o cuando por segregación de una parcela en otras menores, así se determine, siempre que el resultado arquitectónico del conjunto pueda considerarse, armónico o unitario, especialmente en esta parcela de usos compatibles.

Nota.- Dado que esta parcela está situada al Sur del vial principal del sector, y la fachada trasera vierte sus luces a la zona de protección del autopista, podrá estar afectada por la "Línea límite de la edificación de la A-68", 50 m. a partir de la línea blanca del arcén de la calzada, circunstancia que puede aumentar el retranqueo mínimo de la parcela, en dicha fachada.

o **Altura máxima:**

La altura máxima de todo tipo de edificación en esta Parcela, destinada a usos compatibles con el industrial, será de 13 m. medida desde la rasante de la parcela, hasta la parte baja de la cornisa de la cubierta, con un máximo de 4 plantas. Sólo podrán plantearse alturas superiores en los casos en que determinadas actividades, elementos estéticos corporativos, instalaciones especiales, etc. precisen de una mayor altura o volumetría. Supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, pudiendo en estos casos, variar la altura máxima reguladora establecida.

o **Vuelos:**

Se regularán según el art 3.3.11 de las Normas del P.G.M.

Condiciones de edificación comunes:

o **Composición de parcelas:**

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- a)* Edificios tipo, propios de la actividad que se pretenda desarrollar.
- b)* Bloques representativos
- c)* Espacios libres para aparcamientos.
- d)* Construcciones accesorias.

*a)* Edificios tipo, propios de la actividad que se pretende desarrollar.

La superficie destinada a estos edificios no tiene más limitaciones que el aprovechamiento disponible, índice máximo de edificabilidad, ocupación máxima de parcela, retranqueos mínimos obligatorios y reservas mínimas de aparcamientos en el interior de la parcela.

*b)* Bloques representativos.

Comprende la edificación destinada a oficinas, vivienda de guarda, locales de venta, etc. y en general, todos aquellos usos, que dependiendo administrativamente de la empresa titular, no se dediquen específicamente al proceso de fabricación o trabajo propio de la actividad dominante. La superficie edificable máxima, para estos usos, será del 25 % del total de la parcela, siendo frecuente que dichos edificios pierdan el carácter de "representativo" que posee en otro tipo de edificios industriales, para formar parte de una edificación única que recoja los dos usos descritos, el dominante o propio de la actividad de la empresa y los



complementarios.

c) Espacios libres para aparcamientos.

Dentro de los espacios libres o zonas de retranqueos de las parcelas, se habilitará un número mínimo de plazas de aparcamiento (1 plaza / 250 m<sup>2</sup>), que estarán debidamente señalizadas y pavimentadas.

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc...

Su emplazamiento, forma y volumen, será libre, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño adecuado.

### Composición de los frentes de fachada.-

Los frentes de fachada, vendrán determinados por los cerramientos de la parcela sobre vial público, fachadas de la edificación paralelas a estos cerramientos y espacios libres resultantes entre ellos, frentes que se ajustarán a la normativa siguiente:

- a) Los cerramientos se ajustarán a lo establecido en el art. 27 de la presente normativa
- b) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, obligatorios o de dotación libre, zonas "ajardinadas" o de circulación interna. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la empresa instalada; y la Administración del Polígono y el Ayuntamiento, velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza
- c) Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior, como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

- Edificaciones en las parcelas.-

- a) Las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a guardar los retranqueos mínimos establecidos.
- b) La altura de cornisa máxima de la edificación será de 13 m. con un máximo de 4 plantas, pudiendo plantearse alturas superiores en los casos en que determinadas actividades, elementos estéticos corporativos, instalaciones especiales, etc. precisen de una mayor altura o volumetría. Supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, pudiendo en estos casos, variar la altura máxima reguladora establecida.

### **32 DOTACION SOCIAL PUBLICA.**

Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Altura máxima: 11 m.

Retranqueos: Los dispuestos en el P.P. Portalada II.

Usos: Se estará a lo dispuesto en la tabla de usos existentes con el de referencia para los usos "dotacional servicios públicos" y "dotacional sanitario asistencial".(Actividades permitidas en cualquiera de ellas).

### **33 APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.**

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad



# Logroño

**DIRECCIÓN GENERAL DE  
URBANISMO ESTRATÉGICO**

de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el mayor aprovechamiento.



## PLAN PARCIAL “LAS CAÑAS”.

(En plano ordenación PP-LAS CAÑAS)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 8 de septiembre de 2005.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 130 de fecha 1 de octubre de 2005.*



### 10- ÁREAS DE ORDENANZA.

El presente Plan Parcial, establece, partiendo de las determinaciones generales del P.G.M. de Logroño, las siguientes Ordenanzas Específicas de Uso y Edificación, aplicables, en cada caso, sobre las Areas de Ordenanza definidas en los Planos de Ordenación.

Se definen las siguientes Areas de Ordenanza, asignando a cada una los correspondientes usos permitidos:

- INDUSTRIA.
- RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS.
- DOTACIONAL POLIVALENTE PUBLICO.



- DOTACIONAL POLIVALENTE PRIVADO.
- VIARIO.

### 11.- CONDICIONES DE LOS USOS.

Partiendo del Uso Global Dominante “Industria” asignado por el Plan General al presente Sector “Las Cañas”, el Plan Parcial establece los siguientes Usos Pormenorizados, con sus consiguientes condiciones específicas, para el desarrollo del mismo, que aparecen grafiadas sobre cada área definida en los Planos de Ordenación del Plan:

#### 11.1. Área industria

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Uso Determinante : Industria. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Se permite de forma general en estos usos, su transformación a cualquier Dotacional de Uso Público.

Condiciones de edificación:

Tipología: Libre (cumpliendo retranqueos)

Edificabilidad máxima: 0,8 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>. (para la parcela I-13: 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>).

Ocupación máxima: 80%

Retranqueos mínimos: 10 m al frente. 5 m al fondo.

Altura máxima: 11 m (B+2)

Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

Aparcamiento mínimo en el interior de la parcela: 1 plaza/ 125 m<sup>2</sup> construidos.

Vallado de parcela: obligatorio, de acuerdo a Normativa del PGM de Logroño.

Mínima y obligatoria superficie ajardinada y arbolada en interior de la parcela: mínimo el retranqueo frontal, siendo compatible con aparcamiento, sin desaparecer, como mínimo, el arbolado.

Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

#### 11.2 Área Residencial Vivienda Unifamiliar.

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Uso Determinante: Vivienda Unifamiliar – Residencial Aislada -. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño. Se permite de forma general en estos usos, su transformación a cualquier Dotacional de Uso Público.

Condiciones de edificación

Tipología: Aislada

Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 30% de la parcela.

Retranqueos mínimos: 5 m al frente, 3 m a laterales y fondo.

Altura máxima: 7 m (B+1)

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>. Se definirá a través de un Estudio de Detalle previo.

Aparcamiento mínimo en el interior de la parcela: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

#### 11.3 Área Espacios Libres Públicos.

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Uso Determinante: Espacios libres de uso y dominio público. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Se permite igualmente en este área, el uso deportivo al aire libre.



En las zonas de contacto con el Cerro de Cantabria y con el área de límite con el embalse de Las Cañas, se podrán urbanizar las bandas como paseos peatonales.

Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

### **11.4** Área Dotacional Polivalente Público

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Uso Determinante: Dotacional Polivalente Público. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Condiciones de edificación:

Tipología: Aislada

Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>. No computa aprovechamiento.

Ocupación máxima: 80% de la parcela.

Retranqueos mínimos: 10 m al frente, 5 m a laterales y fondo.

Altura máxima: 11 m (B+2)

Parcela mínima: No se establece.

Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

### **11.5** Área Dotacional Polivalente Privado.

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Uso Determinante : Dotacional Polivalente Privado. Usos permitidos: los relacionados con las instalaciones de infraestructuras al servicio del Sector (centros de transformación, centros de gas, depósitos y similares). Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Condiciones de edificación:

Tipología: Aislada

Edificabilidad máxima: 0,5077 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 80% de la parcela

Retranqueos mínimos: 5 m al frente, 3 m a laterales y fondo.

Altura máxima: 11 m (B+2), Salvo instalaciones especiales que justificadamente precisen mayor altura por su funcionalidad.

Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.

Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

### **11.6** Área viario.

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Uso Determinante: Viario Público. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Los Usos Básicos que forman los anteriores Usos Pormenorizados, son los mismos señalados en la regulación de Usos Básicos del P.G.M. de Logroño, al igual que las condiciones específicas y compatibilidades de los mismos que le son de aplicación, junto con las singulares señaladas en las presentes Ordenanzas.

## **12-** CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Aplicables sobre las Areas de Ordenanza definidas por el presente Plan.

### **12.1** Condiciones pormenorizadas aplicables a las Areas de Ordenanza definidas en el Plan Parcial.

#### **12.1.1** Aprovechamiento:

El Aprovechamiento del Plan se distribuye y asigna por manzanas y posteriormente por parcelas, con



el mismo índice, una vez producida la parcelación, de acuerdo a las condiciones del presente Plan Parcial.

Para el cómputo, cálculo y distribución del aprovechamiento, se estará a lo dispuesto en el P.G.M. de Logroño.

Con independencia de la medición final de las parcelas y de las cotas definitivas de anchura y largura de las mismas, el aprovechamiento es una cantidad máxima en m<sup>2</sup>t construidos computables por manzana y parcela, que se mantendrá inalterable.

Las segregaciones permitidas conllevan la redistribución proporcional del aprovechamiento, ocupación, usos permitidos y resto de condiciones para el total de la manzana inicial.

### **12.1.2** Retranqueos:

Los retranqueos señalados en los Planos de Ordenación son obligatorios; de forma general son los señalados en la Ordenanza correspondiente, salvo en el entorno de las Carreteras y en una parcela de borde con término de Viana, al Noreste del Plan, que son mayores: los primeros para cumplir bandas de edificación del Reglamento de Carreteras y el segundo para proteger zona de tubería de gas.

Los retranqueos se aplicarán sobre cada parcela segregada independientemente.

### **12.1.3** Zonas Verdes y Espacios libres Públicos:

El diseño de los Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas, se atenderá en lo “básico” a lo reflejado en los correspondientes Planos del presente Plan, principalmente en lo referente a la trama y direcciones elegidas, y a los tipos de tratamiento blando o duro de los espacios diseñados, permitiéndose al Proyecto de Urbanización, la concreción de los tratamientos del resto y del parque paisajista propuesto, dentro de la imagen general del Plan Parcial.

### **12.2** Condiciones singulares (de conexiones con el entorno, de diseño, tipológicas y de imagen final de la edificación).

En las manzanas 16, 21, 23 y 27 se establecen las siguientes condiciones:

La totalidad de paramentos de las construcciones visibles desde el exterior tendrán la consideración de fachada.

No se permiten rótulos ni anuncios publicitarios por encima de la altura de cornisa. No se aplicará la admisión de instalaciones sobre cubierta excepcional para edificios industriales del punto 3 del artículo 2.3.2 de las Normas Urbanísticas.

El proyecto incluirá medidas para aminorar el posible impacto visual de los edificios especialmente desde el este y el norte (Balsa de Viana y camino de Santiago)

Se establece la obligación de ajardinar y plantar árboles en el retranqueo frontal. De colocarse plazas de aparcamiento en dicha zona, se diseñarán de forma que sean compatibles con el arbolado.

El Ayuntamiento de Logroño podrá, en relación con lo establecido en el presente Plan Parcial, acometer las acciones urbanísticas precisas para resolver las conexiones y continuidad urbana del Plan Parcial con el entorno inmediato.

De igual manera el Ayuntamiento de Logroño podrá establecer, a través de Concursos u otros medios que estime oportunos, en el transcurso de la ejecución y desarrollo del presente Plan Parcial, respetando las



# Logroño

**DIRECCIÓN GENERAL DE  
URBANISMO ESTRATÉGICO**

condiciones establecidas en él, condiciones específicas de diseño, tipológicas, tratamiento de materiales, imagen, estéticas y compositivas, para los proyectos industriales definitivos que se ejecuten en el Plan Parcial.



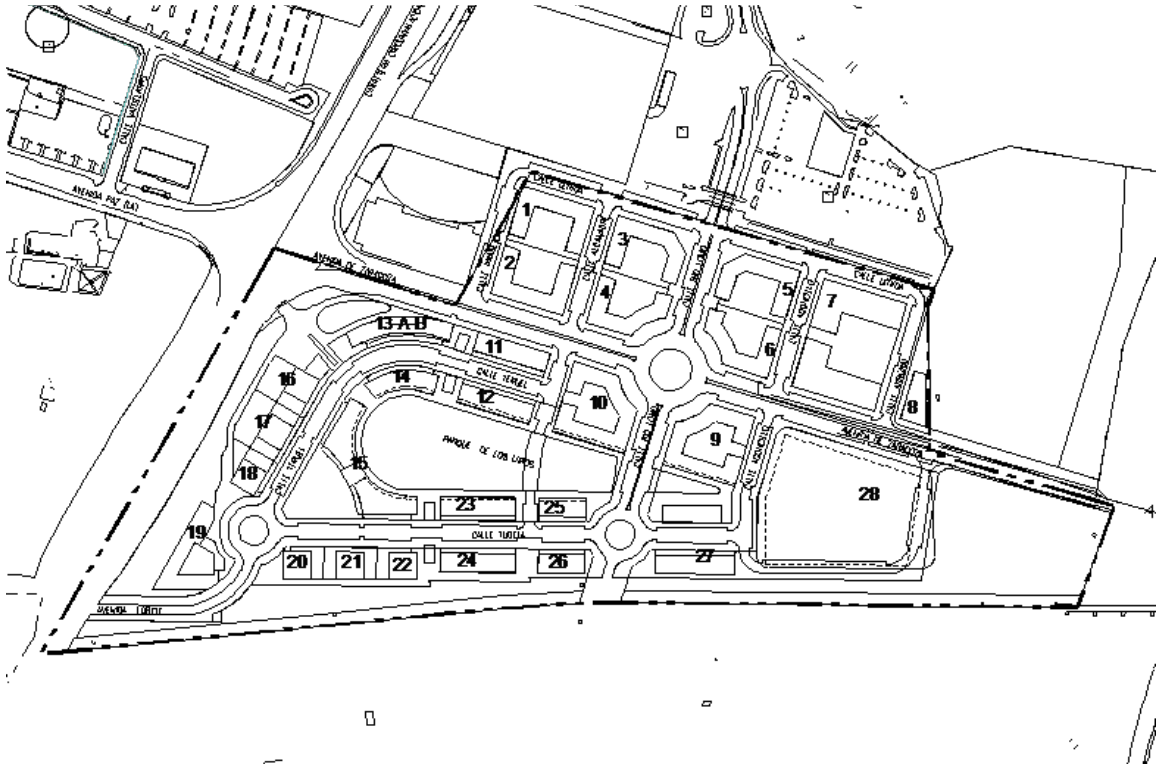


## PLAN PARCIAL “LOS LIRIOS”.

(En plano ordenación PP-LOS LIRIOS)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 30 de noviembre de 2000.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 1 de fecha 2 de enero de 2001.*

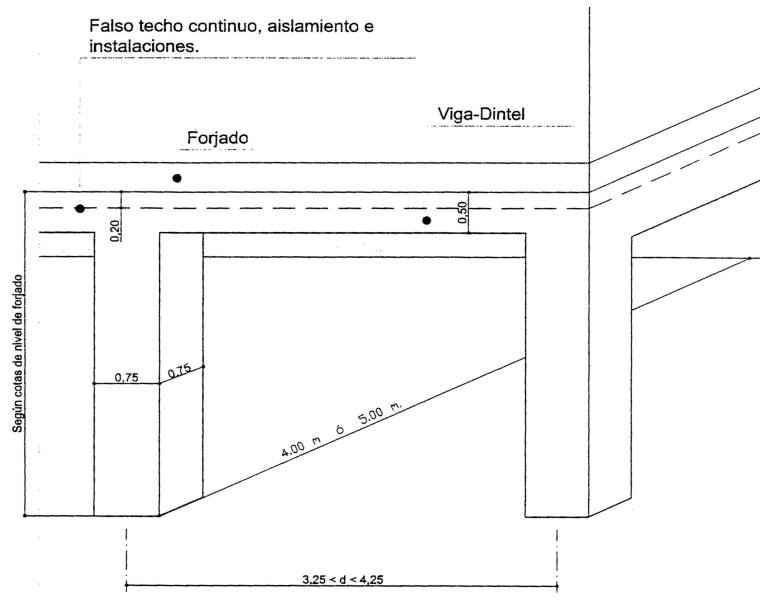


1.

### **ORDENANZA SOPORTALES.**

Pretende el tratamiento unitario de los edificios que define el Plan Parcial.

La altura H (techo de forjado de planta baja) será la definida en el gráfico de la Ordenanza .2



La separación entre los ejes de los pilares (d) será constante para cada parcela dentro de la tolerancia admitida en el gráfico (entre 3'25 y 4'25 m.)

Las caras de los pilares estarán definidas por una envolvente de planta cuadrada de 0'75 x 0'75. Esta planta variará en aquellas esquinas, chaflanes o encuentros definidos por alineaciones no ortogonales. En estos casos, las caras exteriores deberán mantener el dimensionado de 0'75 m., tanto en ancho como en profundidad, siendo las interiores las que resolverán las exigencias de la geometría.

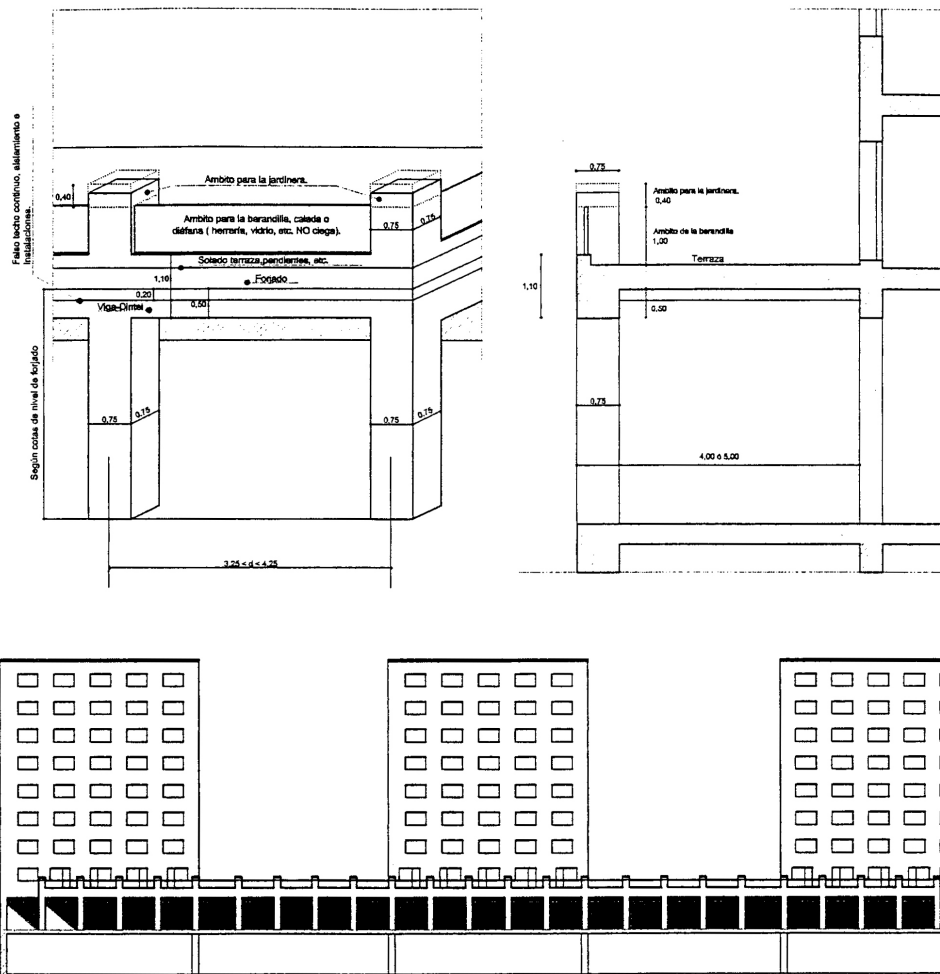
Cualquier tratamiento ornamental de los pilares (capiteles, basamentos, encintados, etc.) estará limitado por un crecimiento de 10 y un rebaje de 5 cm. en el perfil del pilar o columna.

Las juntas de dilatación estructural se resolverán con doble pilar, cuya suma mantendrá el dimensionado de 0'75 m. (0'375 x 0'75 + 0'375 x 0'75).

## 2 SOPORTALES CON TERRAZA COMO CUBIERTA.

La separación entre los ejes de los pilares (d) será constante para cada parcela dentro de la tolerancia admitida en el gráfico (entre 3'25 y 4'25 m.)

Las caras de los pilares estarán definidas por una envolvente de planta cuadrada de 0'75 x 0'75. Esta planta variará en aquellas esquinas, chaflanes o encuentros definidos por alineaciones no ortogonales. En estos casos, las caras exteriores deberán mantener el dimensionado de 0'75 m., tanto en ancho como en profundidad, siendo las interiores las que resolverán las exigencias de la geometría.



Los antepechos de las terrazas techo de los soportales se constituirán manteniendo un orden que se establece con las pautas siguientes:

Las caras de los machones-jardinera de la terraza serán continuidad vertical del pilar inferior del soportal, estarán definidas por una envolvente de planta cuadrada de 0'75 x 0'75. Esta planta variará en aquellas esquinas, chaflanes o encuentros definidos por alineaciones no ortogonales. En estos casos, las caras exteriores deberán mantener el dimensionado de 0'75 m., tanto en ancho como en profundidad, siendo las interiores las que resolverán las exigencias de la geometría.

La altura de los machones-jardinera será de 1'00 m. desde la cota del pavimento de la terraza (ámbito de la barandilla) y desde este punto continuará la jardinera que podrá alcanzar una altura máxima de 0'40 m. (ámbito de jardinera).

Cualquier tratamiento ornamental de los pilares (capiteles, basamentos, encintados, etc.) estará limitado por un crecimiento de 10 y un rebaje de 5 cm. en el perfil del pilar o columna.

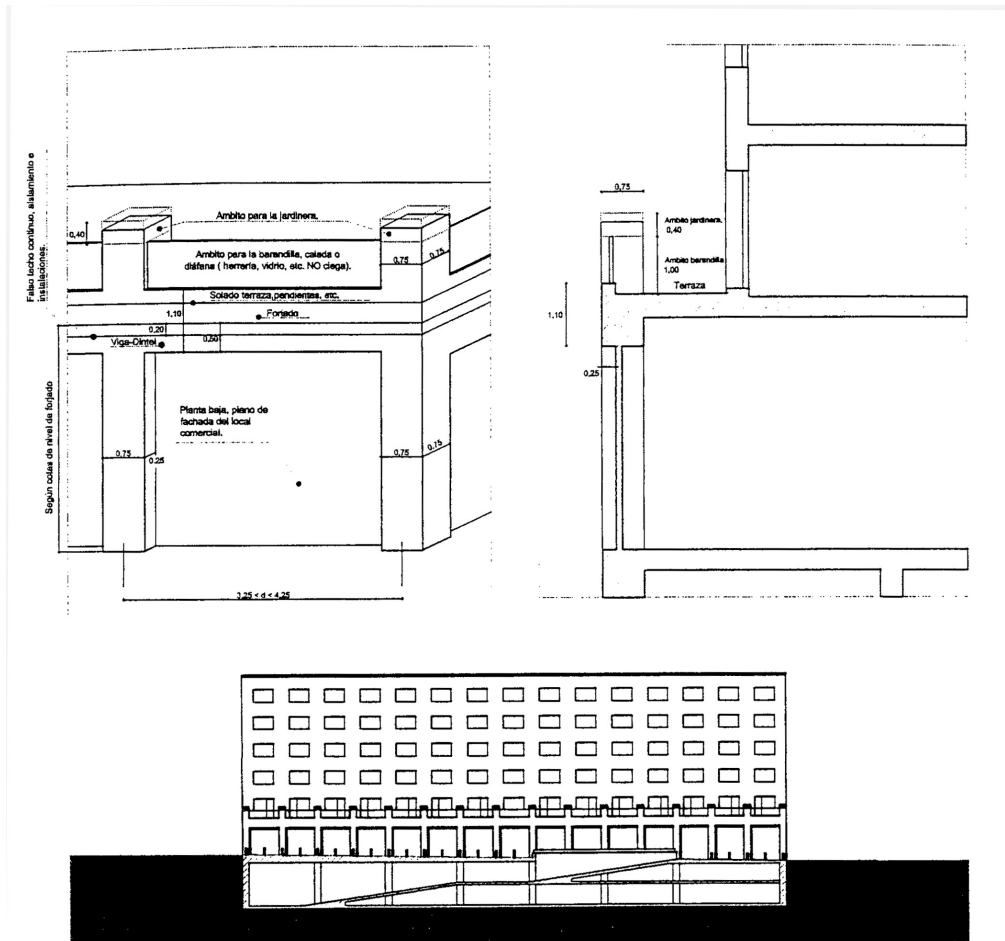
### 3 PLANTAS BAJAS CON TERRAZAS COMO CUBIERTA.

La separación entre los ejes de los pilares (d) será constante para cada parcela dentro de la tolerancia admitida en el gráfico (entre 3'25 y 4'25 m.)

Las caras de los pilares estarán definidas por una envolvente de planta cuadrada de 0'75 x 0'75. Esta planta variará en aquellas esquinas, chaflanes o encuentros definidos por alineaciones no ortogonales. En estos



casos, las caras exteriores deberán mantener el dimensionado de 0'75 m., tanto en ancho como en profundidad, siendo las interiores las que resolverán las exigencias de la geometría.



Los antepechos de las terrazas techo de las plantas bajas se constituirán manteniendo un orden que se establece con las pautas siguientes:

Las caras de los machones-jardinera de la terraza serán continuidad vertical del pilar inferior del soportal, estarán definidas por una envolvente de planta cuadrada de 0'75 x 0'75. Esta planta variará en aquellas esquinas, chaflanes o encuentros definidos por alineaciones no ortogonales. En estos casos, las caras exteriores deberán mantener el dimensionado de 0'75 m., tanto en ancho como en profundidad, siendo las interiores las que resolverán las exigencias de la geometría.

La altura de los machones-jardinera será de 1'00 m. desde la cota del pavimento de la terraza (ámbito de la barandilla) y desde este punto continuará la jardinera que podrá alcanzar una altura máxima de 0'40 m. (ámbito de jardinera).

Cualquier tratamiento ornamental de los pilares (capiteles, basamentos, encintados, etc.) estará limitado por un crecimiento de 10 y un rebaje de 5 cm. en el perfil del pilar o columna.

Las plantas baja respetarán la separación entre ejes de pilares establecida en el punto 1. El plano exterior de la fachada de la planta baja estará remetida, como mínimo, 25 cm. desde la cara exterior del pilar.

#### 4 ALTURAS DE TECHO DE PLANTA BAJA Y CORONACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

A fin de garantizar un orden unificador que haga exitoso el tratamiento de soportales dando imagen de



unidad compositiva al conjunto, así como en la línea de coronación de la fachada de los edificios, se establecen las cotas obligatorias, tanto de techo de P.B como de techo del último forjado, para los diferentes volúmenes que componen la ordenación, los cuales están ligados a las rasantes del viario y urbanización.



A los efectos de la línea de coronación se adopta como criterio de altura entre suelo y suelo de planta en altura (3,00 m) medida que facilita una altura libre razonable más el grueso de forjado, encajable todo ello con el número adecuado de peldaños necesarios para salvar esta altura.

Estas cotas obligatorias nos permite obtener una línea de coronación de soportales en plaza constante y horizontal, al igual que en el caso de la pérgola en el interior del parque.

El gráfico adjunto concreta las cotas de altura obligatoria de cara inferior forjado de PB y las de cara inferior forjado de última planta.

La línea de coronación en fachada de los edificios tan solo quedará superada por aquellos elementos ornamentales o de carácter compositivo contemplados en el artículo 2.3.2 (elementos de remate superior de los edificios) de las ordenanzas del P.G.O.U de Logroño.

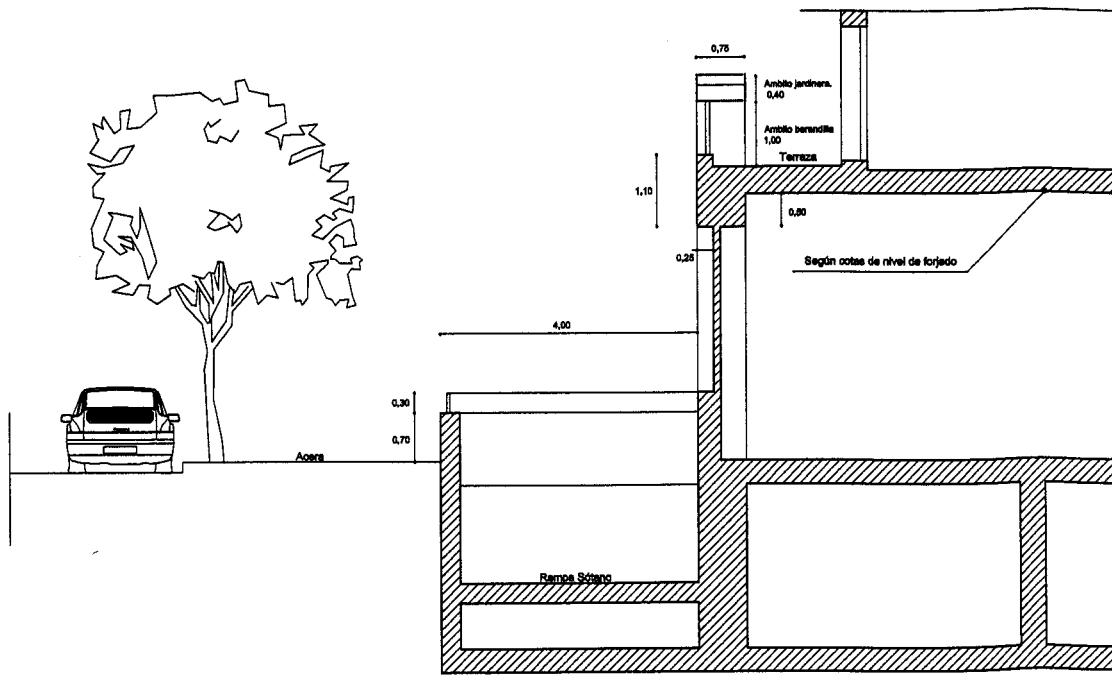
Las cotas de nivel de la presente ordenanza se revisarán tras la aprobación del Proyecto de Urbanización ante



las posibles variaciones topográficas que este pudiera introducir.

### 5 TRATAMIENTOS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y PRIVADOS DESTINADOS PARA ACCESOS DE GARAJES (bandas de 4 m. de ancho en calles).

Estas bandas de 4,00 m. de ancho adosadas a los edificios pretenden facilitar la accesibilidad a los garajes y una mayor racionalidad en la organización de estos ante las limitaciones de la profundidad de edificación, por lo que fundamentalmente están previstas para ubicar la rampa de acceso en ellos.



En caso de ser utilizadas con este menester su tratamiento ha de ajustarse a los siguientes criterios:

- 1º) Sus paramentos habrán de estar revestidos con el mismo material de fachada y en continuidad con la misma
- 2º) La barandilla de protección será de 1,00 m de altura, de los cuales 0,70 m. serán de obra y 0,30 de herrería.
- 3º) En cuanto a las zonas no ocupadas por la rampa descubierta, como espacio de uso libre y privado, su limpieza y mantenimiento depende de su propiedad. No obstante se trata de espacios muy vinculados visualmente con el espacio público, por lo que nunca han de causar perjuicio al mismo en cuanto a su decoro, siendo aptos para usos de terraza de bar-cafetería, zona ajardinada, etc. El espacio no ocupado por las rampas de acceso se tratará en su superficie pavimento diferente de la acera, o parterres ajardinados, podrá delimitarse la propiedad con bolardos, jardines, etc. o con cualquiera de los criterios establecidos en el artículo 2.4.10 de las ordenanzas del Plan General (cerramientos de parcelas) pero con una limitación de altura de 0,60 m. de altura.
- 4º) Quedan prohibidos cualquier tipo de construcción o de cubierta en esta zona, salvo toldos o elementos similares móviles, así mismo queda prohibida su utilización como zona de aparcamiento.

### 6 MATERIALES.

El Sector Los Lirios se articula a partir de unos espacios con significación propia que, interrelacionados, vertebran toda la ordenación. El parque central y su acceso desde Avda. de la Paz, la plaza que conforman la



puerta de acceso por Avda. de Lobete, así como la Glorieta que ordena el viario Este-Oeste y Norte-Sur estableciendo el nexo entre Río Lomo y La Estrella, constituyen espacios urbanos que atando todo el conjunto exigen una unidad de criterio.

Las fuentes Oeste y Sur (Circunvalación y Estrella) requieren asimismo de la necesaria coherencia.

A la vista de todo ello se determinará un material base de fachada consensuado, con independencia de los materiales complementarios que puedan enriquecer la composición de cada edificio (carpinterías, herrerías, entreaños, etc.).

### **6.1** Materiales.

Los edificios se compondrán mediante la utilización de aplacado de piedra de Campaspero. Ésta será obligatoria en los soportales, es decir, pilares y dinteles exteriores en todas sus caras, así como pilastras y dinteles de locales y revestimientos externos de locales no comerciales (transformadores, etc.)

En el resto de la fachada, la utilización de materiales de cerramiento será libre en combinación con la mencionada piedra y en la proporción que cada proyectista considere oportuno. No obstante es preciso remarcar que, si bien se evita fijar la proporción de piedra dejando al libre criterio compositivo, ha de entenderse que es la piedra de Campaspero el material común a todos los edificios y por tanto, el que ha de garantizar la armonización visual del conjunto, por cuyo cumplimiento ha de velar el Ayuntamiento en la concesión de la licencia.

Igualmente las carpinterías, etc. responderán con absoluta libertad al criterio que para cada parcela, propiedad y arquitecto establezcan.

Dadas sus características de edificaciones aisladas y cuyo volumen no está precisado, las parcelas 7, 8 y 28 están exentas de esta ordenanza. Por la misma razón de aislada y por su singularidad también queda exenta la parcela nº19. La exención de esta parcela y las tres anteriores no ha de presuponer una mayor tolerancia en la reducción de la calidad de sus materiales. Bien al contrario, en estas parcelas se deberá justificar la calidad de sus materiales en el acabado exterior de sus edificaciones que el Ayuntamiento, tras su análisis, habrá de aprobar previamente a la autorización de su construcción.

En el caso de las parcelas 13 y 14, dado que dos propiedades diferentes conforman cada uno de los volúmenes, éstas deberán acordar un único material complementario al obligado Campaspero. El mismo criterio regirá en cualquier bloque o volumen cuya propiedad sea compartida.

### **6.2** Remate de los edificios

Las fachadas de los edificios se rematarán en su encuentro con cubierta mediante peto de obra como parte inseparable de la fachada y situado entre la alineación y la línea de vuelo máximo. Su altura será de 1'50 m. medida a partir de la cara inferior del último forjado.

## **7. EDIFICABILIDAD Y USO DE PLANTA BAJA.**

Cada parcela tiene una edificabilidad asignada en P.B y otra en plantas elevadas. La asignada en P.B no es transferible a plantas elevadas y debe ser ocupada en su totalidad según las alineaciones definidas.

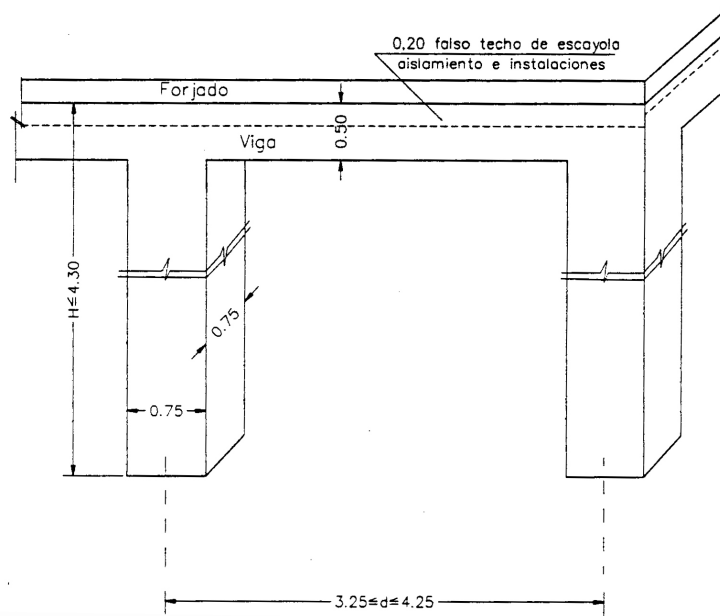
### **OTRAS ORDENANZAS ESPECIALES.**

Como consecuencia del Proyecto de Compensación se establecerán las Ordenanzas especiales necesarias para armonizar las edificaciones que así lo requieran. Este documento será aprobado previamente a la concesión de licencia.

Se establecerá una ordenanza especial para garantizar el correcto tratamiento del edificio singular a ubicar en la parcela nº 19 del Plan.







## 2

### ALTURAS DE TECHO DE PLANTA BAJA Y CORONACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Para la fijación de la altura de la planta baja se establecen las modalidades siguientes:

#### Edificios que rodean la plaza existente al Oeste de la calle San Millán ≅ (Ámbito A)

Se fija una cota de techo de planta baja única para todos los edificios que rodean la plaza en 379,75 m., que corresponde a una altura media de 4,00 m. en las plantas bajas. Una eventual elevación o depresión general de la plaza en la urbanización conllevaría la correspondiente variación de la cota absoluta, siempre con el principio de mantener una altura de 4,00 m. de media (entre los extremos más alto y más bajo).

Consecuentemente con lo anterior, la cota de falso techo de escayola de los soportales y pasajes será de 379,55 m.

Para la línea de coronación o altura de cornisa se fija una cota de 394,25 m., es decir 14,5 m. más, a razón de 2,90 m. por planta, incluido forjado.

#### Resto de edificios, al Este de la calle San Millán (Ámbito B)

Para el resto de los edificios que rodean el parque, y que tienen como característica común una pérgola recayente a dicho parque, se establece un sistema distinto para la fijación de las alturas de planta baja.

En primer lugar se hallará, con los criterios de las Normas urbanísticas generales, la Rasante Longitudinal Media de todo el perímetro del bloque. Se entiende por bloque la parcela o grupo de parcelas que están en continuidad, sin interrupción por un espacio de uso o dominio públicos (en el caso de Madre de Dios hay cinco bloques, los formados por: las parcelas 3-4-4A-5, la parcela 6, la Nº 7, la Nº 8 y la Nº 9).

A dicha Rasante Longitudinal Media se sumarán 4,30 m. para obtener la cota, única en cada bloque, del techo de planta baja.

En cuanto a la línea de cornisa o coronación será el resultado de añadir a la del techo de planta baja 11,60 m. a razón de 2,90 m. por planta, incluido forjado, en el caso de que el Plan Parcial establezca baja más cuatro alturas, y 20,3 m. en el caso que se establezcan baja más siete alturas.



Será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta de las Normas Urbanísticas del Plan General para los edificios que, a la entrada en vigor de esta Modificación están construidos o con licencia, con alturas distintas a las especificadas en los apartados anteriores. En el supuesto de que dichos edificios sean sólo parte de un bloque, se adoptarían por la Sección de Topografía Municipal los mecanismos de ajuste correspondientes para garantizar, en todo caso, la continuidad de techos de soportal o de pérgolas al menos en cada tramo comprendido entre calles y/o espacios libres.

### **3 REMATE DE FACHADA EN VOLUMEN QUE DEFINE LA PLAZA.**

El criterio de unidad exigible en la configuración de los edificios que conforman la plaza cívica requiere la armonización de la coronación de los mismos con la salvedad de puntos arquitectónicamente singularizados a criterio del proyectista correspondiente.

Una vez garantizada la unidad de alturas en el punto anterior se establece en éste el criterio unitario de tratamiento de remate.

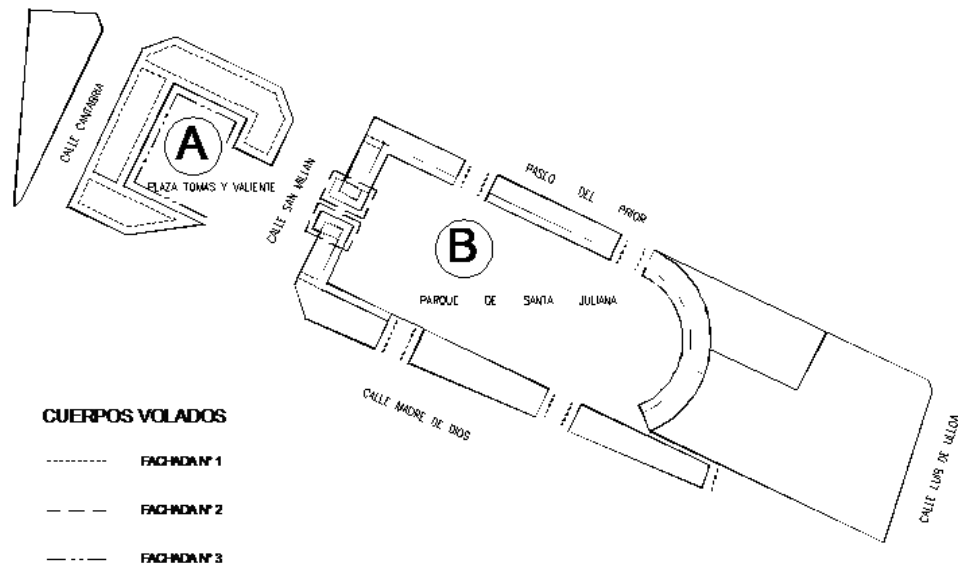
Consistirá en la prolongación del plano de fachada en un antepecho rematado con pieza cornisa-albardilla de una altura de 1,50 m. sobre la cota fijada para la altura de cara inferior de techo de la última planta.

### **4 PÉRGOLAS.**

Como elemento de transición entre los edificios y el parque, (ámbito B) se ejecutará una pérgola cuyas características se regulan en el Proyecto denominado "Construcción de Pérgola en la Urbanización Madre de Dios".

### **5 CUERPOS VOLADOS EN FACHADA.**

En aquellos frentes expresados en el gráfico que, por su incidencia en el espacio inmediato exterior, requieren una nítida composición sin alteraciones substanciales que impidan un tratamiento unitario de la fachada, y por tanto sin establecer barreras entre la planta baja y las alzadas, se establecen las siguientes limitaciones en los cuerpos volados, con excepción de los aleros, para los frentes de fachada señalados en el plano adjunto.



Fachada 1.- El vuelo queda limitado a  $1/5$  de la cuerda de fachada, bien se trate de un cuerpo abierto o cerrado y con independencia de su profundidad.

Fachada 2.- El vuelo queda limitado a  $1/7$  de la cuerda de fachada, bien se trate de un cuerpo abierto o cerrado y con independencia de su profundidad.

Fachada 3.- El vuelo queda limitado a  $1/5$  de la cuerda de fachada en cuerpos cerrados y  $1/2$  adicional en cuerpos abiertos y con independencia de su profundidad.

A estos efectos se entiende como cuerda de fachada la longitud en planta de la misma multiplicada por el número de plantas alzadas.

Fuera de las tres excepciones señaladas, en el resto del ámbito del plan parcial las condiciones para cuerpos volados son las reguladas por las ordenanzas generales.

## 6 MATERIALES DE REVESTIMIENTO DE FACHADAS.

Con la salvedad del volumen que define la plaza se deja al buen criterio del arquitecto la utilización de los materiales de fachada.

El volumen definidor de la plaza, (ámbito A) dado que la repercusión de superficie de cerramiento con respecto a la superficie construida, permite economía en este aspecto y posibilita la exigencia de un material de revestimiento unitario que queda fijado en piedra arenisca del país (Avalos o similar) obligatorio para todo el ámbito del edificio.

## 7 ACCESO A GARAJES EN PLAZA. (ÁMBITO A).

En los edificios porticados que rodean la plaza sita al Oeste de la calle San Millán, se deberá disponer en el



acceso por rampa a sus garajes un espacio de espera horizontal, o con una pendiente máxima del 7,5 % de 3 m. de ancho y 3,60 m. de profundidad como mínimo, contados desde la alineación interior del soportal (cerramientos de plantas bajas). En el supuesto de diferenciación de rampa de entrada y salida, el espacio de espera sólo será exigible a la rampa de salida. La pendiente máxima de las rampas, en tramos rectos, será del 18,5 %.

*Además de las Ordenanzas vinculantes aquí recogidas, el Plan Parcial contiene recomendaciones de diseño.*





Esta norma afecta a los bloques 10, 11, 12 Y 13 en el espacio interior constituido como plaza. A fin de garantizar el aspecto unitario a la plaza se establecen las siguientes consideraciones:

- 31** El forjado de la planta baja y la cornisa de fachada serán planos horizontales continuos. El nivel del forjado de planta baja se definirá por el Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, obteniendo una altura aproximada de 4 m. La distancia de la cara inferior de este forjado y la de la cornisa se fija en 18 m., consistente en 6 alturas de 3 m., incluyendo altura libre interior y forjado.
- 32** La zona de domino privado y uso publico sobre rasante y que se define como una franja continua de 19,5 m. y 6,5 m, de fondo respectivamente, se pavimentará de forma homogénea con el material definido por el Servicio de Urbanismo Municipal.
- 33** Las fachadas interiores a la plaza exceptuando las edificaciones de B+8 se realizarán mediante aplacado de piedra arenisca tipo "Floresta".
- 34** Los edificios situados en los extremos y por consiguiente con tres fachadas resolverán el trazado de la cubierta a tres aguas, quedando relegadas soluciones mediante hastiales.

La línea de cumbrera de los planos de cubierta se situara a 6 m. desde la alineación de fachadas, con una pendiente en la vertiente a la plaza del 50%. En dicho faldón no se producirán quiebros ni resaltos, permitiendo exclusivamente tubos de ventilación y chimeneas. Tanto los casetones de ascensores como proyección de escaleras en el caso de sobresalir de los planos de cubierta se situaran en la vertiente correspondiente a los viales.

El material utilizado para la formación de cubiertas será el de teja prefabricada de perfil mixto y en color y material a decidir por el Ayuntamiento. Este material de cobertura se fijará en el primer proyecto que se construya.

#### **4 ORDENANZA PARA LAS EDIFICACIONES DE PLANTA BAJA Y OCHO ALTURAS.**

En la documentación gráfica observamos seis edificaciones de planta baja y ocho alturas agrupadas dos a dos; bloques 10 - 11 - 12 y 13 y bloques 7 – 8.

A fin de asegurar el aspecto unitario de estos edificios y vinculándolos de dos en dos, serán necesarios los siguientes requerimientos:

- 4.1** La altura de planta baja y de cornisa de fachada serán comunes. Para ello la altura de planta baja será fijada por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Logroño, obteniendo una altura aproximada de 4 m. La distancia entre la cara inferior de este forjado y de cornisa se fija en 24 m., correspondiendo a ocho alturas de 3 m., en donde se engloban altura libre interior y forjado.
- 4.2** Los materiales de acabado de fachadas se fijarán en el primer proyecto que se construya previo consentimiento y supervisión Municipal.

Las cubiertas, en caso de ser inclinadas, se resolverán a cuatro aguas, siendo condición indispensable que ambas edificaciones posean el mismo remate, quedando relegadas las soluciones de hastiales.

#### **5 ORDENANZA PARA LOS BLOQUES NO INCLUIDOS EN LOS APARTADOS 3 Y 4.**

El Plan Parcial Piqueras se constituye fundamentalmente mediante bloques numerados de 1 al 16. En apartados anteriores se hace mención de ordenanzas específicas para las edificaciones de planta baja y ocho



alturas así como para los bloques 10, 11, 12 y 13 en su vertiente hacia el espacio interior constituido como plaza. El objeto de esta ordenanza es regular los bloques y aspectos no incluidos en anteriores apartados.

A fin de garantizar imágenes exteriores unitarias y evitar la proliferación de materiales correspondientes a pequeñas parcelas edificables, son necesarios los siguientes requerimientos:

- 51.** Cada bloque, sea de propiedad única o varia, deberá cumplir lo establecido en el apartado 3.1, fijándose la distancia desde la cara inferior del forjado de planta baja y la cornisa multiplicando el número de alturas por 3 m. incluyendo altura libre interior y forjado.
- 52.** Los materiales empleados en el acabado de cada bloque cumplirán el apartado 4.2.
- 53.** Las cubiertas, en el caso de ser inclinadas, se resolverán a tres o cuatro aguas evitando hastiales, fijando el cumbre en el punto medio de las alineaciones.

### **6 ORDENANZA PARA LA PARCELA Nº1 (antigua guardería).**

Se rehabilitará el edificio existente, aplicando los criterios correspondientes a los edificios de interés de tercer orden en suelo urbano (ordenanza III).

Para las nuevas construcciones se tendrá en cuenta su relación con el edificio existente, separándose al menos 5 m. cualquier cuerpo constructivo de nueva planta de altura superior a la baja. Pueden utilizarse alternativamente otros recursos de integración suficientemente justificados.



## PLAN PARCIAL “RAMBLASQUE”.

(En plano ordenación PP-RAMBLASQUE)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 3 de julio de 2003.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 92 de fecha 24 de julio de 2003.*



### SECCION 1. CONDICIONES GENERALES.

#### 16 \* AMBITO Y ALCANCE.

La presente Normativa se establece para el Sector Ramblasque, sin perjuicio de las Normas y Ordenanzas de carácter general o normativa sectorial que afecten a su ámbito.

#### 17. UNIDADES HOMOGÉNEAS, PARCELACIÓN. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

En los planos de ordenación se definen gráficamente las unidades homogéneas (manzanas) en que se ha dividido la ordenación.

Con objeto de hacer posible la pormenorización del aprovechamiento urbanístico y su reparcelación, se establece, así mismo, la parcelación de cada una de tales unidades básicas. Dicha parcelación sólo podrá ser

\* Los artículos no incluidos no tienen el carácter de Ordenanzas de construcción





modificada de acuerdo con las normas establecidas al efecto, relativas a parcela mínima y máxima y condiciones de agregación o división de parcelas.

Se establece, por otra parte en la normativa particular el aprovechamiento correspondiente a cada unidad básica, expresada en  $m^2$  t/  $m^2$  s del uso dominante y los parámetros relativos a ocupación y edificabilidad máximas.

### **18 ALINEACIONES.**

Se definen gráficamente en el plano de ordenación y normativa particular correspondientes, tanto las alineaciones oficiales como las de la edificación, distinguiéndose en relación con éstas su condición de obligadas o máximas.

### **19 RASANTES.**

Se definen gráficamente en el plano de ordenación correspondiente.

El proyecto de urbanización podrá modificarlas de forma razonada y, en ningún caso, sustancialmente, justificando, al hacerlo, que de esa modificación no se derivan afecciones a propiedades o construcciones próximas.

### **20 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

Se define gráficamente en los planos de ordenación y normativa particular, fijándose el número máximo de plantas asignado a cada unidad o parcela y la altura máxima expresada en metros.

La altura establecida se entenderá aplicable, tanto a la edificación residencial propiamente dicha, como a construcciones complementarias que resulten permisibles en virtud de su compatibilidad con el uso residencial.

## **SECCION 2.       NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR.**

### **21. AREAS Y UNIDADES HOMOGÉNEAS.**

A efectos de su regulación específica y diferenciada se definen distintas Areas y Unidades básicas de ordenación, funcional y/o morfológicamente homogéneas.

En razón de su condición funcional se distinguen

- Unidades Residenciales (R)
- Unidades destinadas a Espacios libres y Equipamiento público (L y E)
- Unidades destinadas a Uso Dotacional Privado (D)
- Unidades destinadas a Uso Residencial (excepto uso vivienda) (C)

En razón de sus características morfológicas se distinguen las siguientes áreas homogéneas.

*Area Ensanche.*



Constituida por las Unidades Residenciales R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, y las Unidades E1 y C1 destinadas, respectivamente, a equipamiento público y uso residencial (excepto uso vivienda).

*Area Parque Bulevar.*

Configurada en torno al espacio libre L2, por las unidades residenciales R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23 y la Unidad D2 destinada a Uso Dotacional Privado.

*Area Paseo.*

Configurada, en torno al espacio libre L3, por las Unidades Residenciales R24, R25 y R26.

*Area Sur.*

Constituida por el resto de unidades residenciales de dimensión variable y forma irregular. Unidades R27, R28, R29, R30, R31, R32 y R33.

## **22 UNIDADES DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO.**

Se precisan en este artículo la superficie de las parcelas destinadas a espacios libres y equipamientos públicos, así como las condiciones formales, funcionales y de gestión que regularán las actuaciones en cada uno de sus ámbitos.

(Existen fichas específicas para cada ámbito)

## **23 UNIDADES DESTINADAS A USO DOTACIONAL PRIVADO.**

Se precisan en este artículo la superficie de las parcelas destinadas a uso Dotacional Privado, así como las condiciones formales, funcionales y de gestión que regularán las actuaciones en cada uno de sus ámbitos.  
(Existen fichas específicas para cada parcela)

## **24 UNIDAD DESTINADA A USO RESIDENCIAL (EXCEPTO USOS DE VIVIENDA).**

Se precisan en este artículo la superficie de la parcela destinada a Uso Residencial (excepto Usos de Vivienda), así como las condiciones formales, funcionales y de gestión que regularán las actuaciones en su ámbito.  
(Existen fichas específicas para cada parcela)

## **25 UNIDADES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL.**

Se precisan en este artículo las condiciones generales y particulares tanto de naturaleza funcional como formal y de gestión, correspondientes a las distintas Areas y Unidades destinadas a Uso Residencial.

### **25.1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS UNIDADES**

#### *CONDICIONES FUNCIONALES*

**Uso.** Residencial Unifamiliar

**Tipología dominante.** Vivienda unifamiliar.

#### *CONDICIONES FORMALES*



**Alineaciones Oficiales.** Se definen gráficamente en los planos de ordenación.

**Alineaciones de la Edificación:** Se definen gráficamente en los planos de ordenación, especificándose si se trata de alineaciones obligadas o máximas.

**Rasantes:** Se establecen gráficamente. Podrán ser objeto de modificación justificada en el proyecto de urbanización que se redacte para el sector.

**Altura Máxima.** Se establece gráficamente para cada Unidad Homogénea mediante dos parámetros, nº de plantas y altura expresada en mts.

**Parcelación.** Cada una de las Unidades (manzanas), se han dividido en parcelas en orden a determinar su aprovechamiento y regular su futura reparcelación.

Esa división parcelaria podrá venir modificada en el proyecto de reparcelación, de acuerdo con las determinaciones relativas a parcela mínima y máxima definidas para cada unidad y las normas establecidas en orden a reglar la agregación o división de parcelas.

Precisamente con objeto de garantizar cierta homogeneidad en el proceso reparcelatorio, además de las líneas divisorias que definen la parcelación propuesta, se establecen otras intermedias, a las que se impone vincular la agregación o división de parcelas.

En su caso, se fijan, por otra parte, normas particulares relativas al posible tratamiento, división y anexión, de aquellas parcelas inicialmente interiores de una unidad, que por no contar en principio con acceso directo deberán anexionarse en toda o parte de su extensión a alguna de las parcelas adyacentes, o, constituir un espacio mancomunado al servicio de otras parcelas.

**Edificabilidad.** La edificabilidad asignada a cada una de las Unidades y dentro de ellas a cada una de las parcelas viene expresada en forma de superficie edificable máxima expresada en m<sup>2</sup> del uso dominante, o mediante un índice de edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

No se exige alcanzar la superficie de techo edificable mínima del 85% que con carácter genérico se establece en el art. 1.1.8 (Definiciones) de la Normativa Urbanística General.

### *GESTION Y DESARROLLO*

Cualquier modificación relativa a alineaciones o configuración de la parcela edificable, exigirá la redacción de un estudio de detalle cuyo ámbito, salvo determinación distinta comprenderá, cuando menos, el de una unidad de ejecución.

*(Existen fichas específicas para cada unidad residencial)*

## **CAPITULO IV. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

### **SECCION 1. GENERAL.**

#### **26 CONTENIDO Y ALCANCE**

Las presentes ordenanzas establecen las determinaciones aplicables a las obras de edificación y urbanización en el ámbito del Sector Ramblasque y vienen a complementar, en su caso, las normas establecidas con carácter general en la Normativa Urbanística del Plan General de la ciudad.

En cuantos aspectos no aparezcan regulados en sentido distinto, se estará a lo dispuesto en dicha normativa.



### SECCION 2. EDIFICACION Y ACTUACIONES EN PARCELAS PRIVADAS.

#### **27. DEFINICIÓN.**

A los efectos de esta normativa se consideran obras de edificación tanto las construcciones sobre rasante como las intervenciones bajo rasante vinculadas de uno u otro modo a aquellas, tales como sótanos, rampas y patios ingleses o espacios análogos al servicio de la edificación. Cualquiera de ellas habrá de producirse en el ámbito de la parcela edificable, respetará la separación a linderos y su ocupación en planta se considerará en relación con el índice máximo de ocupación establecido para cada parcela.

#### **28. COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA.**

Resulta libre la concepción arquitectónica en cuantos edificios se destinen a vivienda unifamiliar aislada, aunque, en su caso, se integrarán en una solución compositiva y material unitaria los distintos cuerpos edificados que, destinados a vivienda o usos complementarios, puedan construirse en una parcela.

Cualquier solución de viviendas adosadas, exigirá la redacción de un proyecto de arquitectura común a todas ellas, en el que la composición de fachadas y tratamiento material del conjunto edificado resulten unitarios.

#### **29. ALTURA Y CORONACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura establecida para cada unidad o parcela se medirá de acuerdo con los criterios fijados al efecto en la Normativa del Plan General.

Según ello, la máxima altura permitida se medirá, en su caso, en relación con el terreno circundante a la edificación, en cada una de sus fachadas, sin que pueda alterarse la topografía inicial de la parcela más allá de los límites establecidos al efecto en las presentes ordenanzas.

#### **30. CUBIERTAS.**

No se establecen en relación con su diseño y solución constructiva condiciones distintas a las que regulan con carácter general su construcción en el resto de la ciudad.

#### **31. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.**

Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta con destino a vivienda o cualquiera de los usos compatibles con el uso residencial. Dicho aprovechamiento computará a efectos de edificabilidad.

Con objeto de hacer posible el aprovechamiento del espacio en condiciones análogas a las de plantas inferiores, se permiten, sobre la línea de cornisa y altura máxima establecida, soluciones en ático y, por lo mismo, la aparición de terrazas, así como mansardas, vinculadas o no, a la salida a tales terrazas.

#### **32. VUELOS.**

Se estará a lo dispuesto con carácter general en la Normativa Urbanística del Plan General.



### **33 VIVIENDA ÚNICA Y UNIDAD DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.**

En cada parcela, salvo supuestos de condominio y agrupación de viviendas, sólo será posible construir una vivienda. Queda, por lo mismo, prohibido cualquier programa funcional en el que se aprecie duplicidad de elementos, como cocinas, contadores,... así como distribuciones interiores de las que pueda inferirse una posterior división o segregación de espacios, que generen más de una vivienda en una sola parcela.

Por lo mismo, se prohíbe cualquier construcción autónoma o separada de la edificación principal que aparezca destinada a uso residencial. Según ello, todos los espacios de uso residencial deberán aparecer integrados en un volumen unitario.

### **34 CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.**

Las construcciones destinadas a usos no residenciales, compatibles con el uso residencial, podrán aparecer integradas en la edificación principal destinada a vivienda o, por el contrario, constituir volúmenes autónomos, siempre que se sitúen en el ámbito delimitado como parcela edificable y cumplan las exigencias relativas a separación a linderos con otra propiedad.

Se procurará la integración arquitectónica de pabellones y volúmenes que aparezcan separados del edificio principal en un conjunto arquitectónico unitario.

### **35 OTRAS CONSTRUCCIONES.**

Construcciones y estructuras arquitectónicas complementarias, como pérgolas, templete, barbacoas,... que por su naturaleza y características, no consuman edificabilidad, podrán ocupar zonas no edificables de la parcela. No obstante, su altura no superará el plano hipotético delimitado por la unión de la línea de altura máxima permitida para los cerramientos exteriores o entre parcelas y la línea de altura máxima de la edificación en las alineaciones exteriores de esta y líneas de separación a linderos.

### **36 SEPARACIÓN A LINDEROS.**

La edificación aislada respetará una separación mínima de 3 mts. a linderos con parcelas adyacentes.

### **37 CERRAMIENTOS ENTRE PARCELAS PRIVADAS.**

En la construcción de cerramientos entre parcelas privadas se estará a lo dispuesto en el art. 2.4.10 de la Normativa Urbanística General, excepción hecha de los tramos entre propiedades situados en la franja de retranqueo de la edificación ante la calle, en los que la separación entre parcelas, se resolverá con la misma solución aplicada al cerramiento exterior de la parcela.

### **38 CERRAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA.**

Los cerramientos que pudieran construirse dentro de las parcelas privadas destinadas a vivienda (protección de pistas de tenis o instalaciones análogas), serán de seto vegetal o de malla y no podrán sobrepasar la altura del plano hipotético definido por la unión de la línea de altura máxima permitida para el cierre de la parcela y la altura máxima de la edificación en las alineaciones exteriores de ésta y líneas de separación a linderos.



### **39 INTERVENCIONES SOBRE LA PARCELA.**

En relación con la topografía final de la parcela, excepción hecha de la apertura de patios ingleses, vasos de piscina o elementos análogos, no se permite con carácter general su alteración en una medida superior a  $\pm 50$  cm, y, en ningún caso las posibles modificaciones del perfil del terreno se producirán en la franja de 3 mts. inmediata a linderos.

Por lo mismo, en esa franja no se permiten obras como las correspondientes a formación de vasos de piscinas, estanques, ... que infringirían esa norma.

### **40 PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

El Proyecto de Urbanización que se redacte para el Sector cumplirá las condiciones establecidas al efecto en las Ordenanzas Generales de Urbanización de la Ciudad, así como la normativa y reglamentos sectoriales que afecten a cada uno de los servicios e infraestructuras previstos.

Las determinaciones establecidas en la normativa y ordenanzas del presente Plan Parcial deberán ser desarrolladas por dicho proyecto de Urbanización y sólo podrán ser modificadas, de forma justificada, sin que de dicha modificación se deriven afecciones a propiedades o construcciones próximas.

### **41. CERRAMIENTOS EXTERIORES DE PARCELA.**

Con objeto de garantizar el mayor grado de homogeneidad en el espacio urbano, se consideran un elemento adicional de la urbanización, los cerramientos de todas las unidades homogéneas de uso residencial contenidas en la ordenación.

Tales cerramientos, cuya dimensión y solución constructiva responderá a las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas, serán definidos con precisión en el proyecto de urbanización y considerados a todos los efectos como parte de la obra urbanizadora del Sector.

Se incluirá como parte de ese cerramiento, el correspondiente a la que constituirá puerta de acceso a la parcela, de acuerdo con la parcelación y situación de vados recogida en el plano de imagen urbana.

### **42 DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL CERRAMIENTO.**

Los cerramientos de las distintas unidades o manzanas residenciales definidas en la ordenación, responderán con carácter general a las siguientes características.

Muro de cerramiento opaco, construido con materiales que faciliten su futuro mantenimiento, hasta una altura no superior a 1,20 mts. y rejería metálica desde el remate de dicho muro hasta una altura no superior a 2,20 mts.

Esa sección constructiva sólo podrá ser completada con seto vegetal, quedando expresamente prohibida cualquier otra solución que la enmascare interior o exteriormente.

En los puntos de acceso previstos para cada parcela, con independencia de que en su momento puedan variar de posición, el cerramiento que, no contará con muro inferior, se extenderá a un frente cuya dimensión podrá variar entre 3 y 5 metros.



Las puertas de acceso a las parcelas serán de rejería, en una solución integrada a la elegida para el cerramiento general de la parcela. Con objeto de asegurar cierta permeabilidad visual entre espacio público y privado, dichas puertas no serán opacas.

Si el perfil longitudinal de la calle lo exigiera, se escalonarán los cerramientos, procurándose que dicho escalonamiento venga a coincidir con líneas de separación de propiedades o líneas establecidas en orden a reglar la futura reparcelación.

#### **43 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y RASANTE**

Se procurará la conservación del manto de tierra vegetal del área y se respetará básicamente la topografía del lugar. Podrá, no obstante, intervenir sobre la misma modelando su perfil en el ámbito del Parque previsto a lo largo del camino viejo de Lardero ante la nueva carretera N-111.

El proyecto de urbanización contemplará como parte de la obra urbanizadora el rasante y adecuación del terreno correspondiente en las parcelas privadas.

#### **44 VIALIDAD Y PAVIMENTACIÓN**

*Vías de circulación rodada y tránsito diferenciado.*

Su diseño y tratamiento material responderán a los criterios y soluciones aplicadas con carácter general en la ciudad y, en particular, en el sector Guindalera adyacente.

*Calles de coexistencia peatón-vehículo.*

Las calles definidas como espacios de coexistencia, serán de rasante única.

Aunque no exista cambio de nivel entre itinerarios propiamente peatonales próximos a las alineaciones de parcela y recorridos de circulación rodada, que ocuparán la zona central de la calle, se distinguirán claramente unos y otros en base a la solución y textura aplicadas a sus pavimentos.

Según ello, la franja central destinada a rodadura, cuya anchura no será inferior a 5 mts., será fácilmente identificable y contará con un pavimento más rugoso que el resto del espacio, recomendándose como solución general el adoquinado, con piezas de piedra natural o artificial.

Las zonas propiamente peatonales inmediatas a las parcelas, se resolverán con pavimentos antideslizantes de acabado menos rugoso que las de circulación rodada, anteriores, disponiéndose a lo largo de la línea que separa unas y otras, arbolado y cuantos elementos de equipamiento, soportes de luminarias, bancos, bolardos,, puedan contribuir a precisar y acotar ambos espacios.

Las plazas de estacionamiento, se integrarán en las zonas destinadas a recorridos peatonales, y aparecerán definidas visual y materialmente en el proyecto de urbanización.

*Áreas peatonales integradas en espacios libres de uso público. Itinerarios y plazas.*

El diseño y textura de áreas e itinerarios peatonales, autónomos o integrados en el sistema viario, verificarán las normas relativas a supresión de barreras y se integrarán en una solución global unitaria en orden a asegurar su homogeneidad y continuidad.

*Carril bici.*

Se incorporará un carril bici, a lo largo del parque lineal previsto en la ordenación, procurándose su



articulación con áreas próximas.

#### **45 JARDINERÍA Y ARBOLADO.**

Se procurará respetar e incorporar a los espacios públicos o privados resultantes de la ordenación la vegetación y arbolado existente cuyo interés y estado de conservación lo aconsejen, en particular, aquellas unidades identificadas como valiosas en los planos de información.

*Zonas verdes públicas. Parques y Jardines.*

Se estará a lo dispuesto con carácter particular en relación con el diseño de Unidades y parcelas destinadas a áreas libres públicas.

*Parcelas privadas. Limitación de arbolado.*

En las zonas de una parcela próximas a propiedades colindantes, en particular en la franja de 3 mts. adyacente a linderos, se utilizarán especies de hoja caduca con objeto de afectar mínimamente a soleamiento e iluminación de propiedades.

#### **46 MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO URBANO**

La elección del mobiliario y equipamiento del espacio urbano responderá al criterio de proporcionar homogeneidad al conjunto, facilitar su mantenimiento y procurar su integración con soluciones aplicadas al entorno próximo.

#### **47. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General, normas sectoriales y reglamentos de las entidades de Servicio y criterios técnicos de los servicios municipales correspondientes.

*Centros de Transformación.*

Su cuantía y situación relativa en la ordenación se precisará en el proyecto de Urbanización y tienen en la documentación gráfica del Plan Parcial carácter indicativo.

Se instalarán en parcela privada, o, soterrados en espacio público fácilmente accesible que no aparezca afectado por tendidos de redes e instalaciones de cualquier naturaleza.



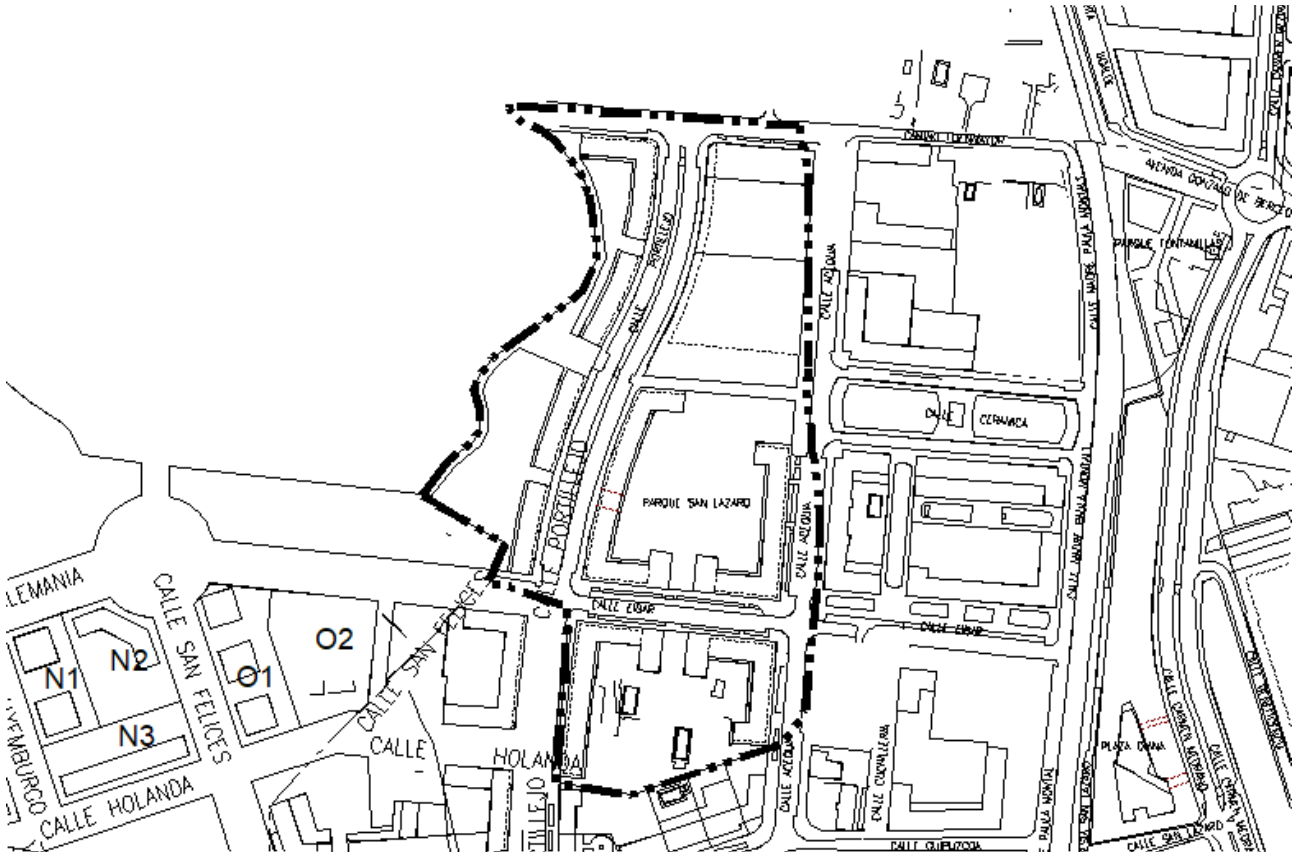


### PLAN PARCIAL “RÍO BAJERO”.

(En plano ordenación PP-RIO BAJERO)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 6 de octubre de 1994.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 140 de fecha 15 de noviembre de 1994.*



#### **1. TRIBUNAS, BALCONES Y VOLADIZOS.**

No se permiten vuelos, la superficie de terrazas y balcones se podrá disponer remitiéndose de las alineaciones obligatorias.

#### **2. ACABADO DE LONJAS.**

Como complemento del artículo 2.5.5. del Plan General de Logroño, referente al acabado de lonjas, se establece la obligatoriedad de revestir los elementos estructurales en planta baja o bien ejecutarlos con acabados adecuados.

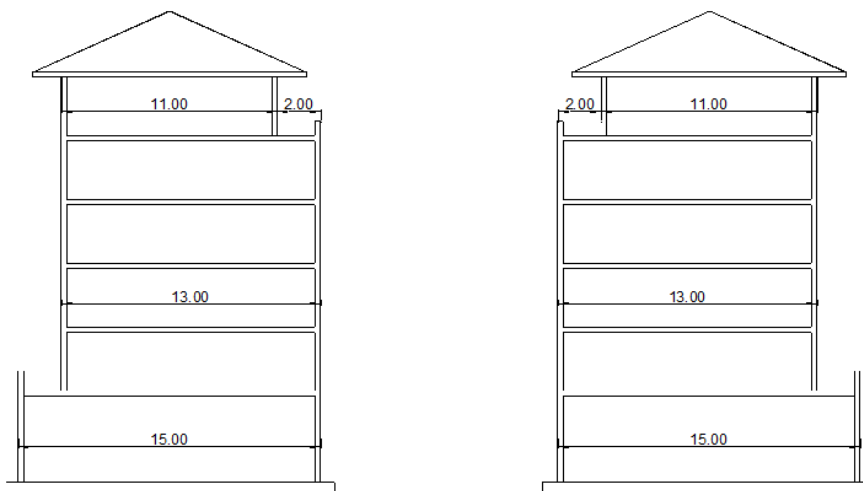
#### **3. PARCELA EDIFICABLE MÍNIMA.**

Se establece como parcela mínima edificable la que posea la menor de sus fachadas de 17 metros y una superficie mínima de solar edificable de 275 m<sup>2</sup>.



#### 4 ORDENACIÓN DE ÁTICOS.

Se prevé en la última planta de las edificaciones en bloque un retranqueo desde la alineación correspondiente al vial de 2 m. (ver gráfico anexo). Queda sobrentendido que a las edificaciones en torre y los edificios dotacionales no vincula esta ordenanza.



#### 5

#### ALTURA DE TECHO DE PLANTA BAJA.

A fin de unificar las alturas de coronación, forjados y planta baja de las cuatro torres situadas en la prolongación de la calle Eibar, y debido a las ligeras pendientes del viario, en determinados puntos se rebasa la altura límite de planta baja establecida en el Plan General. Para ello se establece una tolerancia de 20 cm. por debajo de la altura mínima en planta baja y de 20 cm. por encima de la altura máxima en planta baja.



## PLAN PARCIAL “RÍO BATÁN”.

(En plano ordenación PP-RIO BATAN)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 2010.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 98 de fecha 11 de agosto de 2010.*



### **1. DESTINO DE LOS TERRENOS.**

1. El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General incluye en la categoría de suelo urbanizable delimitado, estableciendo los usos predominantes y compatibles de cada una de las parcelas resultantes.
2. Los terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación y urbanización.

### **2. ZONIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PORMENORIZADOS.**

Los Usos Pormenorizados definidos en el presente Plan Parcial se corresponden con usos especificados y regulados en la Normativa urbanística del Plan General. Se han concretado los siguientes usos pormenorizados: Residencial, Complementario de vivienda, Espacio Libre Privado, Zonas libres de recreo y expansión, Dotacional Público Polivalente y Viario y espacio libre publico.

Los Usos Pormenorizados quedan regulados en el Plan General Municipal con las particularidades siguientes para las parcelas denominadas gráficamente P1, P2 y P3



### **3 PARTICULARIDADES PARA LA PARCELA P1: BLOQUE COLECTIVO PARA CONSOLIDAR MANZANAS INCOMPLETAS.**

Se considera un único plano horizontal como Rasante trasversal medio cuyo nivel coincide con el punto de contacto del solar con el espacio libre privado próximo a la Calle Cadena.

### **4 PARTICULARIDADES PARA LA PARCELA P2: BLOQUE COLECTIVO EN MANZANA CERRADA.**

- 1.** Para la medición de alturas de la edificación se estará a lo dispuesto en el Plan general en la referente a Solares que recaigan a dos calles no concurrentes.
- 2.** Las cajas de ascensores y escaleras se retranquearan, como mínimo, 6 mts desde las líneas de fachada.
- 3.** Con el fin de conseguir una composición integrada para el conjunto de la manzana se establecen las siguientes condiciones:
  - A** Material de fachada. La elección la aprobará el Ayuntamiento a propuesta por los interesados. Se entiende por material de fachada aquel que se utiliza en la capa superficial del edificio y cuyo color y textura resultan dominantes en la percepción del edificio. Incluye plantas bajas y excluye huecos y carpinterías.
  - B** Condiciones de cubierta. La solución de cubierta será común en el conjunto de la parcela, aprobada por el Ayuntamiento a propuesta de los promotores. Si se opta por cubierta inclinada, la cumbrera se localizará a 6 mts de distancia de la fachada y a 4,50 mts de altura desde la cara superior del último forjado horizontal. El material de cobertura será homogéneo para el conjunto de la parcela y se elegirá con el mismo procedimiento que el material de fachada. No están permitidos hastiales. Se resolverá con antepecho de protección en la línea de fachada de 1.20 mts de altura.
  - C** Altura de planta baja y semisótano. Cada uno de los forjados sobre rasante mantendrá la misma cota de nivel para el conjunto de la parcela, aunque ello suponga alteraciones puntuales sobre la regla general de altura del semisótano y/o planta baja.

### **5 PARTICULARIDADES PARA LA PARCELA P3: BLOQUE COLECTIVO TIPOLOGÍA ABIERTA.**

- 1.** Con el fin de conseguir una composición integrada para el conjunto de los edificios se establecen las siguientes condiciones:
  - A** Material de fachada. La elección la aprobará el Ayuntamiento a propuesta por los interesados. Se entiende por material de fachada aquel que se utiliza en la capa superficial del edificio y cuyo color y textura resultan dominantes en la percepción del edificio. Incluye plantas bajas y excluye huecos y carpinterías.
  - B** Condiciones de cubierta. La solución de cubierta será común en el conjunto de los edificios, aprobada por el Ayuntamiento a propuesta de los promotores. El material de cobertura será homogéneo para el conjunto de la parcela y se elegirá con el mismo procedimiento que el material de fachada. No están permitidos hastiales. Se resolverá con antepecho de protección en la línea de fachada de 1.20 mts de altura.
  - C** La altura de las edificaciones interiores se adaptará a las cotas y niveles resultantes del espacio libre



privado que lo rodea.

- 2 Tratamiento de los espacios privados no ocupados por la edificación sobre rasante: Los espacios privados en su conjunto (colectivos o particulares) tendrán tratamientos blandos (jardinería) en al menos el 50% de la superficie resultante. Si se prevé el ajardinamiento en zonas ocupadas por la edificación bajo rasante se garantizará un grueso de tierras de al menos 40cm.
- 3 Vallado exterior de las parcelas: Se realizará mediante la composición de un frente opaco de una altura máxima en cualquier punto de contacto con el acerado o jardín público de 80cm y un frente permeable y ajardinable con una altura máxima de 2.00 mts desde el acerado o contacto con el terreno.
- 4 El espacio libre privado se adaptará a los niveles y rasantes resultantes para el acerado y para el espacio verde público colindante, permitiéndose, en este caso, un margen de 1 mt sobre la cota del espacio público para garantizar la privacidad de dichos espacios.

### **6 TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO**

Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios e instalaciones a que estén destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo para la obtención de licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.

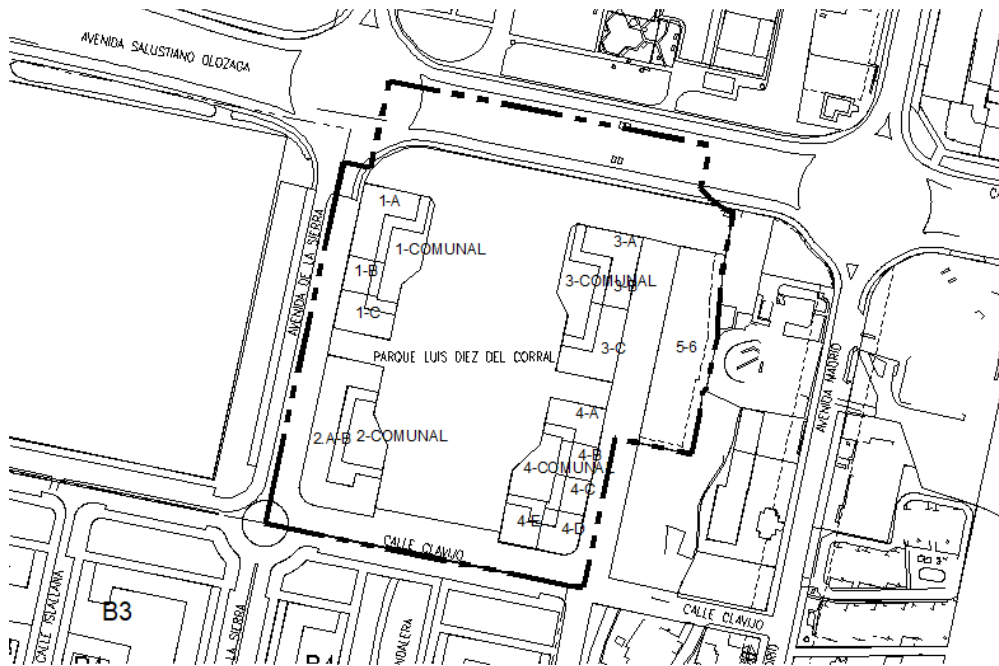


### PLAN PARCIAL “RÍO LACALZADA”.

(En plano ordenación PP-RIO LACALZADA)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 28 de diciembre de 1995.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 5 de fecha 11 de enero de 1996.*



#### **1 ACCESO RODADO.**

El acceso rodado a los edificios con fachada al parque, se limita a las situaciones de emergencia (Bomberos, ambulancia, etc.), debiéndose prever en consecuencia en el interior de las parcelas correspondientes los accesos a dichos edificios para carga y descarga.

#### **2 ACABADO DE LONJAS.**

Como complemento al artículo 2.5.5. del Plan General relativo al acabado de lonjas, se establece la obligatoriedad de revestir los elementos estructurales en planta baja o bien ejecutarlos con acabados adecuados de calidad contrastada.

#### **3 FACHADAS.**

Dada la configuración en edificación abierta que presenta el plan así como el escaso número de bloques y su privilegiada situación, deben tratarse con calidad de fachadas la totalidad de los paramentos, salvo los medianeros, aunque no recaigan directamente a espacio público alguno, y de modo que se garantice el aspecto unitario de sus fachadas.

En los bloques de viviendas, a fin de unificar las alturas de coronación e impostas de forjados, tanto el forjado



de planta baja como los de piso serán planos, horizontales y continuos encada bloque, independientemente de su posible parcelación. Para ello se fija una altura de 3,00 m. de suelo a suelo en pisos y de 3,80 m. libres en la planta baja, a medir desde el plano rasante transversal medio del bloque completo.

El Ayuntamiento podrá autorizar las alteraciones de los criterios generales sobre alturas máximas y mínimas de las plantas bajas que consecuentemente se produzcan.

Existirá continuidad de tratamiento en toda la zona de viviendas en cuanto a tonos de color. Los materiales de acabado de fachada serán idénticos para las parcelas de cada bloque, debiendo coincidir las características de color y textura; si se trata de piedra, la misma cantera de origen, si de ladrillo, mismo modelo y fabricante, etc. El Ayuntamiento los determinará a solicitud del conjunto de propietarios afectados.

#### **4 ÁTICOS.**

Se prevé la realización de la última planta de la totalidad de las edificaciones residenciales en ático, ático que deberá retranquearse de la línea de fachada 3 m. en una longitud mínima de las 2/3 partes de la misma.

#### **5 ZONAS VERDES LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.**

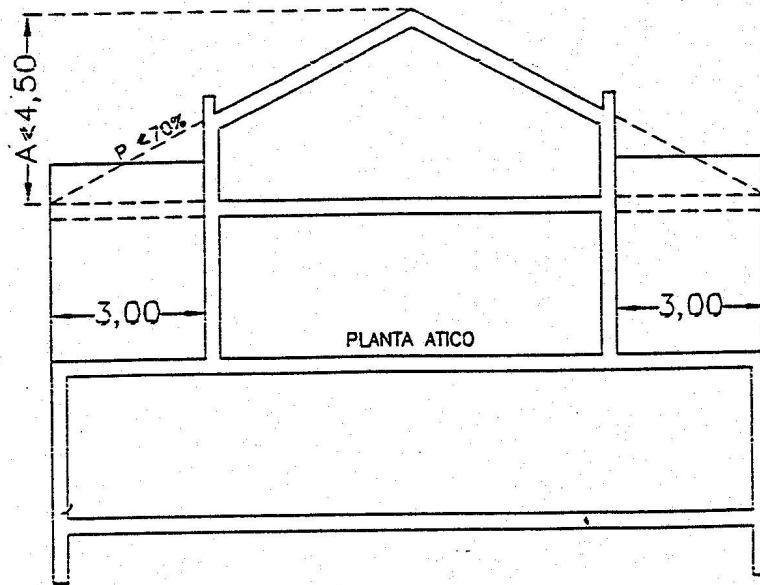
Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.8. de las Normas del Plan General, aunque al englobar la reserva deportiva del Plan, se tendrán en cuenta las siguientes variaciones.

- Las zonas reservadas para la actividad deportiva podrán ser valladas si lo requiere su uso. Dicho vallado se realizará con malla torsionada sobre zócalo de 50 cm. de altura, camuflada mediante setos vivos de hoja perenne.
- Las zonas deportivas podrán ser objeto de explotación en régimen de concesión.

#### **6 CUBIERTAS.**

Para garantizar el aspecto unitario de las cubiertas, en los bloques de uso residencial se utilizará cubierta inclinada, excepto las partes de ático que sobresalen hasta fachada, que se cubrirán necesariamente con cubierta plana y no podrán volar sobre la fachada. La cumbrera se situará en el centro del bloque, y a una altura de 4'50 m. desde la cara superior del forjado de techo del ático. La cubierta se rematará con petos. *(Ver esquema adjunto).*

El acabado de las cubiertas será a base de teja prefabricada de cemento de color rojizo. Cada uno de los cuatro bloques de viviendas tendrá el mismo modelo de teja, que adoptará el Ayuntamiento a solicitud del conjunto de propietarios afectados.







## PLAN PARCIAL "SANTA JULIANA".

(En plano ordenación PP-SANTA JULIANA)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 7 de febrero de 2002.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 22 de fecha 19 de febrero de 2002.*



### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Como criterio de interpretación general del presente Plan Parcial, se establece, que cuando existan diferencias o contradicciones entre la diferente documentación que lo compone, siempre la más definida y pormenorizada, gráfica o escrita, prevalece sobre la menos

### CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USOS Y PARCELACIÓN.

#### 7. \*ÁREAS DE ORDENANZA.

1. El presente Plan Parcial establece, partiendo de las determinaciones generales del Plan .General de Logroño, las siguientes Ordenanzas Específicas de Uso y Edificación, aplicables, en cada caso, sobre las Areas de Ordenanza definidas en los Planos de Ordenación.
2. Se definen las siguientes Areas de Ordenanza, asignando a cada una los correspondientes usos permitidos:

- Residencial.

\*Los artículos no incluidos no tienen el carácter de Ordenanzas de construcción



- Área libre privada.
- Área libre privada de uso público.
- Dotacional público. Espacios libres públicos.
- Viario.

### 8 CONDICIONES DE LOS USOS.

Las indicaciones de uso en planta baja (comercio, vivienda...) de la documentación gráfica son vinculantes, así como los soportales, pasajes y accesos a aparcamiento señalados como tales. No son vinculantes el resto de los pasajes ni las distinciones “plaza”, “patio interior” o “jardín privado” señaladas en espacio libre privado.

Se consideran sustituibles por espacios abiertos al tránsito de uso público o comunitario los siguientes elementos:

- o Los locales comerciales, excepto los situados en los cuerpos constructivos que recaen al Paseo del Prior.
- o Las viviendas en planta baja, con un límite máximo del 50% de la superficie prevista por el Plan en esa situación de cada parcela.

Dichos espacios pueden plantearse de doble altura, si así lo requiere la correcta composición de los edificios.

Mediante Estudio de Detalle se pueden plantear accesos alternativos a los garajes-aparcamiento, siempre con los criterios de mínima afectación al tránsito público rodado o peatonal.

Partiendo del Uso Global Dominante “Residencial”, asignado por el P.G.M. al presente Sector Santa Juliana, el Plan Parcial establece los siguientes Usos Pormenorizados, con sus consiguientes condiciones específicas, para el desarrollo del mismo, que aparecen grafadas sobre cada área definida en los Planos de Ordenación del Plan:

#### 1. AREA “RESIDENCIAL”.

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

##### *Residencial en Bloque*

Uso dominante: Vivienda Colectiva – Residencial. Tipología: Bloque lineal articulado. Otros, de acuerdo a las N.U.

(El Uso Residencial en Bloque articulado se puede dar –con carácter obligatorio- con planta baja libre u ocupada por usos residenciales, comerciales, de acuerdo a las presentes Ordenanzas y a los Planos de Ordenación del Plan Parcial).

A efectos de uso, en las zonas no ocupadas por la edificación, se admiten espacios abiertos, jardines y arbolados (en su caso) de uso privativo de las viviendas.

##### *Área pendiente de Ordenación*

Se definirá en Estudio de Detalle, que determinará los usos públicos (viario, espacios libres o dotaciones) y privados (residencial para vivienda colectiva, libre privado o dotaciones). La superficie de espacios libres de uso y dominio público (zonas de recreo y expansión) será como mínimo 2.054 m<sup>2</sup>.

Se admiten específicamente los usos de locales comerciales y tiendas y oficinas, según lo establecido por los artículos de las N. U. 2.2.25, 2.2.29, 2.2.43 y cualquier otro concordante con ellos. (ordenación definida en expte. URB28 2004/0011)



### 2 AREA "ZONA LIBRE PRIVADA".

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Los permitidos por el Título III, Capítulo III, art. 3.3.17 de las N.U. bajo rasante. Sobre rasante, únicamente, el de jardín/patio descubierto a toda altura.

### 3 AREA "ZONA LIBRE PRIVADA DE USO PÚBLICO".

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

- Los permitidos por el Título III, Capítulo III, art. 3.3.18 de las N.U.– Espacios libres de uso y dominio público -
- Los retranqueos en Planta Baja, pasajes y viario peatonal y rodado de emergencia tienen esta consideración a efectos de este uso.
- En esta área se permite el uso de garaje y estacionamiento privado en plantas bajo rasante.
- No se permite ningún tipo de edificación ni vallado en planta baja, únicamente los elementos de urbanización del espacio público al que se anexionan.

### 4 AREA "DOTACIONAL PÚBLICA"

Se permiten los usos dotacionales públicos de carácter asistencial, preferentemente el de hogar de personas mayores al servicio de la zona, en las condiciones indicadas en el Título III, Capítulo III, art. 3.3.14 de las N.U. "Uso dotacional público".

### 5 AREA "ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS"

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Los permitidos por el Título III, Capítulo III, art. 3.3.18 de las N.U. "Espacios libres de uso y dominio público".

### 6 AREA "VIARIO"

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Los permitidos por el Título III, Capítulo III, art. 3.3.19 de las N.U.

Los Usos Básicos que forman los anteriores Usos Pormenorizados, son los mismos señalados en la regulación de Usos Básicos del P.G.M. al igual que las condiciones específicas y compatibilidades de los mismos que le son de aplicación, junto con las singulares señaladas en las presentes Ordenanzas.

## 9 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN.

### 1. PARCELAS DE USO PRIVADO.

#### 1.1. Edificabilidad.

La edificabilidad del Plan se distribuye y asigna por parcelas, de acuerdo al cuadro de parcelas y edificabilidad (punto número 3 de la Memoria de Ordenación: "Cuadros de dimensionado" y el Plano de Ordenación número 7) del presente Plan.

La distribución de dicha edificabilidad entre los bloques existentes en las parcelas, es la que se corresponde con las alineaciones y las alturas obligatorias señaladas en los Planos de Ordenación, y



siempre respetando las alturas máximas, los fondos máximos, áreas de movimiento de la edificación y demás condiciones de edificación del presente Plan. A estos efectos no se consideran vinculantes las entreplantas señaladas en el plano 9 para determinados locales comerciales.

Para el cómputo de edificabilidad, se estará a lo dispuesto en las N.U. La diferencia existente entre la edificabilidad adjudicada a las parcelas y el sólido capaz señalado en la documentación gráfica puede resolverse mediante los siguientes recursos:

- a) Creación de espacios abiertos al tránsito público o comunitario.
- b) Reducción de altura de los bloques de B+5.
- c) No construyendo los elementos de unión entre bloques principales.

Se atenderá especialmente a la integración del edificio en el conjunto.

Con independencia de la medición final de las parcelas y de las cotas definitivas de anchura y largura de las mismas, la edificabilidad es una cantidad máxima en m<sup>2</sup>t construidos computables por parcela, que se mantendrá inalterable.

### 1.2 Vuelos.

- En la parcela nº 2 se admiten vuelos, en las fachadas interiores con frente a patio así como en el frente oeste siempre que estos sean continuos y ocupen todo el frente y altura de fachada, creando un único plano.
- En el resto no se admiten vuelos.
- En todos los casos quedan regulados los retranqueos máximos y los gálibos no excedibles por la edificación en los planos de ordenación.

### 1.3 Alturas

Las alturas y el número máximo de plantas se señalan en los planos de Ordenación y se rigen por las condiciones señaladas para estos índices en el Título III, Capítulo II, art. 3.2.2 de las N.U.

El nivel de forjado techo de planta baja será el mismo en toda la manzana, al igual que el nivel de forjado de cornisa. La altura de planta baja, por tanto, podrá asumir las diferencias de cota de los extremos de la manzana.

Las alturas máximas y mínimas de las plantas, interiores y exteriores, serán las fijadas en el Plano de Ordenación número 10 "Plantas y Secciones normativas" del presente Plan Parcial, para los diferentes usos permitidos. Se admitirán las variaciones que sean consecuencia de las rasantes definitivas del Proyecto de Urbanización.

### 1.4 Alineaciones – Retranqueos y Ordenación de Volúmenes

Las alineaciones obligatorias serán señaladas en los Planos de Ordenación del presente Plan.

Los posibles retranqueos a la alineación oficial en plantas superiores a la Planta Baja, son los fijados en el Plano de Ordenación número 10 "Plantas y secciones normativas".

Las alineaciones laterales (entendiendo por estas las que unen la alineación oficial y el fondo máximo edificable) que dan frente a Zona Libre Privada, o a Espacios Libres Públicos, deberán tener un tratamiento igual o similar al resto de las fachadas, en cuanto a diseño y materiales y posibles huecos de fachada, no pudiendo dejarse sin tratar adecuadamente.



### **1.5** *Ocupación*

La ocupación máxima de la parcela por la edificación viene determinada y señalada en el cuadro resumen del Plan y por el área de movimiento de la edificación marcada en los Planos de Ordenación del presente Plan: banda delimitada por la alineación oficial y el fondo máximo, y en algún caso por alineación lateral, o área de movimiento de la edificación.

Dentro de la ocupación, se consideran también, las plantas bajas y pasajes diáfanos, o no ocupados por usos concretos, que tengan edificación encima de ellos.

### **1.6** *Fondo máximo*

El fondo máximo edificable, es el reflejado en los Planos de Ordenación del presente Plan.

A dicho fondo no se le podrá agregar ni adosar ningún elemento construido, de los permitidos en las Areas de Zona Libre Privada, a excepción de las pérgolas abiertas permitidas que lleven a los núcleos de escaleras comunes o accesos de los edificios, que comuniquen con los espacios y usos permitidos en Zonas Libres Privadas.

### **1.7** *Vallado y Cierres de Parcela*

Los vallados y cierres se formalizarán siempre de forma unitaria para el conjunto de la parcela, permitiéndose vallados diáfanos con elementos fijos de valla, malla o similar, complementados con cierre vegetal. Como elementos construidos no diáfanos se permiten exclusivamente un basamento de zócalo de 20 cm. de alto, y soportes verticales ciegos de máximo 60 x 60 cm separados entre sí una distancia mínima de 3 metros.

### **1.8** *Retranqueos en Planta baja*

El presente Plan establece en los Planos de Ordenación retranqueos de la edificación obligatorios en Planta Baja en los frentes de alineación de Paseo del Prior y San Millán. Dichos retranqueos tendrá la dimensión que figura en los Planos de Ordenación, medida desde la alineación oficial hasta el límite con el uso permitido de planta baja.

### **1.9** *Pasos-Pasaje.*

Con la indicación “pasaje” se señalan en los Planos de Ordenación Pasos - Pasaje por debajo de la edificación de carácter obligatorio, que relacionan el Paseo del Prior con las zonas de parque. Tendrán como mínimo la dimensión que figura en dichos Planos. Podrán disponer de apoyos estructurales intermedios, hasta un máximo de tres líneas de crujía.

El Ayuntamiento podrá admitir ubicaciones alternativas que supongan pequeños desplazamientos respecto a los señalados. En el caso del situado en la parcela 4 puede plantearse un portal de acceso, siempre que se mantenga la superficie total y la diafanidad necesaria.

En la parcela 2 el nuevo pasaje podrá ser interrumpido por el necesario portal de acceso a las viviendas superiores. Éste se ajustará a la alineación posterior de la edificación, dejando libre la primera crujía en el frente de fachada al Paseo del Prior. Tendrá como objetivo ofrecer la diafanidad pretendida, para lo cual ofrecerá la máxima presencia posible de acristalamiento y transparencia.

Se señalan asimismo otros pasos-pasaje meramente orientativos.

### **1.10** *Elementos de remate superior de los edificios*

En el plano número 10 se señala el ámbito que no pueden sobrepasar los elementos de remate



superior de los edificios descritos en el artículo 2.3.2 de las N.U. Están incluidos entre estos elementos, sin computar a efectos de edificabilidad, los trasteros e instalaciones técnicas de los edificios, siempre que cumplan las condiciones de aprovechamiento bajo cubierta del apartado 4 del mencionado artículo. En la terraza no se permitirán otros elementos, salvo los siguientes:

- a) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores, en las condiciones establecidas en el art. 2.3.2 punto c de las N.U. para caja de escalera en crujía de fachada. No se permite esta solución en las fachadas al Paseo del Prior ni al parque (Cuerpos constructivos señalados con B+3).
- b) Chimeneas de ventilación imprescindibles por servir a zonas alejadas del ámbito señalado para estos elementos.

Dada su excepcional visibilidad, se prestará especial atención en la redacción de proyectos a la integración con el resto del edificio, debiendo solucionarse a su vez con cubierta plana. Las alturas máximas para dichos elementos serán las indicadas en el mencionado artículo 2.3.2. Para los trasteros se considerará 3'20 m. sobre la cota superior del forjado de terraza.

La posibilidad de marquesinas indicada en el plano nº10 se limita a elementos que no suponga cubrición, como pérgolas. Su autorización será discrecional por parte de la Corporación, que atenderá especialmente a su carácter e incidencia visual en el conjunto.

### **1.11. Mínima Unidad de Ejecución de Proyecto de Arquitectura**

Para el desarrollo de los diferentes Proyectos de Arquitectura se establece como Unidad Mínima de presentación y Ejecución de Proyectos de Arquitectura la parcela, definiéndose en el plano nº7 "Parcelario" las siete en que se divide el Plan.

## **2 PARCELA DOTACIONAL.**

La parcela dotacional pública tiene las siguientes características:

- Superficie. 2054 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable: 2.054 m<sup>2</sup>
- Altura edificable: PB + 1

La superficie no ocupada por la edificación podrá vallarse con las condiciones del punto 1.7 de este artículo, o incorporarse al tratamiento del espacio libre público.

## **3 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Para estas Areas de Ordenanza se estará, en su caso, a lo señalado en el Título III, Capítulo III, arts. 3.3.14, 3.3.15 y art. 3.3.18 de las N.U., respectivamente, con las siguientes condiciones:

El diseño de los Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas, se atenderá en lo "básico" a lo reflejado en los correspondientes Planos del presente Plan, principalmente en lo referente a la trama y direcciones elegidas y a los tipos de tratamiento blando o duro de los espacios diseñados, permitiéndose al Proyecto de Urbanización, la concreción definitiva del espacio público. En cualquier caso, dicho tratamiento deberá ser acorde con las pautas definidas en el Proyecto de Urbanización Ribera-Campus.

## **4 CONDICIONES SINGULARES (De conexiones con el entorno, de diseño, tipológicas y de imagen final de la edificación).**

El Ayuntamiento de Logroño podrá, en relación con lo establecido en el presente Plan Parcial, acometer

las acciones urbanísticas precisas para resolver las conexiones y continuidad urbana del Plan Parcial con el entorno inmediato, en especial con las determinaciones incluidas en el Proyecto de Urbanización Ribera-Campus.

De igual manera se establecerán condiciones específicas de diseño, tipológicas, tratamiento de materiales, imagen, estéticas y compositivas, para los proyectos de arquitectura definitivos que se ejecuten en el Plan Parcial. A tal efecto, una vez aprobados los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, ésta someterá a las decisiones municipales una propuesta de materiales y criterios compositivos de fachadas al Paseo del Prior que en cualquier caso, seguirá la volumetría definida en este Plan Parcial.

#### **10. CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.**

Las determinaciones del Plan Parcial relativas a la parcelación de la zona de residencia plurifamiliar en bloque tienen la condición de obligatorias y no pueden ser alteradas si no es mediante la modificación del Plan. No obstante el proyecto de Compensación (o el de reparcelación si se ejecuta por el sistema de cooperación) podrá reajustar los límites de las parcelas para adecuarse mejor a la distribución del aprovechamiento entre sus titulares, manteniéndose en cualquier caso la Mínima Unidad de Ejecución de Proyecto de Arquitectura prevista en este Plan Parcial (artículo 9, apartado 1.11 de sus Ordenanzas), sin perjuicio de su edificación por fases.

#### **11. CONDICIONES DE LA PARCELA 6.**

La parcela 6 no resulta afectada por las ordenanzas que establece el plan parcial Santa Juliana para el resto de parcelas residenciales (art. 8 y 9), por lo que le es de aplicación lo indicado en las Normas Urbanísticas con carácter general y para el suelo urbano, y los siguientes aspectos específicos:

##### **VALLADO**

El cerramiento exterior de la zonas libres privadas tendrá una altura comprendida entre 1'50 y 2'20 metros, de cerrajería transparente, tolerándose un zócalo de fábrica de 50 cm. de altura. Se recomienda complementar el vallado con elementos vegetales como setos o plantas vivaces.

##### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

Se distinguen dos zonas: torre y bloque. La torre puede tener un tratamiento diferenciado, sin afectarle lo indicado a continuación.

En caso de que se subdivida el bloque de uso residencial en parcelas independientes y no sean objeto de proyecto unitario con el resto del bloque, se adoptarán las siguientes medidas:

- Se utilizará como elemento unificador el material de acabado de fachadas.
- Tendrá una altura de cornisa única.
- La solución constructiva de cubierta será la misma para el grupo completo. Si es cubierta inclinada, la posición de la línea de cumbrera, material de cubrición, pendientes utilizadas y la solución constructiva del remate (alero, peto...) serán los mismos.

##### *Material de acabado de fachada*

A efectos de estas Ordenanzas se entiende por material de acabado de fachada aquel utilizado en la capa más superficial del edificio y cuyo color y texturas resultan dominantes en la percepción visual



del inmueble. Incluye las plantas bajas, y excluye los huecos y su carpintería.

Al exigir la utilización del mismo material de acabado de fachada se entiende que deben coincidir las características de color y textura; si se trata de piedra, misma cantera de origen, si de ladrillo, mismo modelo y fabricante, etc.

La tolerancia de materiales complementarios en los proyectos, siempre con carácter minoritario respecto al principal, será discrecional por parte del Ayuntamiento, que deberá apreciar su incidencia sobre la homogeneidad pretendida para cada parcela original.

La determinación del material de acabado en el conjunto del bloque lineal la hará el Ayuntamiento a propuesta de los interesados. Para ello efectuarán consulta, adjuntado propuesta de material.

Si la propuesta no estuviera suscrita por la totalidad de propiedades afectadas, el Ayuntamiento notificaría al resto de propietarios, dándoles un plazo de audiencia previo a la decisión sobre el material de acabado a imponer.

El Ayuntamiento podrá determinar, si hay justificación para ello, materiales distintos a los propuestos por los interesados. También podrá aprobar, a propuesta de los interesados, soluciones que se aparten de lo establecido en la Ordenanza siempre que las suscriban el conjunto de interesados afectados, estén suficientemente definidos los mecanismos de integración (proyecto o anteproyecto conjunto, o cualquier otro) y el Ayuntamiento aprecie que se garantizan las condiciones de integración perseguidas con la Ordenanza.

### URBANIZACIÓN.

La urbanización de los espacios libres situados al oeste del ámbito deberá tener en cuenta:

- 1.** Su continuidad con la urbanización de la zona situada al sur.
- 2.** Su papel como acceso al parque de la Ribera y a la plaza de toros.



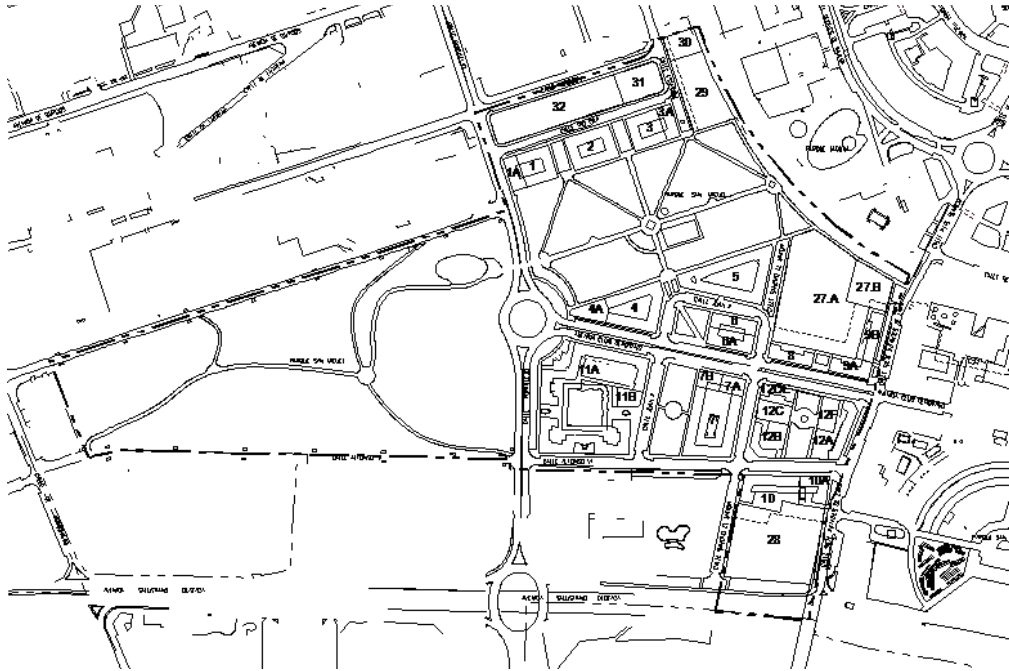


### PLAN PARCIAL “SIETE INFANTES DE LARA”.

(En plano ordenación PP-SIETE INFANTES DE LARA)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 9 de septiembre de 1993.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 123 de fecha 9 de octubre de 1993.*



#### **1. ACCESO RODADO.**

No se permiten los vados para vehículos a través de soportales o pasajes comerciales. La parcela 4-A está liberada de la obligación de aparcamientos, aunque puede hacerlos de forma mancomunada.

El acceso al aparcamiento y las labores de carga y descarga deberán realizarse directamente desde una vía de tráfico rodado a través de la acera, sin invadir en ningún caso las zonas calificadas como jardines o juegos de niños. No se concederán licencias de parcelación cuando den como resultado parcelas sin acceso directo desde la red viaria rodada.

#### **2 TRATAMIENTO DE FACHADAS.**

Dada la configuración en manzanas semiabiertas que se propone para algunas parcelas, debe tratarse con calidad de fachada la totalidad de los paramentos, salvo los medianeros, aunque no recaigan directamente a espacio público alguno. Con el mismo criterio se actuará en la aplicación del artículo 2.2.9. de las Normas Urbanísticas del Plan General, considerándose como visibles desde la calle la totalidad de las fachadas de los edificios, aunque no linden directamente con viales o plazas.

Las construcciones de una sola planta que aparecen como prolongación de las plantas bajas deben recibir asimismo en sus paramentos exteriores el tratamiento de obra acabada propio de las fachadas.

Están exceptuadas del cumplimiento de este punto, las parcelas 1 a 7, por su configuración en manzana cerrada.



### **3 SOPORTALES.**

En los bloques con soportales, estos deberán adoptar el mismo tratamiento que el especificado en el artículo 3.4.4. de las Normas urbanísticas del Plan General para la manzana "C" del Plan Chile.

### **4 ORDENANZA ESPECIAL PARCELA 11.**

La ordenación concreta de la parcela 11 está condicionada a la redacción de un Estudio de Detalle que concrete las previsiones del Plan Parcial señaladas en planos y en la ficha de características de parcela correspondiente. La altura máxima será de planta baja más seis de pisos. Los usos y tipología genéricos permitidos son: Residencial, dotacional privado, libre privado y libre público, teniendo este último uso una dimensión mínima de 2.015,43 m<sup>2</sup>.

La urbanización de las zonas libres públicas podrá posponerse y realizarse simultáneamente con la edificación una vez determinada su ordenación definitiva por el Estudio de Detalle.

### **5 ORDENANZA ESPECIAL PARCELAS 1, 2 Y 3.**

#### **Altura sobre rasante de planta baja y altura de la edificación.**

La altura sobre rasante de planta baja se fija en 3,60 m. a aplicar desde el punto de cota superior de la rasante oficial de cada manzana en su alineación adyacente al parque San Miguel, siendo de aplicación desde este mismo punto una altura de la edificación de 18,60 m. Dichas alturas así considerada se mantendrán horizontalmente uniformes en la totalidad de cada una de las manzanas.

#### **Modulación en ritmo del soportal. (distancia entre ejes de pilares).**

La existencia de juntas de dilatación estructural en los edificios de cada una de las parcelas que afecten a las fachadas porticadas en contacto con el Parque San Miguel, serán consideradas como linderos entre parcelas distintas a los efectos de permitir ligeras variaciones en las dimensiones entre ejes de pilares del soportal que en todo caso deberán mantenerse entre los límites máximos y mínimos recogidos en la ordenanza de aplicación.

#### **Cuantificación del número de plazas de aparcamiento por parcela.**

El número de plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela deberá mantener las cuantificaciones exigidas con carácter general en el art. 3.3.5. de la ordenanza del PGM.

No obstante lo cual y tras el estudio de casos concretos, el Ayuntamiento podrá eximir de dicha obligación permitiendo que el número de plazas de aparcamiento exigibles a cada parcela puedan situarse en parcelas o manzanas del ámbito de aplicación de esta modificación puntual de Plan Parcial mediante acuerdos entre los propietarios de las mismas, de tal modo que, en todo caso, se garantice que en el interior de cada parcela si situarán un número de plazas mínimos coincidente con el número de viviendas en ella desarrolladas.





resultante, descontando la superficie de dichos viales, no sea inferior a los estándares determinados en la L.O.T.U.R.

La ejecución de los viales indicados en este punto no precisará la previa redacción de Estudio de Detalle.

- c) Se permitirán asimismo instalaciones de servicios urbanos siempre que se garantice la ausencia de impacto paisajístico negativo.

### **3 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

En cuanto a alineaciones, se aplica lo establecido en el artículo 3.2.6 de las Normas Urbanísticas, excepto en los siguientes aspectos:

- o Las alineaciones interiores se consideran vinculantes, salvo que por su escasa relación con las de otros edificios puedan considerarse como máximas. En principio tiene este carácter la profundidad de edificación de los bloques. Para el resto de los casos se hará un análisis razonado, cuya aceptación es potestativa para la Corporación.
- o La luz de paso entre pilares y fachada retranqueada será de 2'50 m.

### **4 ACCESO RODADO A PARCELAS.**

El acceso de los vehículos a las parcelas se realizará por los puntos menos conflictivos para el tráfico rodado y peatonal. En ningún caso se permitirán accesos desde zonas verdes públicas, calles peatonales o que atraviesen soportales de paso público.

### **5 REORDENACIÓN DE VOLUMEN. ESTUDIOS DE DETALLE.**

La ordenación interna definida en el Plan Parcial podrá ser modificada mediante estudio de detalle en el que quedará garantizados la coherencia con el resto de la ordenación, la falta de incidencia sobre predios colindantes y el cumplimiento de los límites a la ocupación indicados en las fichas de ordenación.

No se consideran válidas las indicaciones de las fichas de las unidades homogéneas que sean contradictorias con esta determinación.

### **6 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

1. Se conceptúan como fachadas a efectos de su tratamiento, todas las que resulten visibles desde los espacios públicos, aunque no recaigan directamente sobre ellos.
2. En el diseño de las fachadas de edificios que pertenezcan a la misma Unidad Homogénea se utilizarán criterios de integración, que como mínimo consistirán en la utilización de materiales de fachada similares en su color y textura.
3. Para los edificios que formen parte de un mismo bloque se utilizarán criterios de continuidad, para lo cual, si no se edifican con el mismo proyecto constructivo, coincidirán como mínimo en el material de acabado de fachada, la solución de remate de la misma, la solución de cubierta, la ubicación de la cumbre y la pendiente (si se trata de cubierta inclinada).



- Se entiende por material de acabado de fachada aquel utilizado en la capa más superficial del edificio y cuyo color y texturas resultan dominantes en la percepción visual del inmueble. Incluye las plantas bajas, y excluye los huecos y su carpintería. Al exigir la utilización del mismo material de acabado de fachada se entiende que deben coincidir las características de color y textura; si se trata de piedra, misma cantera de origen, si de ladrillo, mismo modelo y fabricante, etc. La tolerancia de materiales complementarios en los proyectos, siempre con carácter minoritario respecto al principal, será discrecional por parte del Ayuntamiento, que deberá apreciar su incidencia sobre la homogeneidad pretendida para cada parcela original.
  - Los interesados presentarán al Ayuntamiento propuesta de continuidad en la que se concreten los criterios a utilizar en los proyectos, suscrita por la totalidad de propietarios afectados. El Ayuntamiento podrá determinar, si hay justificación para ello, soluciones distintas a las propuestas.
- 4** Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan soportales no previstos en el Plan Parcial también deberán responder a criterios de integración tanto en materiales como en composición, con el resto de la fachada y con las colindantes.
- 5** *Cerramientos de parcelas.*
- Se ejecutarán con el carácter de obra terminada y con materiales adecuados, quedando prohibidos aquellos que por su mala calidad o heterogeneidad provoquen imágenes de degradación.
  - La altura media de cada tramo de cerramiento será de 2,50m. como máximo respecto a la rasante de la acera, y la altura máxima de 2'80m. En calles con pendiente superior al 3% la altura máxima del tramo será de 3'00m
  - Se compondrán de una parte maciza de altura máxima respecto a la rasante de la acera no superior a un metro. (1'50 en calles con pendiente superior al 3%), que se completará con cerrajería transparente, si bien se permite el control de vistas mediante elementos vegetales.
- 6** *Soportales previstos en el plan parcial.*
- El acabado de techo de cada tramo completo de soportales será horizontal y uniforme, sin escalonamientos de ningún tipo. Su cota la determinará el Ayuntamiento, que podrá adoptar soluciones extraordinarias en lo relativo a alturas máximas y mínimas permitidas en planta baja.
  - Los ejes de pilares deberán estar situados a distancias regulares en cada tramo de soportal, sin permitirse variación de la dimensión de los pilares en medianeras o juntas de dilatación.
  - Las características del soportal coincidirán con las definidas para la Unidad Homogénea E1 en el estudio de detalle redactado al efecto.
- 7.** *Manzana dotación deportiva.*
- La ordenación definida en el Plan Parcial podrá ser modificada mediante estudio de detalle en el que se establezcan nuevas alineaciones, condiciones volumétricas, retranqueos y ubicación de las zonas verdes públicas, si resulta necesario para la mejor disposición de la dotación en la ordenación general y el programa interno del proyecto.
- Los límites cuantitativos son los siguientes:
- La superficie de espacio libre público (zona de recreo y expansión) no será inferior a la actual.
  - La edificabilidad máxima de la parcela no superará a la actual.



# Logroño

**DIRECCIÓN GENERAL DE  
URBANISMO ESTRATÉGICO**

- La altura de cornisa máxima será inferior a 15 m.

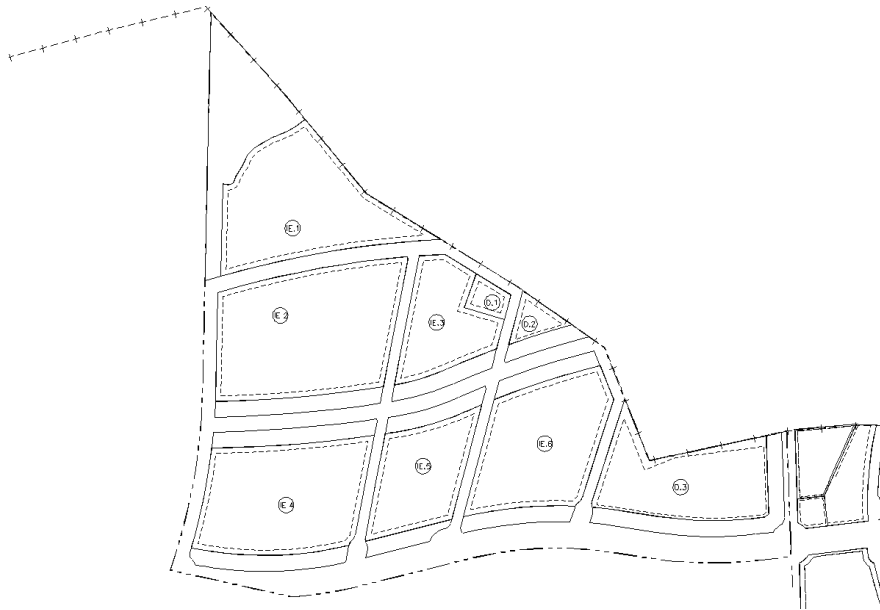


### PLAN PARCIAL “VALPARAÍSO I”.

(En plano ordenación PP-VALPARAISO I)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 6 de septiembre de 2006.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 122 de fecha 16 de septiembre de 2006.*



#### **10 AREAS DE ORDENANZA.**

El presente Plan Parcial, establece, partiendo de las determinaciones generales del P.G.M. de Logroño, las siguientes Ordenanzas Específicas de Uso y Edificación, aplicables, en cada caso, sobre las Areas de Ordenanza definidas en los Planos de Ordenación.

Se definen las siguientes Areas de Ordenanza, asignando a cada una los correspondientes usos permitidos:

- INDUSTRIAL EXTENSIVO.
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS.
- DOTACIONAL POLIVALENTE PUBLICO.
- DOTACIONAL POLIVALENTE PRIVADO.
- VIARIO.

#### **11. CONDICIONES DE LOS USOS.**

Partiendo del Uso Global Dominante – Industrial Extensivo, asignado por el Plan General al presente Sector 1 de “Valparaíso”, el Plan Parcial establece los siguientes Usos Pormenorizados, con sus consiguientes condiciones específicas, para el desarrollo del mismo, que aparecen grafadas sobre cada área definida en los Planos de Ordenación del Plan:



### **11.1 Área industrial extensivo.**

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

- Uso Determinante: Industrial Extensivo. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.
- Se permite de forma general en estos usos, su transformación a cualquier Dotacional de Uso Público.

Condiciones de edificación:

*Tipología:* Aislada -cumpliendo retranqueos-.

*Edificabilidad máxima:* 0,3 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>.

*Retranqueos mínimos:* 10 m. al frente y fondos.

*Altura máxima:* 6 m. para edificios representativos, oficinas...etc. y 10 m. para las naves (de acuerdo al PGM de Logroño).

*Parcela mínima:* 10.000 m<sup>2</sup>.

*Aparcamiento mínimo en el interior de la parcela:* 1 plaza/ 100 m<sup>2</sup> construidos.

*Vallado de parcela:* obligatorio, de acuerdo a Normativa del PGM de Logroño.

*Mínima y obligatoria superficie ajardinada y arbolada en interior de la parcela:* mínimo el retranqueo frontal, siendo compatible con aparcamiento, sin desaparecer, como mínimo, el arbolado. Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

### **11.2 Área espacios libres públicos.**

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

Uso Determinante : Espacios libres de uso y dominio público. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Se permite igualmente en este área, el uso deportivo al aire libre.

Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

### **11.3 Área dotacional polivalente publico.**

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

- Uso Determinante : Dotacional Polivalente Público. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Condiciones de edificación:

*Tipología:* Aislada

*Edificabilidad máxima:* 0,50 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>.

No computa aprovechamiento

*Retranqueos mínimos:* 5 m al frente, 3 m a laterales y fondo.

*Altura máxima:* 11 m (B+2).

*Parcela mínima:* No se establece.

Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

### **11.4 Área dotacional polivalente privado.**

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

- Uso Determinante: Dotacional Polivalente Privado. Usos permitidos: los relacionados con las instalaciones de infraestructuras al servicio del Sector (centros de transformación, centros de gas, depósitos y similares). Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Condiciones de edificación:

*Tipología:* Aislada

*Edificabilidad máxima:* 0,2244938 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>.





*Retranqueos mínimos:* 5 m al frente, 3 m a laterales y fondo.

*Altura máxima:* 11 m. Salvo instalaciones especiales que justificadamente precisen mayor altura por su funcionalidad.

*Parcela mínima:* No se establece.

Resto de condiciones, de acuerdo al PGM de Logroño.

### **11.5 Área viario.**

Se permiten los siguientes usos, según cada zona definida en los Planos de Ordenación:

- Uso Determinante: Viario Público. Otros, de acuerdo al P.G.M. de Logroño.

Los Usos Básicos que forman los anteriores Usos Pormenorizados, son los mismos señalados en la regulación de Usos Básicos del P.G.M. de Logroño, al igual que las condiciones específicas y compatibilidades de los mismos que le son de aplicación, junto con las singulares señaladas en las presentes Ordenanzas.

## **12 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.**

Aplicables sobre las Areas de Ordenanza definidas por el presente Plan.

### **12.1 Condiciones pormenorizadas aplicables a las Areas de Ordenanza definidas en el Plan Parcial.**

#### **12.1.1 Aprovechamiento:**

El Aprovechamiento del Plan se distribuye y asigna por manzanas y posteriormente por parcelas, con el mismo índice, una vez producida la parcelación, de acuerdo a las condiciones del presente Plan Parcial.

Para el cómputo, cálculo y distribución del aprovechamiento, se estará a lo dispuesto en el P.G.M. de Logroño.

Con independencia de la medición final de las parcelas y de las cotas definitivas de anchura y largura de las mismas, el aprovechamiento es una cantidad máxima en m<sup>2</sup>t construidos computables por manzana y parcela, que se mantendrá inalterable.

Las segregaciones permitidas conllevan la redistribución proporcional del aprovechamiento, ocupación, usos permitidos y resto de condiciones para el total de la manzana inicial.

#### **12.1.2 Retranqueos:**

Los retranqueos señalados en los Planos de Ordenación son obligatorios; de forma general son los señalados en la Ordenanza correspondiente, con las singularidades de los dibujados en el plano de ordenación.

Los retranqueos se aplicarán sobre cada parcela segregada independientemente.

#### **12.1.3 Zonas Verdes y Espacios libres Públicos:**

El diseño de los Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas, se atenderá en lo “básico” a lo reflejado en los correspondientes Planos del presente Plan, principalmente en lo referente a la trama y direcciones elegidas, y a los tipos de tratamiento blando o duro de los espacios diseñados, permitiéndose al Proyecto de Urbanización, la concreción de los tratamientos del resto y del parque paisajista y “blando” propuesto, dentro de la imagen general del Plan Parcial. En las zonas verdes (bandas laterales) se permite el cruce de las mismas para acceso a las parcelas.



**122 Condiciones singulares (de conexiones con el entorno, de diseño, tipológicas y de imagen final de la edificación)**

El Ayuntamiento de Logroño podrá, en relación con lo establecido en el presente Plan Parcial, acometer las acciones urbanísticas precisas para resolver las conexiones y continuidad urbana del Plan Parcial con el entorno inmediato

De igual manera el Ayuntamiento de Logroño podrá establecer, a través de Concursos u otros medios que estime oportunos, en el transcurso de la ejecución y desarrollo del presente Plan Parcial, respetando las condiciones establecidas en él, condiciones específicas de diseño, tipológicas, tratamiento de materiales, imagen, estéticas y compositivas, para los proyectos industriales definitivos que se ejecuten en el Plan Parcial.



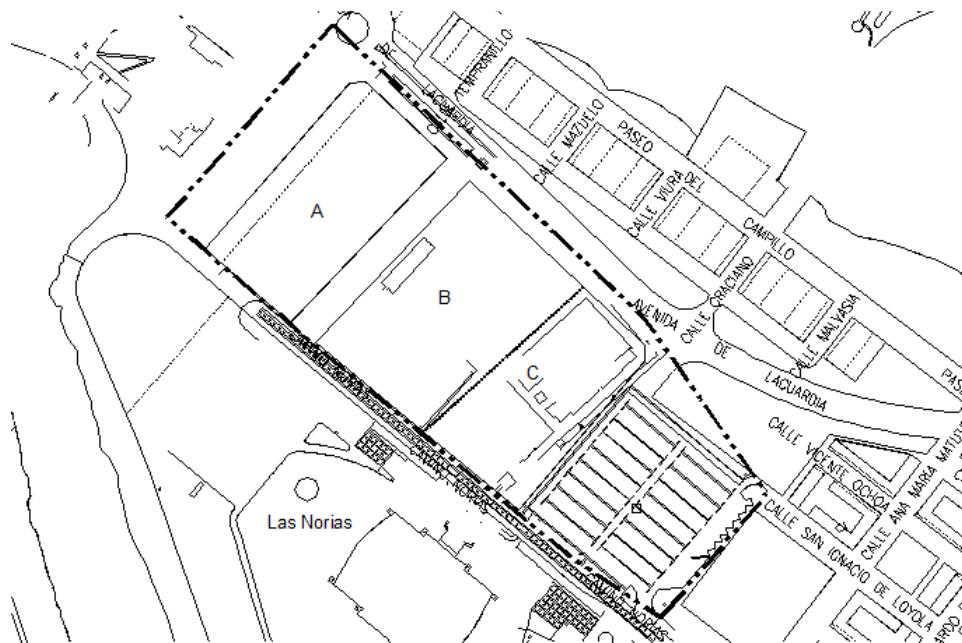
### PLANES ESPECIALES

#### PLAN ESPECIAL “LA ARENA”.

(En plano ordenación PE-LA ARENA)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 31 de julio de 2002.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 101 de fecha 20 de agosto de 2002.*



#### 1. PARCELAS.

En la documentación gráfica se indica su ubicación, forma y retranqueos mínimos. Tienen el carácter de “uso dotacional deportivo público”. Sus características principales son:

| Parcela    | Superficie m2 | Edificabilidad m2t | Altura máxima ml |
|------------|---------------|--------------------|------------------|
| A (oeste)  | 23.518        | 20.837             | 11               |
| B (centro) | 28.318        | 25.091             | 11               |
| C (este)   | 20.060        | 17.774             | 11               |
| TOTAL      | 71.896        | 63.702             |                  |

Las posibles subdivisiones deberán cumplir las condiciones de superficie y fachada mínima establecidas para “industria grande” en el artículo 3.2.1 de las Normas Urbanísticas.

#### 2 EDIFICABILIDAD.

No se plantea edificabilidad mínima para las parcelas. La edificabilidad señalada para cada parcela global



puede redistribuirse entre las parcelas, si así lo requieren los usos a implantar. En la solicitud de licencia para nuevos edificios se incluirá un cálculo de la edificabilidad ya consumida por el conjunto del sector, así como una justificación de la propuesta para el edificio concreto, recomendándose una ocupación de la parcela del 40 % como máximo.

### **3 ALTURA MÁXIMA.**

La altura máxima señalada para cada parcela puede ser sobrepasada por elementos singulares propios del uso de la parcela y su tipología constructiva, que deberán justificarse y ser aceptados discrecionalmente por la Corporación.

### **4 VIVIENDAS DE GUARDA.**

Se admite como máximo una por parcela, destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones. No se admiten soluciones, como la división horizontal, que desvinculen vivienda e instalación.

### **5 CERRAMIENTOS DE PARCELA.**

Se recomienda mantener abiertas sin cerramiento alguno las partes no edificadas de las parcelas. Si es necesario vallarlas para su buena utilización, su altura máxima será de 2 m., siendo el cerramiento de fachada de construcción transparente (verjas, tela metálica...) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. de altura.

De forma discrecional y previa justificación suficiente la Corporación podrá admitir cerramientos opacos o de altura superior a la máxima indicada.

### **6 DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

En tanto no se edifiquen las parcelas se admiten tratamientos provisionales de superficie que permitan su utilización para usos múltiples como deporte, juegos, ferias, exhibiciones, mercados, aparcamiento... Dicho tratamiento puede incluir elementos complementarios para iluminación, aseos, vestuarios, etc.

A la industria existente en la parcela C se le aplicará el régimen establecido para edificios fuera de ordenación en el art. 99 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

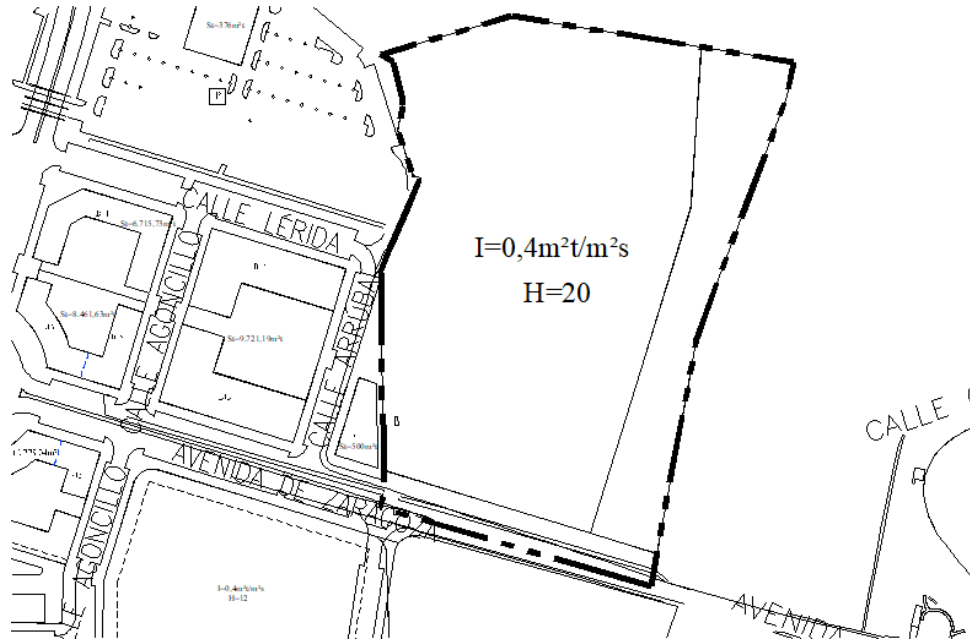


### PLAN ESPECIAL "LA FOMBERA I".

(En plano ordenación PE-LA FOMBERA I)

*Aprobación definitiva: Resolución de la Sra. Consejera de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno de La Rioja, de fecha 3 de febrero de 2004.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 28 de fecha 28 de febrero de 2004.*



Debido a la singularidad del edificio que pretende llevarse a cabo simplemente se han regulado la altura máxima de cornisa que es de 20 m y la intensidad edificatoria que es de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, no estableciendo ningún tipo de retranqueo.

En este sentido cabe indicarse que la medición de alturas se llevará a cabo desde la cota +369,00 m del terreno, de manera que la cornisa del edificio no superará en ningún punto la cota +389,00 m.

El edificio se planteará en su mayor parte bajo las rasantes de la Avenida de Zaragoza, y de las calles Arrubal y Lérica, formando un jardín interior de generosas dimensiones en torno al camino que en estos momentos existe en la parcela. Este camino se utilizará como acceso rodado al edificio, y transitoriamente, en tanto no se desarrolle el planeamiento del resto de la parcela, como acceso a las instalaciones existentes en la zona norte de la misma.

La nueva construcción se mimetizará en el paisaje sin modificar la silueta del límite de la ciudad integrándose dentro de la propia topografía del solar y abriéndose al paisaje de la ribera del río Iregua.

El edificio se concebirá en si mismo como una pieza urbanística, proponiéndose una cubierta transitable. De esta manera pasa a ser un edificio-puente que establece la conexión peatonal entre el encuentro de las calles Arrubal y Lérica, y la Avenida de Zaragoza.

El Centro Tecnológico de La Rioja aspira a convertirse en un nuevo punto de encuentro o foco de atención dentro de la ciudad que genere flujos tanto de usuarios del edificio como de personas que lo consideran un



elemento urbano del paisaje que invita al paseo. Se integra, por tanto, dentro de la trama de la ciudad pasando a funcionar como un edificio-vial".

Estando en revisión el entorno del Bien de Interés Cultural del Yacimiento Arqueológico de Varea (Logroño), se considera necesario prever la realización de unos sondeos en el espacio afectado por este Plan con el fin de comprobar la posible fertilidad arqueológica del subsuelo afectado; todo ello previo a cualquier Intervención que conlleve una remoción de tierras.

Se establece una altura de gálibo mínimo de 4,5 metros para el vial privado. El cruce de conexión del Camino de Los Lirios con la Avenida de Zaragoza se ejecutará de tal modo que se permita el paso de camiones con dimensiones especiales, tipo "trailer", tanto de incorporación a la finca como de salida hacia la citada avenida



### ZONA DE INTERÉS REGIONAL "LA FOMBERA II".

(En plano ordenación ZIR-LA FOMBERA II)

Aprobación definitiva: Orden 9/2013 del Sr. Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial, de fecha 21 de noviembre de 2013.

Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 151 de fecha 4 de diciembre de 2013.



Debido a la singularidad de las actuaciones que pretenden llevarse a cabo simplemente se han regulado la altura máxima de cornisa que es de 10 m. y la intensidad edificatoria que es de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Además, se ha establecido un retranqueo de 5 m. respecto de la parcela colindante donde se ubica la depuradora de Logroño, y respecto al frente que da al parque del Iregua.

En este sentido cabe indicarse que la medición de alturas se llevará a cabo desde las rasantes del terreno donde se asienten las edificaciones. Por encima de la altura máxima, y dadas las características de los edificios a construir, podrán colocarse antenas de comunicación, así como las infraestructuras técnicas precisas para el correcto funcionamiento de los edificios.

Por tanto las nuevas construcciones, salvo antenas y elementos de carácter tecnológico, se plantearán bajo las rasantes existentes en la actualidad en el límite oeste del ámbito de actuación. Se exceptúa de esta prescripción el único edificio existente que queda por encima de esa rasante, que es el edificio Distrito Forestal ocupado por la vivienda del guarda y en el que se podrán realizar obras de reforma completa, mejora y conservación manteniendo el volumen existente del edificio.



El camino de los Lirios, que se extiende a lo largo de la zona oeste de la parcela, se utilizará tal y como se ha indicado para acceso rodado y peatonal a las nuevas instalaciones.

Los movimientos de tierras y edificaciones que se lleven a cabo dentro de la ZIR, se realizarán de acuerdo con las conclusiones y recomendaciones que establece el Estudio de Inundabilidad que se adjunta como anexo a este documento, redactado por Emilio Villar González (Ingeniero de Montes) y Carmen Moreno Asensio (Ingeniero Técnico Agrícola) de Nolter Ingeniería/Medio Ambiente.

En base a la importancia histórica de la parcela y a la cercanía del Yacimiento Arqueológico de Varea, se considera necesario prever la realización de unos sondeos en el espacio afectado por esta ZIR con el fin de comprobar la posible fertilidad arqueológica del subsuelo afectado. Estas actuaciones se llevarán a cabo con carácter previo a cualquier intervención que conlleve una remoción de tierras.



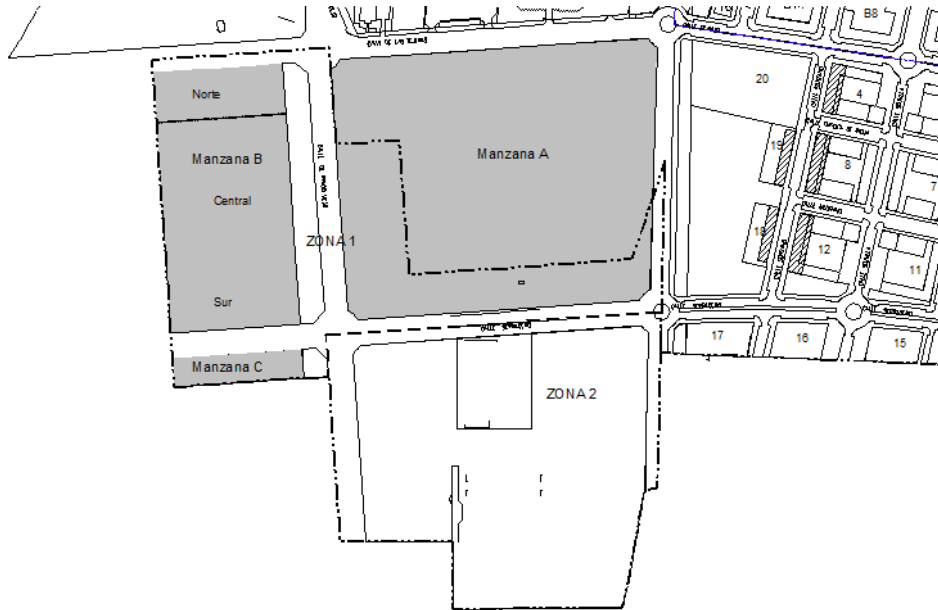


### PLAN ESPECIAL “LAS TEJERAS”.

(En plano ordenación PE-LAS TEJERAS)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 3 de junio de 1999.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 76 de fecha 22 de junio de 1999.*



#### 1.

#### EDIFICABILIDAD Y USOS.

Las edificabilidades tienen el carácter de máximas. No se fijan edificabilidades mínimas.

##### ZONA 1

La zona 1 del sector, de uso dominante comercial, tiene un aprovechamiento total de 40.500 m<sup>2</sup>, que se reparten entre las dos manzanas siguientes:

Manzana A (Completa el centro comercial existente).

- Uso dominante: comercial grandes superficies.
- Superficie: 31.280'74 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 11.500 m<sup>2</sup>t de uso comercial grandes superficies.
- Aprovechamiento: 17.250 m<sup>2</sup>t de uso característico residencial.

(A añadir para completar la manzana la porción de suelo urbano, con 32.380 m<sup>2</sup>t de uso comercial grandes superficies y 7.500 m<sup>2</sup>t de uso comercial)

Manzana B

##### Zona norte

- Uso dominante: comercial grandes superficies.



- Superficie: 9.425 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 3.376'47 m<sup>2</sup>t de uso comercial grandes superficies.
- Aprovechamiento: 5.064'70 m<sup>2</sup>t de uso característico residencial.
- Altura máxima: 11 m

### Zona central

- Uso dominante: comercial.
- Superficie: 29.541'40 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 11 m

### Zona sur

- Uso dominante: dotacional público sanitario- asistencial.
- Superficie: 10.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 7.000 m<sup>2</sup>t
- Aprovechamiento: 0
- Altura máxima: 11 m

### Manzana C

- Uso dominante: comercial
- Superficie: 5.459'50 m<sup>2</sup>
- Altura máxima uso comercial: 11 m.
- Altura máxima otros usos: 18 m (22 m en edificio- torre)

Condiciones conjuntas para la calificación "comercial" (zona central de la manzana B y manzana C completa)

- Edificabilidad: 18.185'30 m<sup>2</sup>t
- Aprovechamiento: 18.185'30 m<sup>2</sup>t de uso característico residencial.

En estas zonas pueden segregarse parcelas con límites máximos de superficie de 16.000 m<sup>2</sup> de superficie y 13.600 m<sup>2</sup>t de aprovechamiento para cualquiera de los siguientes usos:

- Oficinas.
- Hotel.
- Dotacional público.

Si se produce la segregación, el coeficiente es 1 para los usos lucrativos (oficinas, hotel), no consumiendo aprovechamiento el uso dotacional público.

En las zonas calificadas "comercial" y "comercial grandes superficies", en cuanto a implantación de usos concretos, se aplica la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia anexa al art. 2.2.43 de las Normas Urbanísticas.



Los usos descritos se entienden como compatibles con el uso dominante (hotel) o complementarios (resto) cumpliendo las limitaciones establecidas en el capítulo III del título IV de las Normas Urbanísticas.

### ZONA 2

La zona 2 del sector, destinada a dotaciones públicas, tiene el carácter general de equipamiento comunitario. Se califica en su totalidad como uso dotacional público polivalente. Al ser un Sistema General, los usos a establecer estarán dentro de los considerables al servicio del conjunto de la población.

Dentro de esta calificación genérica, se delimita una parcela de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie y con una edificabilidad de 5.000 m<sup>2</sup>t. Su destino previsto es el de residencia de asistidos. Quedan 42.535 m<sup>2</sup>t de edificabilidad para el resto de la zona 2. No implican consumo de aprovechamiento por su carácter de públicos.

## 2 PARCELACIÓN.

La supermanzana (Manzana A ampliada) se podrá subdividir en parcelas independientes, siempre que se empleen las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 30 m.

Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.

Se entiende que el uso de referencia de la parcela es el establecido para la zona. La edificabilidad asignada a la parcela será a costa de la global indicada para la manzana.

Cualquier futura parcelación de la Manzana A se tendrá que acompañar y supeditar a la concreción, mediante un Estudio de Detalle, de los usos en cada una de las subparcelas resultantes, así como, en su caso, de las normas complementarias que se estimen precisas relativas a retranqueos entre las parcelas resultantes, armonización de edificaciones, etc.

De igual manera, cualquier futura parcelación en la Manzana B tendrá que acompañarse de un Estudio de Detalle que armonice las construcciones y establezca una adecuada distribución de aparcamientos y áreas de maniobra.

## 3 RETRANQUEOS.

Se establecen los retranqueos mínimos que figuran en la documentación gráfica. En caso de subdivisión se deberán dejar los siguientes:

Frontales: 5 m.

Laterales: 2'50 m.

Traseros: 3 m.

La Manzana A está exenta de retranqueos laterales y traseros respecto a la actual parcela de centro comercial. La ocupación de la parcela se realizará en edificación abierta, no imponiéndose retranqueos. No obstante la ocupación no superará la que resultaría de un retranqueo de 5 m. aplicado a todo el contorno de la parcela.



#### **4 APARCAMIENTOS.**

Las parcelas dotacionales cumplirán una reserva mínima de una plaza cada 250 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

Las parcelas de uso comercial cumplirán una reserva mínima de una plaza cada 90 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

Las zonas deportivas u otras que supongan afluencia concentrada de público podrán ser objeto de una reserva superior que exigirá el Ayuntamiento en función del uso específico.

En locales con superficie útil igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup> no será necesario exigir el estudio de impacto indicado en el artículo 2.2.27 de las Normas Urbanísticas.

#### **5 CERRAMIENTOS.**

Se permite no ejecutar cerramientos en los frentes de parcelas, siempre que se concentren en los vados las posibilidades de acceso para los vehículos.

#### **6 RÓTULOS Y OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS.**

Los elementos exentos o adosados que se prevean con fines publicitarios deberán ser objeto de autorización por parte de la Corporación, que los concederá discrecionalmente.

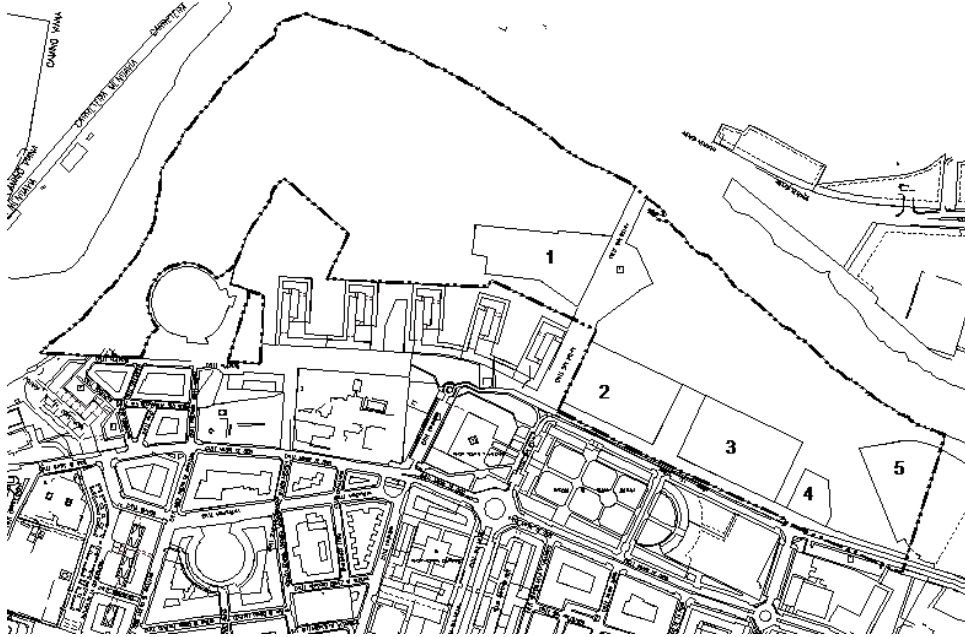


### PLAN ESPECIAL “RIBERA – CAMPUS”.

(En plano ordenación PE-RIBERA - CAMPUS)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 31 de julio de 2001.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 100 de fecha 21 de agosto de 2001.*



#### **1. PARQUE.**

Afecta a las zonas calificadas como “parque” y “viario o espacio libre público”. Se permite la construcción de los siguientes elementos, entendidos como complementarios de un parque de la entidad del planteado:

- 1** Destinados a actividades hosteleras comprendidas en el grupo C del artículo 2.2.36 de las Normas Urbanísticas, como restaurantes, merenderos, quioscos de bebida.
  - 2** Para uso cultural, recreativo o deportivo.
  - 3** Auxiliares para mantenimiento del parque.
- Pueden ser de carácter público o privado, teniendo estos últimos una limitación en cuanto al aprovechamiento total de 4.785 m<sup>2</sup> t. uso dotacional privado. Los de carácter público no ocuparán más del 5% de la superficie de la zona calificada como parque.
  - La altura máxima será de dos plantas, salvo elementos que por su función específica necesiten altura superior (miradores, depósitos) cuya dimensión se justificará en el proyecto de urbanización.
  - El proyecto de urbanización concretará los usos y los justificará en función de los criterios generales de ordenación, sin perjuicio de posteriores incorporaciones a lo largo de la vida útil del parque. Se especificará asimismo el carácter público o privado de cada construcción. Se incluirá en el proyecto el tratamiento de los espacios libres considerados como sistema general destinado a zonas verdes en el sector “Santa Juliana”, y se coordinará la continuidad con el proyecto de urbanización de dicho sector tanto en zonas verdes de carácter local como en viario.



- Aunque no se señale su trazado mas que a título indicativo, podrá ocuparse el terreno necesario para la prolongación de la calle Doce Liger y ejecución del puente previsto a futuro, sin que suponga modificación de este plan especial. Deberán resolverse en este caso adecuadamente la continuidad del parque, sobre todo en lo referente a recorridos peatonales.
- Los accesos rodados (al margen de los propios del mantenimiento de parque) y aparcamientos se ubicarán en las zonas calificadas como “viario o espacio libre público”. La utilización de partes calificadas como “parque” para estos usos requerirá la aprobación previa de un estudio de detalle justificativo.
- La zona con la indicación “aparcamiento” es la recomendada para la ubicación del estacionamiento de vehículos, principalmente en función de las actividades del palacio de congresos y complementario al exigible en el interior de la parcela. Se diseñará siguiendo criterios de integración en el espacio circundante.
- La puerta monumental existente en su ámbito, correspondiente a la Huerta de Santa Juliana, se integrará en el parque, conservando en lo posible un tramo de su muro. Los criterios de conservación serán los correspondientes a la ordenanza II “edificios de interés en cualquier localización”, matizados por la circunstancia de no tratarse de un edificio, sino de un elemento aislado.

## 2 PARCELAS.

Los proyectos concretos de edificación tendrán en cuenta su especial significación como fachada de la ciudad al río debiendo estudiarse específicamente este aspecto. En su análisis para la concesión de licencia el Ayuntamiento comprobará su adecuación, pudiendo exigir las correcciones precisas para ello.

Se recomiendan los tratamientos abiertos, en los que los cuerpos constructivos aparezcan en espacios libres no cerrados, permitiendo el tránsito peatonal. En caso de que sean necesarios cerramientos, éstos se limitarán a los imprescindibles para el buen uso de las instalaciones, debiendo plantearse tratamientos transparentes, salvo que el uso concreto del espacio a cerrar justifique la utilización de muros opacos.

### Parcela nº1

En el plano de ordenación del suelo urbano se indica su ubicación, forma y disposición de la edificación dentro de la parcela.

Tiene el carácter de “uso dotacional público” dentro de la gama cultural – espectáculos - servicios públicos. Sus características principales son:

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| <i>Superficie:</i>            | 14.698m <sup>2</sup>         |
| <i>Edificabilidad máxima:</i> | 20.845 m <sup>2</sup> t      |
| <i>Altura máxima:</i>         | 25 m. (desde la cota 369'10) |

- Al plantearse entre dos plataformas a distinto nivel (cota 369'10 y cota 376'50) se podrán considerar como sótano, y no computarán por tanto a efectos de edificabilidad, los espacios situados bajo la rasante más elevada que se destinen exclusivamente a usos permitidos bajo rasante: aparcamientos, almacenes, etc. Los espacios que no cumplan estas características tendrán la consideración de planta baja o superior, según el caso, computando su edificabilidad y pudiendo destinarse a usos propios de esas situaciones.
- Al margen de las plazas exteriores de aparcamiento que se prevean en el proyecto de urbanización deberá resolverse dentro de la parcela el aparcamiento para al menos 100 vehículos.



- En los espacios exteriores se permiten salidas de ventilación, accesos peatonales y para vehículos.

### Parcela nº 2

En el plano de ordenación del suelo urbano se indica su ubicación y forma. Tiene el carácter de “uso dotacional público escolar”. Sus características principales son:

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Superficie:</i>                                             | 15.000 m <sup>2</sup>   |
| <i>Edificabilidad máxima:</i>                                  | 12.000 m <sup>2</sup> t |
| <i>Altura máxima (referida a rasante del Paseo del Prior):</i> | 11 m (B+2)              |

- Se acomodará al esquema “en peine” utilizado con carácter general para la zona, recomendando una disposición similar a la planteada para la parcela en el anexo gráfico. El cuerpo principal del edificio se situará en alineación del Paseo del Prior, sin retranqueos, y ocupando como mínimo el 80% del frente de fachada. Los cuerpos secundarios, aunque pueden dejar espacio libre intermedio respecto al bloque principal, serán sensiblemente perpendiculares a éste y alcanzarán en su extremo norte la alineación del límite de la parcela, con la tolerancia de plantear un retranqueo de hasta 5m.
- Por la similitud formal con las parcelas colindantes del plan parcial “Santa Juliana” se solucionará con cubierta plana o ligeramente inclinada, pudiéndose exceder de los elementos de remate superior de los edificios descritos en el artículo 2.3.2 del Plan General en los siguientes elementos: instalaciones técnicas de los edificios y grandes lucernarios sobre patios interiores de jardinería y escaleras, siempre que no sobrepasen la envolvente real máxima y cumplan las condiciones de aprovechamiento descritas en el mencionado artículo.

### Parcela nº 3

En el plano de ordenación del suelo urbano se indica su ubicación y forma. Tiene el carácter de “uso dotacional público universitario”. En cuanto a usos compatibles se estará a lo dispuesto en la “Tabla de usos coexistentes con el de referencia” de las Normas Urbanísticas del Plan General para “dotacional universidad”. El uso “residencia de estudiantes” es factible, además de los casos de titularidad pública, en régimen de concesión. Sus características principales son:

|                               |                                                                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Superficie:</i>            | 16.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                      |
| <i>Edificabilidad máxima:</i> | 17.000 m <sup>2</sup> t                                                                                                                    |
| <i>Número de plantas:</i>     | B+3 en un fondo máximo de 20 m. respecto a c/ Paseo del Prior.<br>B+2 en resto de parcela                                                  |
| <i>Altura máxima:</i>         | 13'00 m. en un fondo máximo de 20 m. respecto a c/ Paseo del Prior. 11 m (B+2) en resto de parcela. (Rasante medida en c/ Paseo del Prior) |

- Se acomodará al esquema “en peine” utilizado con carácter general para la zona, recomendando una disposición similar a la planteada para la parcela en el anexo gráfico. El cuerpo principal del edificio se situará en alineación del Paseo del Prior, sin retranqueos, y ocupando como mínimo el 80% del frente de fachada. Los cuerpos secundarios, aunque pueden dejar espacio libre intermedio respecto al bloque principal, serán sensiblemente perpendiculares a éste y alcanzarán en su extremo norte la alineación del límite de la parcela, con la tolerancia de plantear un retranqueo de hasta 5m.
- Su incorporación a la Universidad supondrá la posibilidad de aplicación del sistema de edificabilidad global establecido para la misma, incrementándose la existente actualmente (139.566 m<sup>2</sup>t) con la correspondiente a la parcela.



- En tanto no se construya se utilizará como zona verde, con un tratamiento que no dificulte su uso futuro.

### Parcela nº4

En el plano de ordenación del suelo urbano se indica su ubicación y forma. Tiene el carácter de “uso dotacional público universitario”. En cuanto a usos compatibles se estará a lo dispuesto en la “Tabla de usos coexistentes con el de referencia” de las Normas Urbanísticas del Plan General para “dotacional universidad”. El uso “residencia de estudiantes” es factible, además de los casos de titularidad pública, en régimen de concesión. Sus características principales son:

|                                                         |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Superficie:                                             | 3.464 m <sup>2</sup>   |
| Edificabilidad máxima:                                  | 4.000 m <sup>2</sup> t |
| Altura máxima (referida a rasante del Paseo del Prior): | 11 m (B+2)             |

- En cuanto a sus condiciones constructivas, tiene el carácter de pieza de transición entre la parcela nº3 y el parque, circunstancia que tendrá en cuenta el proyecto. Las alineaciones tienen el carácter de máximas, pudiendo la construcción retranquearse respecto a ellas.
- Su incorporación a la Universidad supondrá la posibilidad de aplicación del sistema de edificabilidad global establecido para la misma, incrementándose la existente actualmente (139.566 m<sup>2</sup>t) con la correspondiente a la parcela.
- En tanto no se construya se utilizará como zona verde, con un tratamiento que no dificulte su uso futuro.

### Parcela nº5

En el plano de ordenación del suelo urbano se indica su ubicación y forma. Tiene el carácter de “uso dotacional público deportivo”, como ampliación de la parcela actualmente existente del plan especial “Universidad”. Sus características principales son:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie:            | 10.746 m <sup>2</sup> |
| Edificabilidad máxima: | 500 m <sup>2</sup> t  |
| Altura máxima:         | planta baja (4 m)     |

- Completa la parcela deportiva del plan especial “Universidad”, afectándole en su integridad los espacios planteados en ella como de retranqueo, lo que supone la posibilidad de construcciones de menos de 4 m. de altura de cornisa y edificabilidad inferior a 200 m<sup>2</sup>t.
- Su incorporación a la Universidad supondrá la posibilidad de aplicación del sistema de edificabilidad global establecido para la misma, incrementándose la existente actualmente (139.566 m<sup>2</sup>t) con la correspondiente a la parcela.
- La delimitación de la parcela se hace con el carácter de límite máximo, pudiendo ajustarse a un contorno más reducido si así lo plantea el proyecto de urbanización para mejorar su relación con el parque. Si así se procede el espacio restante se integrará en el tratamiento del parque.
- En tanto no se construya se utilizará como zona verde, con un tratamiento que no dificulte su uso futuro.



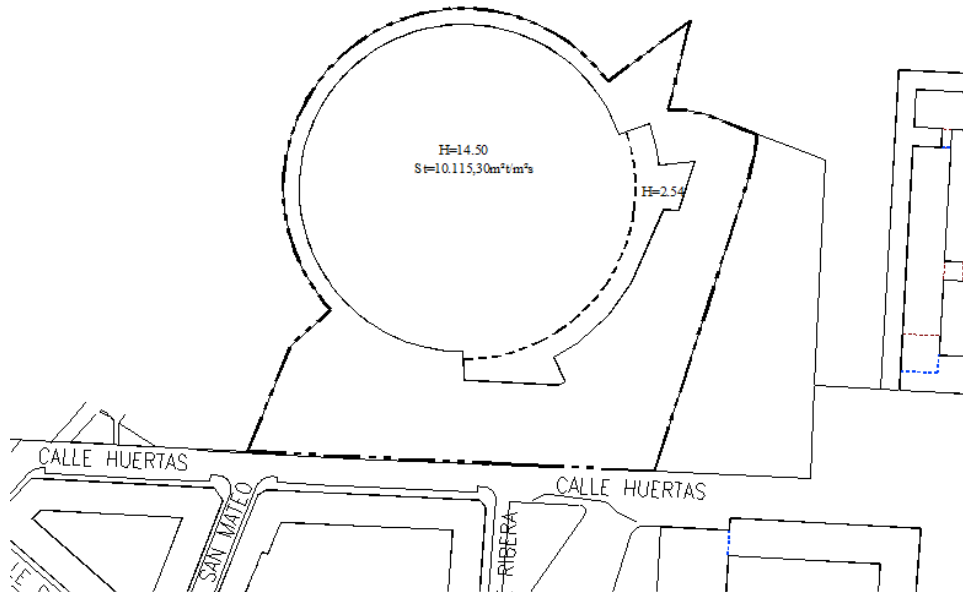


### PLAN ESPECIAL “RIBERA – PLAZA DE TOROS”.

(En plano ordenación PE-RIBERA - PLAZA DE TOROS)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 30 de noviembre de 2000.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 162 de fecha 30 de diciembre de 2000.*



#### **1. USOS.**

Los usos posibles en la parcela son los coexistentes con el de referencia “dotacional espectáculos” en la Tabla anexa al art. 2.2.43, excepto “establecimientos públicos especiales” (grupo D) y “Otras actividades recreativas” (grupo E). Los puestos interiores de venta de bebidas que no constituyan una actividad independiente por su vinculación a los espectáculos (horario, público, etc.) no se consideran actividades independientes a efectos del cumplimiento de la normativa de distancias.

Se permiten así mismo los usos propios de plaza de toros, incluyendo la estancia temporal de ganado para las corridas.

En la parte de parcela no ocupada por el edificio en altura se permiten bajo rasante todo tipo de usos complementarios propios de la actividad “plaza de toros”. Sobre rasante se vincula al uso público, permitiéndose exclusivamente, además del mobiliario urbano, los elementos imprescindibles de ventilación debidamente integrados.

#### **2 ALINEACIONES, RASANTES Y VOLÚMENES.**

En el plano 5 “Ordenación propuesta”<sup>\*</sup> se indican las alineaciones de la parcela y las internas, que definen el edificio propiamente dicho. Tienen el carácter de vinculantes. Se permiten vuelos con el límite máximo de 1'20m. No se señala la alineación que define el espacio no cubierto temporalmente.

<sup>\*</sup>La ordenación figura en el plano “Ordenación del suelo urbano” del Plan General



La indicación de rasantes se hace señalando una cota 0 (considerada en el cruce entre las calle Huertas y Ribera-prolongación de Doce Ligero) y otros dos niveles: +2'54 y -2'00, que podrán ser ajustados en el proyecto de urbanización. Las referencias de altura de cornisa se hacen sobre la denominada cota 0.

Por encima de la altura de cornisa se puede construir exclusivamente la cubierta. La envolvente real máxima se define mediante una pendiente del 60%. Podrán superar la altura, además de los citados en el art.2.3.2, elementos estructurales y mecánicos de la cubierta.

### **3 EDIFICABILIDAD.**

Para su cómputo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las partes no cubiertas no computan. En la cubierta general, con parte fija y parte móvil, se considera no cubierto el espacio bajo la parte móvil, a la que se añade 1'20m del anillo exterior fijo, asimilable a visera de protección.

La planta inferior (nivel -2'00) computa como planta completa en la zona que tiene rasante y accesos en ese nivel (7/10 del total) y se considera sótano en el resto, no computando por tanto su edificabilidad.

El graderío computa (salvo las partes no cubiertas).

El espacio bajo gradas no computa, siempre que su uso se destine primordialmente a circulaciones, accesos, almacenamiento y servicios.

### **4 ASPECTOS ESTÉTICOS.**

El edificio se planteará con criterios de integración en el espacio circundante, que deberán justificarse mediante la aportación de estudios específicos justificativos. Su especial incidencia en el paisaje urbano justifica una especial atención por parte del Ayuntamiento del proyecto constructivo, pudiendo formular reparos en aspectos estéticos, de calidad de materiales, etc.

En cuanto a rótulos, tanto de carácter fijo como ocasionales, se incluirá en el proyecto constructivo un apartado o anexo que desarrolle este aspecto y cuya aceptación por la Corporación será discrecional.

### **5 ACCESIBILIDAD.**

Se deberá prestar especial atención a la accesibilidad peatonal, a la facilidad de ingreso y a la de desalojo. En atención a ésta, y dadas las peculiaridades del entorno de la plaza, se permite que en las salidas de público el recorrido de las hojas de las puertas invada el espacio público.

El acceso rodado a la cota inferior deberá preverse en el proyecto de urbanización, pudiendo desarrollarse rampas en los espacios públicos.

### **6 APARCAMIENTOS.**

Dadas las especiales características del uso previsto, se considera que no deben preverse aparcamientos para el público.





Se admite la unión virtual entre el edificio comercial (parcela 3) y el hipermercado (parcela 1) mediante la incorporación de unos nervios situados cada cuatro metros y a una altura de 10'5m sobre la rasante.

#### **4 CALLE PEATONAL (PLAZA PÚBLICA) EN LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE LA CIGÜEÑA Y PASARELA PEATONAL SOBRE LA CIRCUNVALACIÓN.**

Por su vinculación con el diseño de los edificios se autoriza a no incluirlos en el Proyecto de Urbanización sino en el Proyecto Básico de los edificios.

#### **5 PROYECTO DE SEÑALÉTICA.**

Será necesaria la redacción de un Proyecto de Señalética que incluya elementos de propaganda, rótulos, banderolas, anuncios luminosos y construcciones auxiliares al servicio de este uso.

Este proyecto deberá satisfacer las necesidades del Centro dentro de la armonía definida por el Ayuntamiento.





# Logroño

**DIRECCIÓN GENERAL DE  
URBANISMO ESTRATÉGICO**

edificable mínima, incluso aquellas que no supongan construcción alguna.

La altura de cornisa será de 19 m. como máximo en ambos casos, pudiendo sobrepasarla con carácter excepcional elementos aislados de mayor altura, siempre que su finalidad sea estructural, para iluminación o estética.

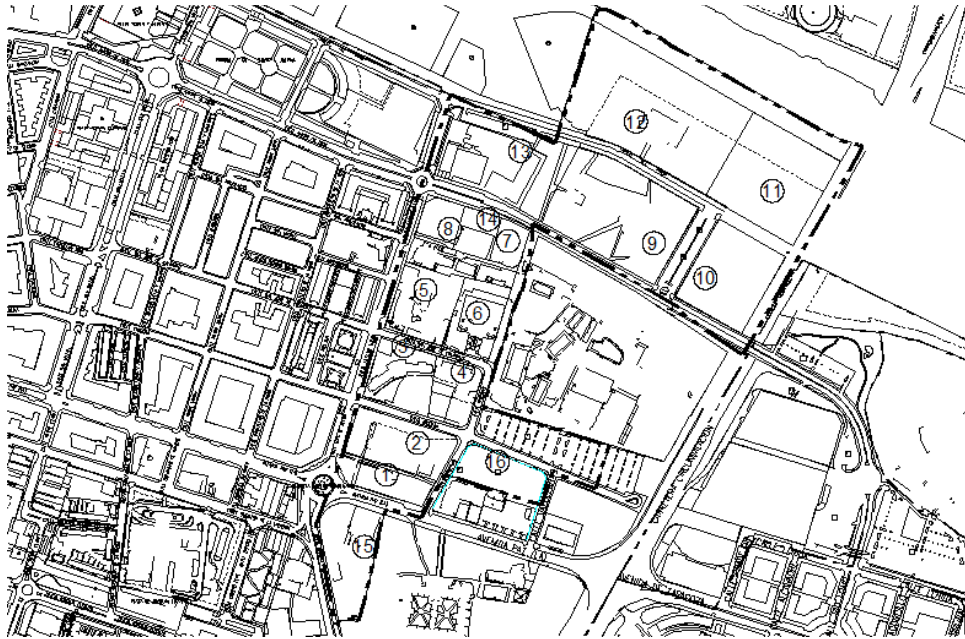


### PLAN ESPECIAL “UNIVERSIDAD”.

(En plano ordenación PE-UNIVERSIDAD)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 6 de febrero de 1997.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 25 de fecha 27 de febrero de 1997.*



#### **1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes Ordenanzas afectan a los terrenos comprendidos en el Plan Especial “Universidad” y desarrollan aspectos específicos no contemplados en las Normas Urbanísticas del Plan General. Éstas se aplicarán al resto de temas. El artículo 3.4.9. de dichas Normas queda ineficaz, siendo sustituido por la presente regulación.

Se indica la conveniencia de que las ordenanzas particulares de los futuros Planes Especiales previstos para la ampliación de la zona universitaria armonicen sus determinaciones con las presentes.

#### **2 USOS.**

El uso dominante es el docente universitario, especificándose en el plano de ordenación del suelo urbano el de cada parcela. En cuanto a usos compatibles, se estará a lo dispuesto en la tabla de usos coexistentes con el de referencia de las Normas Urbanísticas del Plan General para “dotacional universidad” y “dotacional deportiva”, según el caso. El uso “residencia de estudiantes” es factible, además de los casos de titularidad pública, en régimen de concesión.

#### **3 EDIFICABILIDAD.**

Las parcelas con edificabilidad específica son las señaladas como nº7, 13 y 14 en el plano de ordenación del suelo urbano. Para el resto se asigna una edificabilidad global de 137.066 m<sup>2</sup> t. En la solicitud de licencia para nuevos edificios se incluirá un cálculo de la edificabilidad ya consumida por el conjunto del Campus, así como



una justificación de la propuesta para el edificio concreto, recomendándose una ocupación de la parcela del 40 % como máximo.

La incorporación a la Universidad de las parcelas con edificabilidad específica supondrá la inmediata incorporación al sistema de edificabilidad global, que se incrementará con la aportada por las mencionadas parcelas.

#### **4 ALINEACIONES Y VOLÚMENES.**

Las alineaciones de parcela se indican en el plano de ordenación del suelo urbano. El trazado del límite sur de la parcela deportiva está condicionado por una solución concreta del espacio público y de la futura ampliación al Oeste de la zona, por lo que es especialmente reconsiderable en el planteamiento de los proyectos concretos de urbanización y construcción. Se precisará para ello Estudio de Detalle.

Las alineaciones interiores son libres, respetando siempre los retranqueos obligatorios indicados en el plano. En el caso de la parcela deportiva, se permite en el espacio de retranqueo construcciones de menos de 4 m. de altura de cornisa y edificabilidad inferior a 200 m<sup>2</sup>t.

Las soluciones de cubierta son libres, aunque nunca sobrepasarán la envolvente real máxima elementos aparte de los autorizados con carácter general. Cuando los edificios no se sujeten a las normas generales del artículo 2.3.2. de las Normas Urbanísticas, los aprovechamientos bajo cubierta computarán. Si se trata de edificios que alcanzan la altura de cornisa máxima permitida, las condiciones de aprovechamiento se limitarán a las contenidas en el mencionado artículo 2.3.2.

#### **5 ACCESIBILIDAD Y CERRAMIENTOS.**

Se recomienda la accesibilidad total de los espacios libres privados, salvo en aquellas parcelas o ámbitos en los que sea imprescindible establecer cerramientos por razones de control o usos. Dicha accesibilidad es vinculante para los espacios de retranqueo de las parcelas 2, 3 y 4 que se consideran de uso públicos en superficie, en continuidad con los espacios públicos propiamente dichos.

Se deben asimismo establecer rutas abiertas al tráfico peatonal en el interior de las parcelas 3, 4, 5 y 6 de acuerdo con el esquema de jerarquía viaria del plano nº 8 (ver documento original).

En caso de que se ejecuten vallas a vías pública, éstas tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2,00 m., de construcción transparente con cerrajería, tela metálica u otros, complementados o no con vegetación (setos, plantas vivaces, etc.). Se tolera un zócalo de obra de hasta 50 cm.

En circunstancias excepcionales, así apreciadas por la Corporación, se admitirán cerramientos opacos.

#### **6 APARCAMIENTOS.**

Se permite la ejecución de un aparcamiento bajo rasante de la calle de la Cigüeña, que puede extenderse a las parcelas colindantes.

Las playas de aparcamientos previstas en superficie admiten, además de aparcamientos bajo rasante, soluciones a dos niveles abiertas que alteren como máximo la rasante actual en 1'50 m.

Se entiende que la reserva de aparcamientos al aire libre establecida por el Plan es suficiente por tamaño y posición para el servicio de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11 y 12. El resto de las parcelas deberán prever





plazas de aparcamiento en el interior de las mismas, a razón de una cada 200 m<sup>2</sup> t. Edificios independientes que no supongan afluencia de personas, como almacenes o invernaderos podrán exceptuarse de la previsión.

### **7. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARCELA Nº 12 (DEPORTIVA).**

Se recomienda una ocupación no superior al 20% de la parcela. Se prestará especial atención a la situación y volumetría y diseño de las construcciones en altura, tanto edificios cerrados como elementos abiertos, (por ej. frontones), teniendo en cuenta su incidencia sobre el conjunto de la ribera. El cumplimiento de este punto será condicionante en la concesión de licencia, debiendo incluir en el proyecto estudio concreto con material gráfico como perspectivas o fotomontajes.

### **8. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARCELAS 7, 13 y 14.**

En las parcelas ocupadas por usos ajenos al universitario, parcelas nº7 y 13, pueden mantenerlos al considerarse compatibles con el mismo. Por el mismo motivo se permite desarrollar en la parcela nº14 el uso actualmente existente en la parcela nº7, con el mismo régimen de tolerancia. En caso de sustitución de uso, sólo se permite en ellas el uso universitario en cualquiera de sus aspectos, en función de las necesidades de la Universidad de La Rioja.



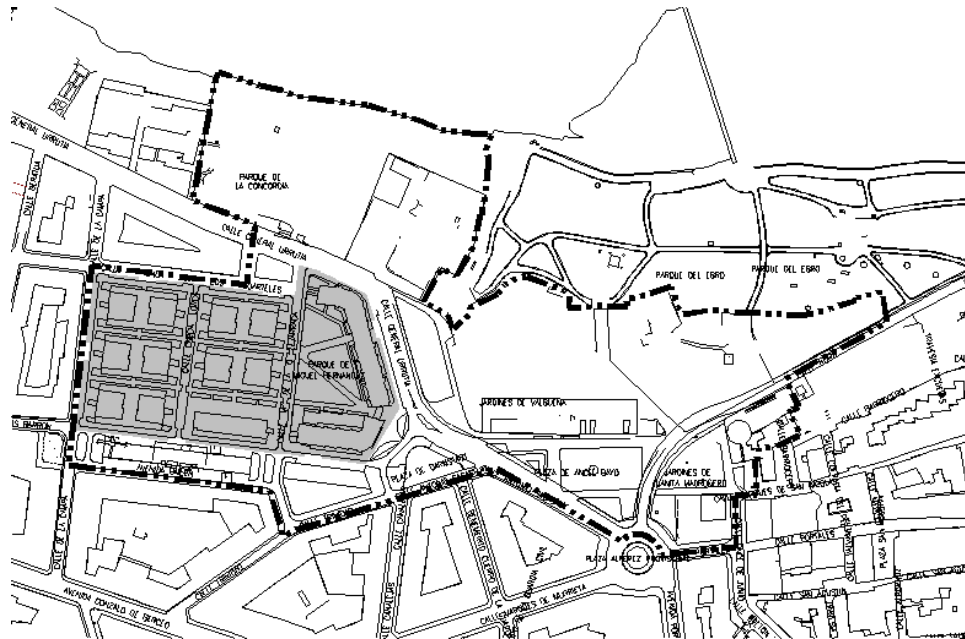
## PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.):

### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº1 “EXCUEVAS CUARTELES”.

(En plano ordenación PERI-1)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 2 de noviembre de 1995.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 138 de fecha 9 de noviembre de 1995.*



#### 1. ORDENANZAS A APLICAR.

Las Ordenanzas que rigen en el ámbito del P.E.R.I. son las Normas Urbanísticas del Plan General, siéndole de aplicación las del título III (Reglamentación detallada del suelo urbano).

En la parte de Centro Histórico y edificio en Once de Junio, nº 11, afectados por el P.E.R.I. se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.5.1. y siguientes de las mencionadas Normas (Ordenanza del Centro Histórico y otros edificios de interés en el suelo urbano). En el plano de Ordenanzas y Gestión se reflejan las calificaciones de los edificios en función de su interés arquitectónico e histórico\*.

El ámbito en que es de aplicación el artículo 3.4.5. de las Normas Urbanísticas, “zonas de especial interés arqueológico” se define con mayor precisión en el citado plano de Ordenanzas y Gestión\*. En la zona de nuevas viviendas, definida en el mismo plano, se tendrán en cuenta además las prescripciones del artículo siguiente.

#### 2 ORDENANZA ESPECIAL CUARTELES.

\*Ver el Plano de ordenación del suelo urbano

\*Ver en las Normas Urbanísticas el plano anexo al mencionado art. 3.4.5.



En cuanto a alineaciones y usos del suelo se estará a lo dispuesto en el Estudio de Detalle “Zona Cuartel General Urrutia”. Se establecen tres ámbitos:

**Zona 1.** Corresponde a las cinco parcelas que agrupan los edificios de tipología “palazzina” (señalados “A” en el plano anexo).

- Edificabilidad total: 15.510 m<sup>2</sup>t. (1.551 m<sup>2</sup>t. cada cuerpo constructivo).
- Altura: tres plantas.
- Se prohíbe la excavación de sótanos en la zona libre privada. Por consiguiente la reserva exigible de número de plazas de aparcamiento se entiende aplicable individualmente en cada edificio (12 plazas).
- No se permiten otros usos que el de vivienda, tolerándose servicios profesionales y técnicos anexos a la vivienda del titular.
- Se seguirán las especificaciones en cuanto a volumetría, altura de cornisa, alzados, materiales, detalles constructivos, vallados, etc. del proyecto básico redactado por D. Rafael Moneo Vallés.

**Zona 2.** Corresponde a los bloques que definen el frente al parque (señalados “C” y “D” en el plano).

- Edificabilidad: 7.045 m<sup>2</sup>t. (bloque C), 9.414 m<sup>2</sup>t. (bloque D) 646 m<sup>2</sup>t. (zona complementaria de la vivienda).
- altura máxima: baja más cinco (bloque C), baja más cuatro (bloque D), baja (zona complementaria de la vivienda).
- La volumetría se define en el anteproyecto redactado por D. Rafael Moneo Vallés. Este aspecto incluye la altura de cornisa, el tipo de cubierta y su pendiente máxima.
- Materiales: Fachada, ladrillo cara vista. Cubierta inclinada, cinc (todos ellos con carácter unitario para el conjunto de edificios).
- El aparcamiento se resolverá de forma conjunta.

**Zona 3.** Corresponde al bloque de transición, con frente al bulevar (señalado “B” en el plano).

- Edificabilidad: 3.900 m<sup>2</sup>t.
- Altura: baja y tres plantas.
- La volumetría se define en el anteproyecto redactado por D. Rafael Moneo Vallés. Este aspecto incluye la altura de cornisa, el tipo de cubierta y su pendiente máxima.
- Materiales: Fachada, ladrillo cara vista; Cubierta, cinc.





la renuncia expresa de indemnización alguna por las nuevas obras a realizar o por el necesario traslado.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.**

Cuando la Administración adquiriera inmuebles ocupados podrá pactar plazos para su desalojo y, por lo tanto, prorrogar la existencia del edificio. Estos plazos no deberán suponer alteración sustancial del Plan de Etapas previsto.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.**

En tanto no queden disponibles los terrenos para las obras de urbanización definitivas, se admitirán soluciones provisionales para el trazado de la C/ Norte (zona del Revellín) y bulevar en la C/ Bailén (viviendas militares).



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº3 “FERROCARRIL”.

(En plano ordenación PERI-3)

*Aprobación definitiva:* Acuerdo plenario de fecha 17 de mayo de 2019 y Acuerdo Plenario de 7 de noviembre de 2019 de Corrección Errores

*Publicación:* Boletín Oficial de La Rioja nº 71 de fecha 14 de junio de 2019 y nº 141 de 25 de junio de 2019.

## **NORMAS URBANÍSTICAS:**

|                                                                                                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>I. NORMAS GENERALES.....</b>                                                                                         | <b>135</b> |
| <b>CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....</b>                                                                         | <b>135</b> |
| Artículo 1: Objeto y Ámbito Territorial.....                                                                            | 135        |
| Artículo 2: Consideraciones generales. Objeto y alcance.....                                                            | 135        |
| Artículo 3: Vigencia, obligatoriedad y efectos.....                                                                     | 135        |
| Artículo 4: Régimen jurídico.....                                                                                       | 136        |
| Artículo 5: Intervención en actividades urbanísticas.....                                                               | 136        |
| Artículo 6: Ejecución del Plan Especial. Delimitación de las seis Unidades de Ejecución del ámbito. ....                | 136        |
| Artículo 7: Contenido.....                                                                                              | 136        |
| Artículo 8: Interpretación de los Documentos.....                                                                       | 137        |
| <b>CAPÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....</b>                                                       | <b>138</b> |
| Artículo 9: Desarrollo del Plan Especial.....                                                                           | 138        |
| Artículo 10: Estudios de Detalle.....                                                                                   | 138        |
| <b>II. RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS DEL SUELO.....</b>                                                               | <b>138</b> |
| <b>CAPÍTULO I: REGIMEN GENERAL DEL SUELO.....</b>                                                                       | <b>138</b> |
| Artículo 11: Régimen Urbanístico de la propiedad.....                                                                   | 138        |
| Artículo 12: Regulación del Suelo.....                                                                                  | 139        |
| Artículo 13: Asignación de Aprovechamiento Urbanístico.....                                                             | 139        |
| Artículo 14: Condiciones de Parcelación.....                                                                            | 139        |
| <b>CAPÍTULO II. NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN TRIDIMENSIONAL EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.....</b> | <b>140</b> |
| Artículo 15: Definición de Ordenación Tridimensional.....                                                               | 140        |
| Artículo 16: Afeción tridimensional a los suelos de dominio publico.....                                                | 140        |
| Artículo 17: Complejo inmobiliario.....                                                                                 | 140        |
| Artículo 18: Espacio Libre.....                                                                                         | 140        |
| Artículo 19: Dotaciones.....                                                                                            | 141        |
| Artículo 20: Garantías de ejecución y conservación.....                                                                 | 141        |
| Artículo 21: Categorías de la ordenación tridimensional.....                                                            | 141        |
| <b>CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.....</b>                                                                  | <b>142</b> |
| Artículo 22: Objeto.....                                                                                                | 142        |
| Artículo 23: Tipos de usos.....                                                                                         | 142        |
| Artículo 24: Clases de usos compatibles.....                                                                            | 142        |
| Artículo 25: Ordenanzas de Zona.....                                                                                    | 142        |
| Artículo 26: Ordenanza 1: Residencial (RC1, RC2 y RC3).....                                                             | 143        |
| Artículo 27: Ordenanza 2: Sistema General Ferroviario:.....                                                             | 144        |
| Artículo 28: Ordenanza 3: Sistema General Integración:.....                                                             | 145        |
| Artículo 29: Ordenanza 4: Dotacional:.....                                                                              | 145        |



|                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 30: Ordenanza 5: Aparcamiento bajo rasante.....                                                                       | 146 |
| Artículo 31: Ordenanza 6: Espacios Libres y Zonas Verdes (EP).....                                                             | 146 |
| Artículo 32: Ordenanza 7: Ordenanzas especiales .....                                                                          | 147 |
| III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.....                                                                                                | 151 |
| CAPÍTULO I: CONDICIONES DERIVADAS DE LA LESGILACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE FERROCARRILES.....                                 | 151 |
| Artículo 33: Limitaciones a la propiedad.....                                                                                  | 151 |
| Artículo 34: Prevalencia del proyecto ferroviario.....                                                                         | 151 |
| Artículo 35: Normas relativas a la ejecución y puesta en servicio de las obras que afecten al dominio público ferroviario..... | 151 |
| CAPÍTULO II: NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO.....                                                           | 153 |
| Artículo 36: Consideraciones generales.....                                                                                    | 153 |
| Artículo 37: Tipos de ordenación de la edificación del presente Plan Especial.....                                             | 154 |
| CAPÍTULO III: CONDICIONES HIGIÉNICAS .....                                                                                     | 154 |
| Artículo 38: Régimen general.....                                                                                              | 154 |
| Artículo 39: Ruido y Vibraciones.....                                                                                          | 154 |
| Artículo 40: Residuos .....                                                                                                    | 155 |
| CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....                                                                      | 155 |
| Artículo 41: Régimen general .....                                                                                             | 155 |
| Artículo 42: Sostenibilidad ambiental de la actuación urbanística.....                                                         | 155 |
| CAPÍTULO V. NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN TRIDIMENSIONAL ESPECÍFICAS PARA LA ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....       | 157 |
| Artículo 43: Definición.....                                                                                                   | 157 |
| Artículo 44: Contenidos específicos del Plan Especial para la ordenación tridimensional.....                                   | 158 |
| Artículo 45: Categorías de la ordenación tridimensional.....                                                                   | 158 |
| Artículo 46: Condiciones específicas de la ordenación tridimensional.....                                                      | 158 |
| Artículo 47: Gestión urbanística de la actuación: Sistema de actuación y unidades de ejecución .....                           | 159 |
| Artículo 48: Plazos de actuación.....                                                                                          | 159 |
| V. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....                                                                                                 | 160 |
| Artículo 49: Proyectos de Urbanización.....                                                                                    | 160 |
| Artículo 50: Condiciones de urbanización .....                                                                                 | 160 |
| Artículo 51: Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano.....                                            | 162 |

### I. NORMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

##### **Artículo 1:** Objeto y Ámbito Territorial

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación de forma precisa del uso y las condiciones urbanísticas del suelo y las edificaciones en el ámbito del Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 “Ferrocarril” (Logroño), de acuerdo con el artículo 3.8.4 del Plan General Municipal de Logroño.

El ámbito del presente Plan Especial se integra en el conjunto de los ámbitos delimitados por el Plan General Municipal de Logroño como Suelo Urbano No Consolidado, terrenos que el planeamiento ha definido expresamente como tales por estar sometidos a un proceso integral de urbanización, renovación y reforma, de acuerdo a lo definido en la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Se propone desde el PGM, la redacción del Plan con la finalidad de definir el destino de los terrenos actualmente ocupados por el ferrocarril y la plataforma de la estación por el soterramiento de la línea actual.

Forman parte de dicho ámbito, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en el citado PGM, además de los terrenos integrantes del ámbito, los reservados en el planeamiento general para Sistemas Generales vinculados al desarrollo de la Actuación.

##### **Artículo 2** Consideraciones generales. Objeto y alcance

El objeto de estas Normas es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos tanto en su construcción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.

A los efectos de regular la coexistencia de usos, se considerará como uso dominante o de referencia el uso específico que se haya asignado en cada parcela.

Las normas sobre afinidad e incompatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de una parcela. Esta posibilidad, en función de la ordenación que se establece, puede concretarse en edificaciones independientes o en coexistencia con otros usos. Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación.

##### **Artículo 3** Vigencia, obligatoriedad y efectos

**3.1** El presente Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Rioja, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango. Su modificación o adaptación se realizará cuando se entienda necesario o conveniente en función de la situación física y jurídica del Plan.

**3.2** El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios presentes o futuros quedan vinculados por las disposiciones contenidas en las presentes Normas, así como en los restantes documentos con fuerza normativa que componen el Plan Especial.

**3.3** La entrada en vigor del Plan Especial le otorga los efectos de publicidad, y obligatoriedad





previstos en la legislación urbanística. Con carácter general, los efectos de las presentes Normas serán los establecidos en la LOTUR.

**34** Cuantas veces se empleen los términos y definiciones contenidas en estas Normas, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este Plan Especial.

### **Artículo 4:** Régimen jurídico

**4.1** El régimen jurídico aplicable a la transformación urbanística en el ámbito del Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 “Ferrocarril” será el establecido en la LOTUR, así como en el artículo 3.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGM de Logroño.

**4.2** Es de aplicación la legislación ferroviaria incidente sobre el régimen y uso del suelo del ámbito de actuación: Ley del Sector ferroviario 38/2015, de 29 de septiembre, y Reglamento del Sector Ferroviario, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

**4.3** El régimen jurídico específico de aplicación a cada una de las zonas ordenadas en el presente Plan Especial será el determinado en las presentes Normas, con las limitaciones que de las mismas se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.

### **Artículo 5:** Intervención en actividades urbanísticas

Las diversas actuaciones urbanísticas a realizar en el ámbito del Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 “Ferrocarril”, se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados en el mismo en el marco de lo establecido en el Plan General Municipal de de Logroño y en la legislación urbanística vigente.

### **Artículo 6:** Ejecución del Plan Especial. Delimitación de las seis Unidades de Ejecución del ámbito.

**6.1** La ejecución del Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 “Ferrocarril” se desarrollará comprendiendo la urbanización completa de los terrenos integrantes de su ámbito, dividido en seis Unidades de Ejecución a tal efecto, así como el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos para el suelo urbano no consolidado.

**6.2** En las Unidades de Ejecución del Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 “Ferrocarril”, de conformidad con lo establecido en el artículo 123 de la LOTUR y 3.8.4 del PGM de Logroño, se incluyen todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que son necesarios para desarrollar la actuación, incluyendo sistemas generales cuyo aprovechamiento será el de referencia de éste y cuya ejecución corre a cargo del mismo.

**6.3** La urbanización a cargo del Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 “Ferrocarril” se extiende a las remodelaciones necesarias de espacios públicos colindantes e instalación de infraestructuras de conexión que sean imprescindibles para la ejecución de sus propuestas, bajo el concepto de obras exteriores.

### **Artículo 7:** Contenido



El Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- a** Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que comprende: memoria informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación; memoria justificativa de sus determinaciones con relación al PGM y a la legislación urbanística y sectorial aplicable y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.
- b** Planos de información, reflejando la situación y delimitación en el PGM, el estado físico de los terrenos, características de los usos y la estructura de la propiedad.
- c** Planos de ordenación que señalan pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables, y que recogen también:
  - Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento, analizando la circulación rodada.
  - Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, abastecimiento, riego e hidrantes.
  - Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas.
  - Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica.
  - Gestión delimitando las Unidades de Ejecución y fases de desarrollo de las obras de urbanización.
- d** Normas Urbanísticas, que reglamentan de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones
- e** Evaluación Económica:
  - Cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización internas al ámbito de actuación, y valoración, de forma separada, de los costos de conexión con las infraestructuras generales o los de ampliación y refuerzo requeridos por la dimensión y características del ámbito de actuación.
    - Obras de infraestructura de integración ferroviaria
  - Plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.

### **Artículo 8** Interpretación de los Documentos

**8.1** La interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Logroño sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

**8.2** La interpretación del Plan Especial se hará conforme los contenidos determinados en el artículo 8, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

- Normas Urbanísticas. Valores indicados cuantitativa o porcentualmente.
- Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
- Memoria. Valores indicados cuantitativa o porcentualmente, textos explicativos y descriptivos.

**8.3** Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el



contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

**84** En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.

**85** En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:

**85.1.** Vinculante

Características funcionales y generales del viario

Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas

**85.2** Indicativo

Altimetría general asignada a las intersecciones viarias

Secciones tipo de viario, que podrán reajustarse con sujeción en todo caso a sus características funcionales.

Características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

## CAPÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### **Artículo 9:** Desarrollo del Plan Especial

De acuerdo con el carácter del Plan Especial y los numerosos elementos que son interdependientes, la realización de las obras de viario o infraestructura previstas en el mismo requerirá la tramitación aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización para el conjunto de la actuación.

### **Artículo 10:** Estudios de Detalle

**10.1.** Determinaciones

**10.1.1.** Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan Especial relativas a alineaciones interiores, rasantes u ordenación de volúmenes.

Se utilizará expresamente la figura del Estudio de Detalle para la modificación de la rasante de las parcelas y la cota de las mismas si estas superan los límites de variación permitidos por las presentes normas.

**10.1.2** El ámbito mínimo ordenación mediante Estudios de Detalle es la unidad de proyecto, delimitada con carácter indicativo en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

## II. RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS DEL SUELO

### CAPÍTULO I: REGIMEN GENERAL DEL SUELO

### **Artículo 11:** Régimen Urbanístico de la propiedad.



Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad sobre los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la ley y, en virtud de ellas, en el PGM de Logroño y en este Plan Especial, de conformidad con la clasificación de dichos terrenos como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado por el PGM.

### **Artículo 12: Regulación del Suelo**

El Plan Especial ordena el suelo y las edificaciones en su ámbito mediante:

- Remisión genérica a las Condiciones Generales de Urbanización, de la Edificación, Procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el PGM de Logroño, a cuya estructura se ajusta la regulación del Plan Especial.
- Articulado complementario del anterior recogido en estas Normas.
- Calificaciones y determinaciones particulares aplicables en las distintas áreas de ordenanza.

### **Artículo 13: Asignación de Aprovechamiento Urbanístico**

El Plan Especial distribuye el aprovechamiento urbanístico del Sector fijado por el Plan General, con el establecimiento de los siguientes parámetros:

Calificación del Suelo con determinación de la Ordenanza de zona aplicable y la consiguiente aplicación de las condiciones particulares fijadas por el texto de la misma.

- Obligación de cesión libre y gratuita de terrenos a la administración actuante, como consecuencia de su calificación como dotacionales públicos, espacios libres y de viario público.
- Definición de tipologías edificatorias, edificabilidad máxima, usos característicos, compatibles, complementarios y condicionados, para todos los usos lucrativos que se contemplan.

### **Artículo 14: Condiciones de Parcelación**

**14.1.** La subdivisión en parcelas de las manzanas o parcelas grafadas en los planos de Ordenación podrá realizarse mediante parcelaciones que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Respetar las condiciones de parcela mínima marcadas en las Normas Urbanísticas del PGM
- Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta previstos en la ordenanza.
- La superficie edificable resultante no podrá ser superior a la de la parcela originaria.
- Cada una de las parcelas resultantes cumplirá los parámetros reguladores de la ordenación determinada en el Plan Especial.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.



- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

**14.2** La instalación de centros de transformación de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados, por lo que la división de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

## CAPÍTULO II. NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN TRIDIMENSIONAL EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

### **Artículo 15:** Definición de Ordenación Tridimensional

El Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 "Ferrocarril" (Logroño), como instrumentos de planeamiento de desarrollo de conformidad con el Plan General puede establecer ordenaciones específicas que atribuyan al vuelo y/o subsuelo de un terreno determinados destinos dominicales diversos.

### **Artículo 16:** Afección tridimensional a los suelos de dominio público

Cuando la ordenación urbanística atribuya al vuelo o subsuelo de una parcela con destino dotacional o infraestructural público un uso diverso de este, será preciso informe vinculante de la administración titular del dominio público relativo a la afección de los eventuales usos a las condiciones de servicio y protección de dicho dominio público.

### **Artículo 17:** Complejo inmobiliario

La previsión conforme a la ordenación urbanística de superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público, legítima para la constitución de complejo inmobiliario en el que aquellas y éste tengan el carácter de fincas especiales de atribución pública, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan.

### **Artículo 18:** Espacio Libre

La ordenación tridimensional formulada en el Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 "Ferrocarril" (Logroño) podrá establecer la disposición en plantas o plataformas elevadas diferentes de la rasante natural del terreno de los espacios libres y equipamientos públicos de cesión obligatoria.

En tal caso será preciso la aceptación expresa por parte de la Administración Municipal, así como el establecimiento de las condiciones de calidad, coordinación tridimensional de la construcción y mantenimiento entre los diversos estratos que compongan el complejo inmobiliario. Dichas condiciones vendrán reguladas mediante las determinaciones básicas que han de contener los Proyectos de Expropiación y Urbanización descritas en el artículo 20 de las presentes Normas, y mediante los estatutos reguladores que acuerden los propietarios de cada uno de los niveles en los



que se organiza el complejo.

### **Artículo 19:** Dotaciones

Igualmente puede establecer la ubicación de servicios o dotaciones públicas de cesión obligatoria en plantas o cotas diferentes de la rasante natural del terreno. En tal caso deberá contarse tanto con la aceptación expresa por parte de la Administración Municipal como la de la Administración titular del servicio o dotación correspondiente, aplicándose las mismas condiciones establecidas en el artículo precedente.

### **Artículo 20:** Garantías de ejecución y conservación

El Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales e Infraestructuras y de Reforma Interior Número 3 "Ferrocarril" (Logroño) y los posteriores Proyectos de Expropiación y de Urbanización deberán, al formularse ordenaciones tridimensionales de inmuebles, espacios públicos y dotaciones, incorporar como documentación complementaria a la legalmente prevista en su caso, aquellas determinaciones que permitan la completa definición de los usos y dominios en cada uno de los niveles en los que se organice el proyecto, así como la definición de las soluciones técnicas de estructura y ejecución que resuelva las soluciones de seguridad, higiene, estética, y funcionamiento del conjunto, y conservación del mismo.

En concreto deberán definirse las siguientes determinaciones básicas:

- a** Usos principales, compatibles y prohibidos en cada una de las plantas o niveles que organicen el proyecto, siempre que éstos pertenezcan a diferentes parcelas.
- b** Secciones tipo del proyecto con especificación de las cotas de referencia de la planta baja o rasantes, según proceda, de cada uno de las plantas o niveles del mismo que tengan diferentes usos y pertenezcan a diferentes parcelas.
- c** Garantías específicas de coordinación de la ejecución del proyecto, tanto técnicas como financieras, éstas últimas a favor de la administración titular del uso público.
- d** Garantías específicas de conservación del proyecto y la urbanización por parte de todos los agentes implicados en el desarrollo y disfrute del mismo.

El proyecto de urbanización deberá contar con informe favorable de la administración titular de la infraestructura en caso de que se desarrolle sobre suelos afectos a servicios públicos, previamente o en paralelo a su tramitación municipal.

### **Artículo 21:** Categorías de la ordenación tridimensional

Las categorías de ordenación tridimensional previstas son las siguientes:

- a** Superposición en distintos planos horizontales de redes de servicio y de transportes públicos.
- b** Superposición en distintos planos horizontales de redes de servicio y de transportes públicos con equipamientos y espacios libres, tanto públicos como privados.
- c** Superposición en distintos planos horizontales de los distintos usos contemplados en el Plan General Municipal de Logroño.

Las alineaciones en el subsuelo se grafían según se especifica en la leyenda de los planos.



### CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES DE LOS USOS

#### **Artículo 22** Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en el ámbito del Plan Especial en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

La asignación de usos pormenorizada contemplada en el presente Plan Especial se realiza a partir de la asignación de uso global e incompatibles realizada por el PGM, de conformidad con lo establecido en sus Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 23** Tipos de usos

Los distintos usos serán considerados en el Plan Especial en alguna de las siguientes categorías en función de la idoneidad de su localización: uso global o de referencia, compatible y prohibido.

Uso característico: Aquél de implantación prioritaria en una determinada parcela, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanta a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso compatible: Aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las propiedades y efectos que les son propios, pudiendo llegar a sustituir al uso característico.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad el uso compatible debido a las características de la ordenación.

Uso prohibido: Aquel que, por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

#### **Artículo 24** Clases de usos compatibles

En aplicación del régimen tridimensional se permiten los usos específicos definidos en la ordenación por capas propuestas en el presente plan.

#### **Artículo 25** Ordenanzas de Zona

**25.1.** El Plan General Municipal de Logroño asigna al ámbito de actuación un uso característico residencial. A partir de dicha asignación, el presente Plan Especial establece de modo pormenorizado las condiciones a las que han de sujetarse los diferentes usos de acuerdo con el régimen específico establecido para cada Zona por la correspondiente Ordenanza.

**25.2.** La materialización del aprovechamiento urbanístico en las distintas zonificaciones establecidas por el Plan Especial se regula a través de los parámetros de edificabilidad, ocupación, forma, parcela y situación asignados a cada una de las tipologías edificatorias.

**25.3.** El Plan Especial establece la distribución del aprovechamiento urbanístico y la determinación de las tipologías edificatorias y los parámetros físicos que darán forma a las construcciones, a través



de las siguientes Ordenanzas de Zona, en función del uso característico con que se califica el suelo:

- Ordenanza 1: Residencial (RC1, RC2 y RC3)
- Ordenanza 2: Sistema General Ferroviario (SGF)
- Ordenanza 3: Sistema General Integración (SGI)
- Ordenanza 4: Dotacional (DOT)
- Ordenanza 5: Aparcamiento bajo rasante (P)
- Ordenanza 6: Espacios libres (EP)
- Ordenanza 7: Ordenanzas especiales

### **Artículo 26:** Ordenanza 1: Residencial (RC1, RC2 y RC3)

#### **26.1.** Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo así grafiadas en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

Son condicionantes de la edificación en estas zonas la edificabilidad máxima asignada, así como las alturas y alineaciones exteriores e interiores que se grafián en los planos.

La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la parcela, considerada como solar indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante un Estudio de Detalle si es necesario la modificación de las rasantes de parcela y/o cotas de referencia de la planta baja, así como la integración vertical de parcelas con distintos usos característicos que obliguen a la elaboración de un proyecto de edificación conjunto.

#### **26.2** Condiciones particulares de posición y forma de los edificios

- a** Las alineaciones y rasantes oficiales son la que resultan de los planos de ordenación del Plan Especial y de la presente Ordenanza, con las precisiones que en cuanto a las segundas efectúe el Proyecto de Urbanización.
- b** La cota de referencia de la planta baja es la señalada en los planos de ordenación y se considera la cota desde la que se produce la medición de la altura máxima de edificación y el número de plantas permitidos por las presentes Normas.
- c** El Proyecto de Edificación o, en su caso, el Estudio de Detalle previo concretarán la tipología residencial y los consiguientes parámetros urbanísticos a los que se ajusta, a partir de la que se ordena a continuación, siendo de aplicación lo contenido en el PGM de Logroño:

Vivienda Colectiva (V), se distinguen tres tipos:

- Vivienda colectiva, bloque abierto (RC 1)
  - Superficie de parcela: la definida en los planos de ordenación de la edificación
  - Ocupación sobre rasante: la definida en los planos de ordenación de la edificación del Plan Especial.
  - Ocupación bajo rasante: la definida en los planos de ordenación de la edificación del Plan Especial.
  - Edificabilidad neta máxima sobre parcela: la definida en los planos de ordenación y cuadros del Plan Especial
  - Altura máxima: la definida en los planos de ordenación y cuadros de parcelas del Plan Especial





- Vivienda colectiva, manzana cerrada (RC 2)
- Superficie de parcela: la definida en los planos de ordenación de la edificación
- Ocupación sobre rasante: la definida en los planos de ordenación de la edificación del Plan Especial.
- Ocupación bajo rasante: la definida en los planos de ordenación de la edificación del Plan Especial.
- Edificabilidad neta máxima sobre parcela: la definida en los planos de ordenación y cuadros del Plan Especial
- Altura máxima: la definida en los planos de ordenación y cuadros de parcelas del Plan Especial
- Vivienda colectiva, en altura (RC 3)
- Superficie de parcela: la definida en los planos de ordenación de la edificación
- Ocupación sobre rasante: la definida en los planos de ordenación de la edificación del Plan Especial.
- Ocupación bajo rasante: la definida en los planos de ordenación de la edificación del Plan Especial.
- Edificabilidad neta máxima sobre parcela: la definida en los planos de ordenación y cuadros del Plan Especial
- Altura máxima: la definida en los planos de ordenación y cuadros de parcelas del Plan Especial
- Retranqueos obligatorios a alineaciones y linderos: 2,50 m. Se permitirá la construcción de cuerpos volados sobre los retranqueos.

Usos:

**a** En planta baja, y plantas primera y segunda cuando estén vinculados a establecimientos en planta baja o tengan acceso público exterior, los usos característicos serán: Locales comerciales y tiendas, y oficinas.

**b** De planta primera a séptima, se admitirá como uso compatible: Oficinas siempre que dichas plantas queden definidas desde el proyecto estudiándose la posibilidad de acceder a ellas mediante un núcleo de ascensores independiente del que da servicio a las viviendas.

### **Artículo 27:** Ordenanza 2: Sistema General Ferroviario:

#### **27.1.** Ámbito y características

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

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

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

#### **27.2** Uso característico

Infraestructura ferroviaria.



### **27.3** Condiciones particulares

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

### **Artículo 28:**

#### **Ordenanza 3: Sistema General Integración:**

##### **28.1** Ámbito y características

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

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

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

##### **28.2** Uso característico

Infraestructura de integración ferroviaria

##### **28.3** Condiciones particulares

Este uso no consume aprovechamiento. Las estructuras necesarias para garantizar la integración del ferrocarril en la ciudad serán las adecuadas a tal fin, siendo fundamentalmente subterráneas. Se consideran obras de urbanización especial de integración.

### **Artículo 29:**

#### **Ordenanza 4: Dotacional:**

##### **29.1** Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación del Plan Especial con el código DOT-ADM y DOT-P.

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

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

##### **29.2** Uso característico

Dotacional.



### **29.3** Usos prohibidos

Todos los usos distintos del uso característico.

### **29.4** Condiciones particulares

- a** Las alineaciones y rasantes oficiales son la que resultan de los planos de ordenación del Plan Especial y de la presente Ordenanza, con las precisiones que en cuanto a las segundas efectúe el Proyecto de Urbanización.
- b** La cota de referencia de la planta baja es la señalada en los planos de ordenación y se considera la cota desde la que se produce la medición de la altura máxima de edificación y el número de plantas permitido por las presentes Normas.
- c** Los parámetros de aplicación a la edificación en Zona Dotacional:
  - Superficie mínima de parcela: la definida en los planos de ordenación y cuadros de parcelas del Plan Especial.
  - Edificabilidad neta máxima sobre parcela: la que requiera el equipamiento administrativo o polivalente.
  - Altura máxima: la que requiera el equipamiento administrativo o polivalente, según se especifica en los cuadros de superficies.

## **Artículo 30: Ordenanza 5: Aparcamiento bajo rasante**

### **30.1** Ámbito y características

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

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

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

### **30.2** Condiciones particulares

Este uso no consume aprovechamiento al situarse bajo rasante.

El presente Plan Especial aplica las condiciones, programa mínimo y dimensiones establecido para el uso garaje-aparcamiento en los artículos 2.2.23 y 2.2.24 del PGM de Logroño.

### **30.3** Uso característico

Garaje-aparcamiento en todas sus clases, situaciones y categorías definidas para este uso en el presente Plan Especial con la excepción indicada en usos prohibidos.

### **30.4** Condiciones particulares de posición y forma de los edificios

- a** Las alineaciones y rasantes oficiales son la que resultan de los planos de ordenación del Plan Especial y de la presente Ordenanza, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

## **Artículo 31: Ordenanza 6: Espacios Libres y Zonas Verdes (EP)**

Resultará de aplicación el artículo 3.3.18 zonas libres de uso y dominio públicos del PGM de Logroño



para suelo urbano.

### **31.1**   Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo así grafiadas en los Planos de Ordenación del Plan Especial.

### **31.2**   Uso característico

Espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

### **31.3**   Uso prohibido

Todos los usos distintos del uso característico.

### **31.4**   Condiciones particulares

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisio-nal (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres sujetos a una ordenación tridimensional, debido a las características de los mismos y a la correcta integración de usos en sentido vertical, pueden incluir todos aquellos elementos de infraestructura, mantenimiento y acceso necesarios para los usos permitidos en cotas inferiores a los mismos, garantizando en todo momento los requerimientos de seguridad y funcionalidad de la infraestructura ferroviaria.

Se distinguen las siguientes categorías

- a**   Parque, que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental. Sólo se permiten usos en el subsuelo, atendiendo a la ordenación tridimensional que se establece en estas Normas siempre que estos sean de uso de dominio público, infraestructuras o servicios públicos (EP-1, EP-2 o EP-3)
- b**   Zonas de Recreo y Expansión, que corresponden a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, así como a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario (EP-1, EP-2, EP-3 y EP-4).

Se distinguen distintas zonas de parque urbano y recreo y expansión dependiendo del uso del subsuelo de éstas:

- Tipo I: zonas en donde permite sólo usos de dominio público en el subsuelo (EP-1)
- Tipo II: zonas en donde no se permiten usos diferentes de éste en el subsuelo (EP-2)
- Tipo III: zonas en donde permite el desarrollo de usos de infraestructuras y servicios públicos en el subsuelo (EP-3).
- Tipo IV: zonas en donde permite el desarrollo de infraestructuras, dotaciones o aparcamientos privados en el subsuelo (EP-4).

## **Artículo 32**   **Ordenanza 7: Ordenanzas especiales**

### **32.1**   Ordenanzas Especiales para parcelas P1 y P2

- Se busca que conserven el carácter de puerta y mantengan la simetría que encuadra el conjunto de la actuación urbanística con claridad.
- Para alcanzar el aprovechamiento urbanístico límite se permiten vuelos de 1.2 m desde



la alineación de la parcela y a partir de la tercera planta, cosa que no contradice las ordenanzas de zona. Sin embargo, sólo se permitirán vuelos en las zonas del perímetro marcadas en la figura Fig1.

- La manzana se ejecutará, por encima de la planta baja, con un patio interno en el cual se deberá poder inscribir, según normativa municipal, una circunferencia de diámetro mayor o igual al 30% de la altura de dicho patio.

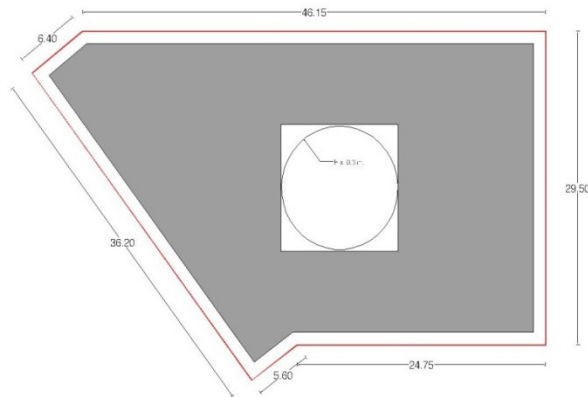
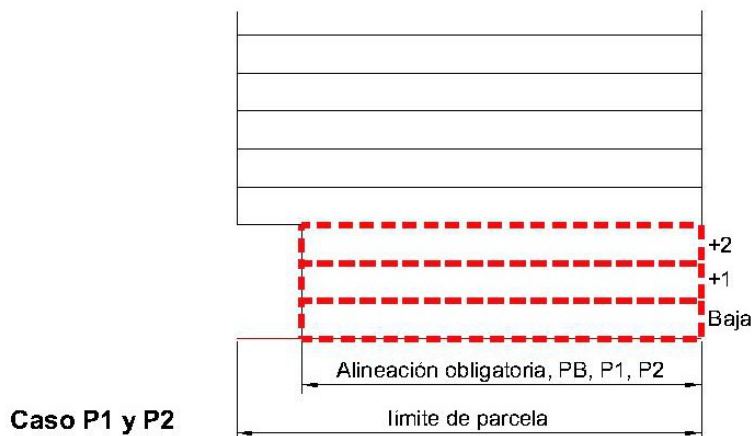


Fig 1.



### 322 Ordenanzas Especiales para parcelas P3a, P3b

- Será de carácter obligatorio la mancomunación de los garajes de las parcelas P3a, P3b, junto con las zonas libres privadas que corresponden a las rampas de entrada y salida

### 323 Ordenanzas Especiales para parcelas P4a, P4b

- Será de carácter obligatorio la mancomunación de los garajes de las parcelas P4a, P4b, junto con las zonas libres privadas que corresponden a las rampas de entrada y salida



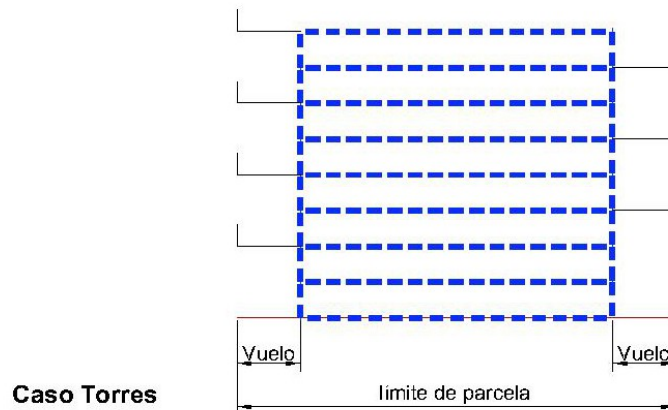
### 324 Ordenanzas Especiales para parcelas P5a, P5b, P5c

- Será de carácter obligatorio la mancomunación de los garajes de las parcelas P5a, P5b, P5c , junto con las zonas libres privadas que corresponden a las rampas de entrada y salida

### 325 Ordenanzas Especiales para parcelas P6, P7, P8, P9, P10

- Las alineaciones de las torres en planta baja y en altura será de carácter obligatorio pudiendo crear vuelos sobre dicha alineación de un máximo de 2,5 metros hasta el límite de parcela

- Será de carácter obligatorio la mancomunación de los garajes de las parcelas P6, P7 y P8, y de las parcelas P9 y P10, junto con las zonas libres privadas que corresponden a las rampas de entrada y salida.

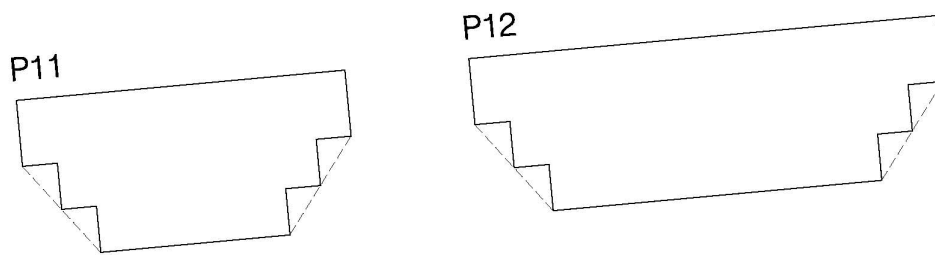


### 326 Ordenanzas Especiales para parcelas P11a, P11b y P12a, P12b, P12c

Se pretende atenuar la incidencia del volumen edificable sobre la avenida de Lobete y el parque, adoptando una altura máxima respecto a ambos espacios diferenciada y buscando la formación de fachadas que permitan una interacción entre el espacio urbano y el espacio de la parcela evitando que sean continuas o excesivamente largas.

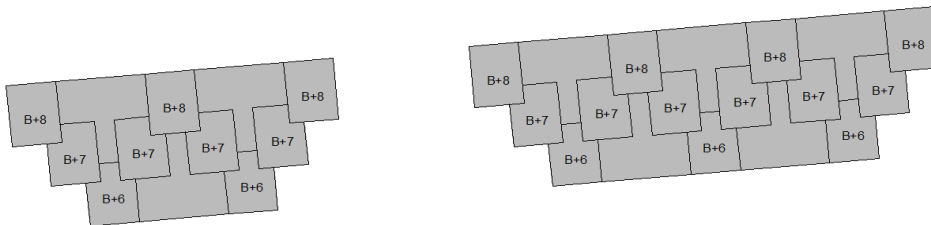
El número de plantas máximo en avenida de Lobete es baja y ocho pisos (B+8) y al parque es baja y seis pisos (B+6). En el resto de la parcela pueden adoptarse alturas intermedias.

- El conjunto se generará a partir de bloques que tendrán una profundidad de crujía no superior a 15m.
- Los frentes a fachada tendrán un desarrollo máximo de 40 metros lineales con interrupciones para formar patios abiertos o similares de 20 metros de anchura y 10 de profundidad como mínimo. En el frente a fachada en la avenida de Lobete, esto será así por encima de la planta baja.
- Las alineaciones Este y Oeste seguirán un perfil quebrado similar a la figura siguiente permitiéndose cierta flexibilidad de movimiento sin sobrepasar la alineación marcada por la diagonal de la figura.



- Se consideran las parcelas P11a, P11b y las parcelas P12a, P12b, P12c como unidad de proyecto constructivo y tipológico con el fin de evitar disociaciones considerables entre el frente de Lobete y el frente del parque. Será necesario un anteproyecto que garantice suficientemente el carácter unitario del conjunto o en su defecto los principales materiales y principales líneas compositivas acordados de manera consensuada con los técnicos municipales- del primer bloque que obtenga licencia que serán de obligado cumplimiento para el resto.
- Será de carácter obligatorio la mancomunidad de los garajes de las parcelas P11a, P11b y las parcelas P12a, P12b, P12c.
- Será de carácter obligatorio la mancomunidad de las zonas libres privadas que corresponden a las parcelas P11a, P11b y las parcelas P12a, P12b, P12c.

Como propuesta se ha estudiado esta geometría orientativa:





### III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I: CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE FERROCARRILES.

##### **Artículo 33:** Limitaciones a la propiedad.

De forma previa a la aprobación de los instrumentos de desarrollo (Convenio de Expropiación) en los que existan parcelas cuyas futuras edificaciones se viesen afectadas por las limitaciones a la propiedad de Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, BOE de 30 de septiembre de 2015 (LSF), es decir, por las zonas de Dominio Público Ferroviario, Protección y/o Línea Límite de la Edificación, sus promotores deberán acreditar ante la Administración Municipal haber obtenido la resolución favorable de reducción de la zona de dominio público y la de protección, así como de la Línea Límite de Edificación, si esta fuese de aplicación, otorgadas por los órganos correspondientes del Ministerio de Fomento y de ADIF, respectivamente, que hagan viable la ejecución de dichas edificaciones conforme a las previsiones del planeamiento vigente.

##### **Artículo 34:** Prevalencia del proyecto ferroviario.

1. Puesto que a la redacción del presente Plan Especial se encuentra sin aprobar el Proyecto Ferroviario completo que lo posibilita, e incluso durante la ejecución de la obra puede sufrir modificaciones, en caso de existir diferencias entre el planeamiento y el Proyecto Ferroviario se mantendrá la prevalencia de este último.
2. De conformidad con el artículo Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, BOE de 30 de septiembre de 2015 (LSF), todos los terrenos ocupados por infraestructuras ferroviarias serán calificados como Sistema General Ferroviario por el planeamiento municipal.

##### **Artículo 35:** Normas relativas a la ejecución y puesta en servicio de las obras que afecten al dominio público ferroviario.

1. En relación a los Proyectos de Urbanización
  - a. Para la aprobación del Proyecto de Urbanización, por parte del Ayuntamiento de Logroño, sobre losas de cobertura de vías e instalaciones ferroviarias, será requisito indispensable que ADIF haya prestado conformidad previa y por escrito a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc ... del sistema general ferroviario afectado.
  - b. Es necesaria la autorización previa de Adif para cualquier actividad que se pretenda implantar sobre las instalaciones ferroviarias soterradas, en cumplimiento de Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, BOE de 30 de septiembre de 2015 (LSF), de Real Decreto 23871/2004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario (RSF), y de las competencias atribuidas al ADIF de acuerdo el Real Decreto 810/2007, de 22 de Junio, del Reglamento sobre Seguridad en la Circulación (RSC).
  - c. Se tendrá especial cuidado en el diseño y la ejecución de las redes de instalaciones





urbanas (saneamiento, drenajes, electricidad, suministro de agua, gas, telecomunicaciones, alumbrado, etc.), y en especial a las posibles afecciones que estas instalaciones puedan generar sobre las ferroviarias debiendo igualmente recoger los requerimientos y condicionantes a establecer por ADIF para la ejecución de estas redes. Todas las instalaciones de canalizaciones de las diferentes redes de servicios urbanos no afectarán a la losa de cobertura del ferrocarril, ni deteriorarán el sistema de impermeabilización primaria que reviste la losa en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 30.2 del Reglamento del Sector Ferroviario, sobre medidas de protección respecto a las Líneas ferroviarias, sin afectar, deteriorar o causar incidencias a la infraestructura ferroviaria en explotación. En la medida de lo posible estas instalaciones deberán discurrir fuera del ámbito de las instalaciones ferroviarias soterradas.

- d** Al llevarse a cabo arbolados en viales y zonas situadas sobre instalaciones ferroviarias soterradas, deben establecerse limitaciones de la tipología del arbolado siendo obligatorio que estos se encuentren confinados en macetas. En las zonas verdes o espacios libre situados sobre la huella del Sistema General Ferroviario queda prohibida la plantación directa de árboles, de cualquier tipo. En su caso, el arbolado sobre losas de cobertura de vías e instalaciones ferroviarias se dispondrá en macetas o jardineras.
  - e** Se incluirá en los futuros Proyectos de Urbanización la planta y secciones transversales del soterramiento ferroviario.
  - f** Se definirán los criterios a adoptar sobre calidades y espesor de suelo necesario, priorizando la limitación de cargas sobre las losas, definiendo la cobertura máxima de tierras sobre las losas de hormigón.
  - g** En todas las actividades a desarrollar sobre la línea ferroviaria, se deberán de considerar prescripciones específicas en orden a preservar de toda clase de daños o deterioros de las vías inferiores, elementos del sistema de electrificación y los demás elementos necesarios para la explotación en la línea ferroviaria. Todo ello para evitar toda clase de daños, riesgos y peligros y la interrupción el libre tránsito ferroviario.
  - h** Todas las obras que afecten al Dominio Público Ferroviario deberán contar con autorización de ADIF, en cumplimiento de Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, BOE de 30 de septiembre de 2015 (LSF), de Real Decreto 238712004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario (RSF), y de las competencias atribuidas al ADIF de acuerdo el Real Decreto 810/2007, de 22 de Junio, del Reglamento sobre Seguridad en la Circulación (RSC).
- 2** Cuando, de conformidad con lo previsto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 8/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se constituyan superficies superpuestas de titularidad municipal sobre rasante y Dominio Público Ferroviario bajo rasante, aquella infraestructura (muros y losas) que soporta los usos públicos municipales (viales, zonas verdes, espacios libres, equipamientos, etc.) y cubre el Sistema General Ferroviario tendrá la consideración de obras de urbanización especial, no siendo consideradas cargas urbanísticas de los titulares del ámbito sino que su ejecución y financiación correrá a cargo del urbanizador y la sociedad gestora LIF 2002.



- 3 Como obras de urbanización, serán recepcionadas por el Ayuntamiento de Logroño, estableciéndose posteriormente vía Convenio el oportuno régimen de gestión, reparación y mantenimiento a cargo de ADIF, sin perjuicio de que se articulen los correspondientes acuerdos entre ambas Administraciones.
- 4 No se podrán iniciar las obras en los suelos sobre dominio público sin que ADIF haya extendido un acta de conformidad al replanteo. A estos efectos, el interesado pondrá en su conocimiento la fecha de inicio de las obras con una antelación mínima de diez días. Si ADIF entendiera que las obras en ejecución se desvían del proyecto presentado y autorizado, podrá paralizar las mismas según dispone el artículo 33.2 del Reglamento del Sector Ferroviario.
- 5 Con una antelación mínima de 10 días a la finalización de las obras, y previamente en su puesta al servicio, se solicitará del ADIF la emisión de un acta de conformidad, de acuerdo con el artículo 33.4 del Reglamento del Sector Ferroviario.
- 6 En aquellos usos que se puedan situar sobre el Sistema General Ferroviario en compatibilidad con el mismo, (Viarios, Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos) se especificará que no existirán restricciones para la localización de aquellas instalaciones, accesos, salidas de emergencia, elementos de ventilación, extracción, iluminación o señalética, etc. que sean necesarios para la explotación ferroviaria.
- 7 En cualquier caso, los Proyectos de Urbanización del Plan adoptarán las medidas oportunas para garantizar la integración de los equipamientos, edificios e instalaciones vinculadas al uso público ferroviario que puedan solaparse con otros usos públicos dotacionales, incluidos los viarios, ajustando, en su caso, las secciones y alineaciones viarias, y garantizando la funcionalidad y coherencia de los usos públicos integrados y evitando afecciones al funcionamiento del ferrocarril.
- 8 Cualquier construcción, estructura o instalación de condición permanente o temporal situada sobre el Sistema General Ferroviario, no prevista en el Proyecto de Urbanización y que transmita cargas, vibraciones o tracciones a las losas de cobertura de las vías o que puedan dañar la impermeabilización, deberá contar con autorización previa y por escrito, emitida por ADIF en cumplimiento de Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, BOE de 30 de septiembre de 2015 (LSF), de Real Decreto 23871/2004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario (RSF), y de las competencias atribuidas al ADIF de acuerdo el Real Decreto 810/2007, de 22 de Junio, del Reglamento sobre Seguridad en la Circulación (RSC).

Entre otras, y sin carácter exhaustivo, podemos enumerar: pérgolas, marquesinas, quioscos, carpas, casetas, almacenes, puestos de venta, mercadillos, depósitos, fuentes, estanques, piscinas, pistas deportivas, mono postes, pantallas, escenarios, vallas publicitarias, atracciones de feria, etc.

## CAPÍTULO II: NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO

### **Artículo 36:** Consideraciones generales



El Plan Especial establece las condiciones de volumen, higiénicas, estéticas de seguridad y sostenibilidad ambiental que las edificaciones deben guardar con carácter general.

### **Artículo 37:** Tipos de ordenación de la edificación del presente Plan Especial

Los tipos de ordenación física de las zonas de ordenanza establecidos en este Plan Especial son los siguientes:

- a** Composición de volúmenes o edificación volumétrica específica. Tipo de ordenación en el que la edificación se determina mediante una edificabilidad neta. La concreción para cada unidad de edificación se precisa en los planos del Plan Especial y contenidos gráficos anexos a estas Normas, o en su caso, en el Estudio de Detalle, si el desarrollo de éste fuera preceptivo.
- b** Edificación tridimensional: Modelo de ordenación en que se interrelacionan los espacios públicos y privados, a distintos niveles y con diferentes destinos y usos. La determinación de este tipo de ordenación se realiza específicamente en este Plan Especial.

Ambos tipos de ordenación son complementarios y pueden darse sobre una misma parcela. Los parámetros de cada tipo de ordenación fijan, de forma conjunta e interdependientemente, los máximos envolventes de los volúmenes de edificación que permiten estas Normas.

Los envolventes de volumen establecen unos límites que no pueden rebasarse y no son obligatorios hasta sus valores máximos, tanto en las obras de nueva planta como en las de ampliación, salvo en aquellos supuestos en que una norma específica imponga el deber de edificar hasta dichos topes máximos.

## CAPÍTULO III: CONDICIONES HIGIÉNICAS

### **Artículo 38:** Régimen general

Las siguientes prescripciones se aplicarán sin perjuicio de otras regulaciones de PGM de Logroño en materia de Medio Ambiente, Normativa sectorial y/o Normas de rango superior que pudieran ser de aplicación.

### **Artículo 39:** Ruido y Vibraciones

**39.1** Se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial o específica del Ayuntamiento de Logroño.

**39.2** El titular de nuevas actividades adoptará las medidas necesarias para evitar que supere unos determinados niveles de inmisión, especialmente en aquellas áreas donde existe edificación consolidada a ambos lados del soterramiento.

**39.3** Las solicitudes de licencia de obras de edificación, exceptuando aquellas destinadas a uso aparcamiento o servicios infraestructurales, en el ámbito del Plan Especial incluirán en su documentación un Estudio de Ruido y Vibraciones redactado por técnico experto o empresa con acreditación nacional en dicha materia. El estudio se realizará en base a mediciones reales de ruido y



vibraciones que se efectuarán una vez puesta en servicio la nueva infraestructura.

**394** Los contenidos específicos de dicho estudio son:

- Establecimiento de las medidas correctoras que sean necesarias para garantizar los niveles límite de inmisión de vibraciones y de inmisión de ruido inducido por vibraciones.
- Descripción de la ejecución y el control de la puesta en obra de las medidas que se determinen.
- Las mediciones se realizarán por laboratorios de ensayo acreditados por ENAC en acústica ambiental en edificios.

**395** En la documentación de terminación de las obras de edificación se incluirá el certificado de ejecución de las medidas establecidas en el estudio de ruidos y vibraciones, por técnico o empresa competente.

**396** Para la redacción de los estudios de ruido y vibraciones se elaborará una guía en la que se especificarán las hipótesis del estudio en función de los niveles reales de emisión y la atenuación del terreno. La guía se redactará una vez puesta en servicio la nueva infraestructura ferroviaria.

### **Artículo 40:** Residuos

Los proyectos de urbanización deberán diseñarse reservando emplazamientos en el espacio viario para la localización de contenedores que faciliten la separación de residuos de acuerdo con la organización del servicio municipal.

Las soluciones empleadas permitirán la integración en condiciones de salubridad y estética con el paisaje urbano de cada zona.

## **CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

### **Artículo 41:** Régimen general

Las siguientes prescripciones son de carácter orientativo, no vinculante, para el desarrollo de la actuación, y se aplicarán sin perjuicio de otras regulaciones de PGM de Logroño en materia de Sostenibilidad Ambiental, Normativa sectorial y/o Normas de rango superior que pudieran ser de aplicación.

### **Artículo 42:** Sostenibilidad ambiental de la actuación urbanística

**42.1** Se entienden como condiciones de sostenibilidad medioambiental de la actuación urbanística aquellas determinaciones que tienen por objeto:

- La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.



- La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p. ej.) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
- La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.
- La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.

#### **422** La urbanización y edificación deberá ajustarse a los siguientes criterios básicos:

- Consideración del microclima local y las condiciones previas, de tal modo que puedan aprovecharse las potencialidades bioclimáticas del ámbito.
- Posibilidad de instalación, en las mejores condiciones económicas y de integración paisajística, de equipos de captación de energía solar en todos los edificios.
- Condiciones de exposición solar adecuada, que permitan la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado soleamiento de zonas verdes de uso público con una reducida proporción de áreas en sombra permanente.
- Garantía, mediante la ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y las plantaciones de arbolado, de la adecuada atenuación de los vientos en aquellos emplazamientos sometidos a ellos en los que éstos alcancen gran intensidad, así como de la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas.
- Consideración de los factores de contaminación acústica con el objetivo de favorecer la ventilación natural mediante la reducción de los niveles de ruido ambiente.

#### **423** El diseño de las zonas verdes públicas deberá ajustarse a los siguientes criterios básicos:

- Deberá procurarse mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural, integrándolos en el diseño de los espacios libres.
- Deberá asegurarse la compatibilidad con la vegetación autóctona de la que se prevea para las zonas verdes públicas.
- La elección de las especies vegetales de nueva plantación deberá efectuarse ponderando los siguientes criterios:
- Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión por especies nocivas.
- Porte suficiente del arbolado para poder funcionar como controladores ambientales, con árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las



viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno.

- Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. En caso de reutilización de aguas grises para riego, deberá garantizarse la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
- En las zonas libres se procurará que un porcentaje mayoritario de la superficie tratada de forma que permita mantener la porosidad natural del terreno.
- Deberán preverse medidas para facilitar el drenaje natural del terreno, como parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción.

**424** El diseño de los espacios verdes privados se ajustará a los siguientes criterios básicos:

- La disposición y organización deberán considerar la integración con el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.
- Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.
- Se contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores.

**425** Se establecerán sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados en la vía pública.

**426** Sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético.

**427** Utilización preferente de materiales reciclados, evitando en todo caso el empleo de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten a la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.

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

#### **Artículo 43** Definición

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

Las condiciones que se establecen en las presentes normas aseguran el tratamiento unitario en el



desarrollo de la urbanización y la edificación.

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

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

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

### **Artículo 45:** Categorías de la ordenación tridimensional

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

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

### **Artículo 46:** Condiciones específicas de la ordenación tridimensional

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

- a** Para garantizar la correcta integración en la ordenación y desarrollo edificatorio de las distintas parcelas con una misma ordenación tridimensional es necesaria la elaboración de un Anteproyecto de Edificación conjunto, en el que queden reflejados y dimensionados todos los elementos comunes de conexión entre los distintos niveles tales como estructura, instalaciones, etc, y necesarios para la correcta ejecución de todos los espacios, tanto edificados como libres.
- b** Las licencias de obras se tramitarán de forma consecutiva o simultánea, desde las parcelas del nivel inferior hasta los niveles superiores.
- c** Aquellas edificaciones que tengan adscritos espacios libres de uso público, definidos en estas Normas, requerirán para el otorgamiento de la licencia de edificación, que en el correspondiente proyecto básico se incorporen las soluciones constructivas relativas a la urbanización de estos espacios.
- d** Cuando se promueva y, en su caso, ejecute por diferentes promotores la placa tridimensional y/o las construcciones por encima de la última planta con espacios públicos, la Administración exigirá los documentos que se indican el párrafo anterior y las garantías precisas para asegurar las condiciones de calidad y de coordinación tridimensional que debe cumplir la construcción.



- a El correspondiente Proyecto de Urbanización se ejecutará, al menos, en dos fases atendiendo a su ordenación tridimensional:
  - En una primera fase se urbanizarán los suelos que no tienen condicionantes para su ejecución en cotas inferiores, o que las obras de estas posibles parcelas inferiores se encuentren ya ejecutadas.
  - En la segunda, o posterior, fase se completará la urbanización una vez finalizada la ejecución de las parcelas pertenecientes a niveles inferiores.

#### IV. NORMAS DE GESTIÓN

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

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

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

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

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

##### **Artículo 48:** Plazos de actuación

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





### V. NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### **Artículo 49:** Proyectos de Urbanización

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

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

#### **Artículo 50:** Condiciones de urbanización

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

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

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

Los proyectos de urbanización detallarán al menos los siguientes servicios:

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

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



- -Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (PG-3 de 1.975, aprobado por Orden Ministerial de 6 de Febrero de 1976 y sus modificaciones sucesivamente aprobadas)
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales del Servicio de Aguas y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Logroño (2004).
- Ley 5/1994, de 19 de julio, de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad (CAR).
- Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y arquitectónicas, en desarrollo parcial de la Ley 5/1994, de 19 de julio.
- Ordenanza Municipal de Accesibilidad Universal, de 7 de mayo 2015
- Instrucción 3.1-IC "Trazado". Año 1999.
- Instrucción 5.2-IC "Drenaje superficial" aprobada por O. M. de 14 de Mayo de 1990.
- Norma de Carreteras 8.1-IC "Señalización vertical". Año 1999.
- Norma de Carreteras 8.2-IC "Marcas Viales". Marzo de 1987.
- Norma de Carreteras 8.3-IC "Señalización de Obras". Agosto de 1987
- Norma de Carreteras 6.1-IC "Secciones de firmes". Noviembre de 2003.
- Instrucción sobre las acciones a considerar en el proyecto de Puentes de Carreteras (IAP-11).
- Instrucción de hormigón estructural, EHE-08, aprobada por Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio.
- Instrucción para la recepción de cementos RC-08 aprobada por R. D. 956/2008 de 6 de Junio.
- Instrucción del Instituto Eduardo Torroja para tubos de hormigón armado o pretensado.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.
- Reglamento de líneas eléctricas de A. T. Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre (B. O. E. número 311 de 27 de Diciembre de 1968).
- Reglamento electrotécnico de Baja Tensión R. Decreto 842/2002, de 2 de Agosto (B. O. E. número 224 de 18 de Septiembre de 2002).
- Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. Real Decreto 1890/2008, de 14 de Noviembre (B. O. E. número 279 de 19 de Noviembre de 2008).
- Normas técnicas municipales para instalaciones de alumbrado público, revisión de septiembre de 2003.
- Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.



- Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente NCSR-02.
- Real Decreto 105/2008 de 1 de Febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcciones y demolición.
- Normas UNE de Ensayos de laboratorio.
- Código Técnico de la Edificación, Real Decreto, 314/2006, de 17 de marzo.
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11 de marzo de 2010)

Normativa de ADIF para la realización de trabajos que afectan o pueden afectar al tráfico ferroviario:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF)
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario (RSF)
- Real Decreto 810/2007, de 22 de Junio, del Reglamento sobre Seguridad en la Circulación (RSC)

Debido a la complejidad de la actuación se ha considerado necesario la redacción de un Proyecto de Trazado y Coordinación de Servicios en el entorno de las obras de integración del ferrocarril en la ciudad de Logroño, Fase 1, que se incluye en el Anexo Trazado y Coordinación de Servicios.

Los futuros proyectos de la urbanización incluida en la zona de la mencionada Fase 1 se desarrollarán en base a dicho Proyecto.

Las obras de urbanización se desarrollarán por fases y serán objeto de entregas parciales al Ayuntamiento de Logroño para su progresiva puesta en servicio.

### **Artículo 51:**

#### **Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano**

**51.1.** Se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. En estas normas no se considera mobiliario urbano los elementos de iluminación.

**51.2** Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir tres condiciones, que son, funcionalidad, racionalidad y emotividad:

- a** Funcionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con su función y la comodidad y confort de los usuarios. No se colocarán elementos de utilidad dudosa y se colocará el número y tipo estrictamente necesario para no invadir el espacio viario ni en sus recorridos ni en su percepción visual. Se perseguirá la máxima comprensión ciudadana del elemento urbano en cuestión, en ayuda de esta comprensión se reducirá el número de diseños de un mismo elemento, que no quiere decir la única versión.
- b** Racionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con una racionalidad en su diseño, de geometría sencilla y de diseño actual, evitando aristas y usando las nuevas técnicas y materiales que la moderna industria nos aporta, sin dejar por eso de armonizar con el medio histórico en el que se encontrarán. Deberá, además, ser resistente a la agresividad del medio urbano y al envejecimiento, tendrá facilidad de montaje y mantenimiento.



- g** Emotividad: El objeto urbano cumplirá con la condición de la emotividad, que sea agradable de contemplar, tanto en sus proporciones, como en las texturas de los materiales, dejando el color del propio material, evitando las pinturas, y eligiendo objetos de diseño sencillo.

**51.3** Se consideran elementos de mobiliario urbano los siguientes:

- Bancos, sillas y otros elementos para sentarse
- Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
- Papeleras y contenedores para las distintas fracciones de residuos urbanos
- Fuentes
- Barandillas, cerramientos y protecciones
- Bolardos y otros cerramientos para recorridos peatonales
- Protectores de arbolado y áreas ajardinadas
- Jardineras
- Relojes y termómetros
- Soportes para planos de la ciudad y anuncio de eventos culturales
- Teléfonos
- Buzones
- Parquímetros
- Armarios de regulación semafórica
- Quioscos
- Marquesinas de paradas de autobuses
- Estacionamientos y soportes para bicicletas
- Juegos infantiles
- Elementos para facilitar el deporte

**51.4** Condiciones particulares de algunos elementos:

- Los bancos, sillas y otros elementos para sentarse serán de materiales de baja inercia térmica que no acumulen calor en verano ni frío en invierno.
- Los quioscos, teléfonos y marquesinas de paradas de autobuses que en general corresponden a servicios públicos o privados deberán contar con un diseño unitario previamente autorizado por el Ayuntamiento, y cumplirán igualmente los condicionantes de funcionalidad, racionalidad y emotividad, aunque para ello las compañías privadas tengan que rediseñar sus objetos para armonizar con el espacio histórico.
- Los elementos de información y comunicación como relojes, termómetros, buzones... deberá colocarse en puntos visibles y de máxima frecuentación de la población.
- Los contenedores de las distintas fracciones de residuos urbanos deberán ubicarse en



lugares accesibles para toda la población sin ser obstáculo al tránsito y visibilidad de los vehículos. Se distribuirán homogéneamente por la ciudad dependiendo de las intensidades de uso. Se agruparán en áreas de aportación donde no resulten un obstáculo al uso o percepción espacial. Se rodearán donde sea posible de elementos vegetales o apantallamientos, o se soterrarán con sistemas compatibles con los de otras zonas de la ciudad.

- Los elementos destinados a la estancia de las personas (asientos, mesas...) deberán optimizar las condiciones de soleamiento, orientación a vistas de interés y protección frente al viento y la lluvia. Estos condicionantes recomiendan una flexibilidad en su localización y se evitarán formaciones puramente formalistas, aunque sin caer en el desorden ni en la colocación de un número excesivo de elementos.

**51.5** Localización y número de elementos: se localizarán con criterios de racionalidad, calculando de acuerdo con la frecuencia de uso y los parámetros numéricos establecidos en esta normativa.

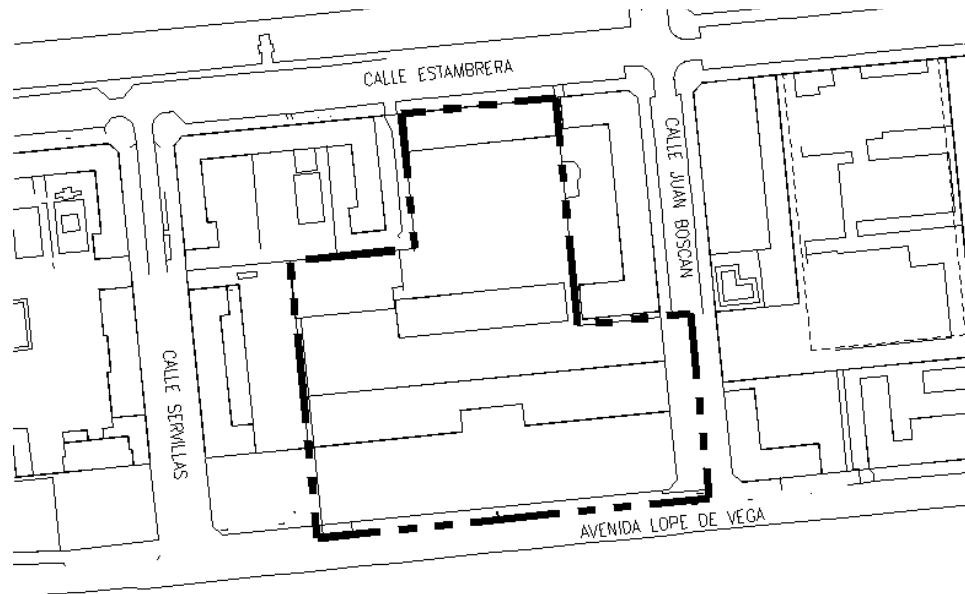


### **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº18 “AVDA. LOPE DE VEGA”.**

(En plano ordenación PERI-18)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 18 de noviembre de 2002.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 146 de fecha 3 de diciembre de 2002.*



#### **1.**

##### **CRITERIOS DE ARMONIZACIÓN.**

Por tratarse de una ordenación que se desarrolla mediante un proyecto único que engloba el conjunto de las edificaciones y espacios libres privados, no requiere de criterios armonizadores al ir implícitos en su inevitable carácter unitario.

En el caso de que el carácter unitario pudiera perderse como consecuencia de la segregación de una parcela de la unidad de ejecución, sería exigible el correspondiente trámite de “Criterios de Armonización”.

#### **2 PARCELA MÍNIMA.**

A la vista de la ordenación cuyas edificaciones han de estar vertebradas a través de subsuelo por la correspondiente superficie de aparcamiento y viario interno, se establece una parcela mínima de 1.342'00 m<sup>2</sup>. Esta superficie permitiría la edificación de uno de los volúmenes sin alterar el orden del conjunto.

#### **3 APARCAMIENTOS.**

El conjunto edificado contemplará un mínimo de 250 Uds. De aparcamiento en el interior de la parcela.

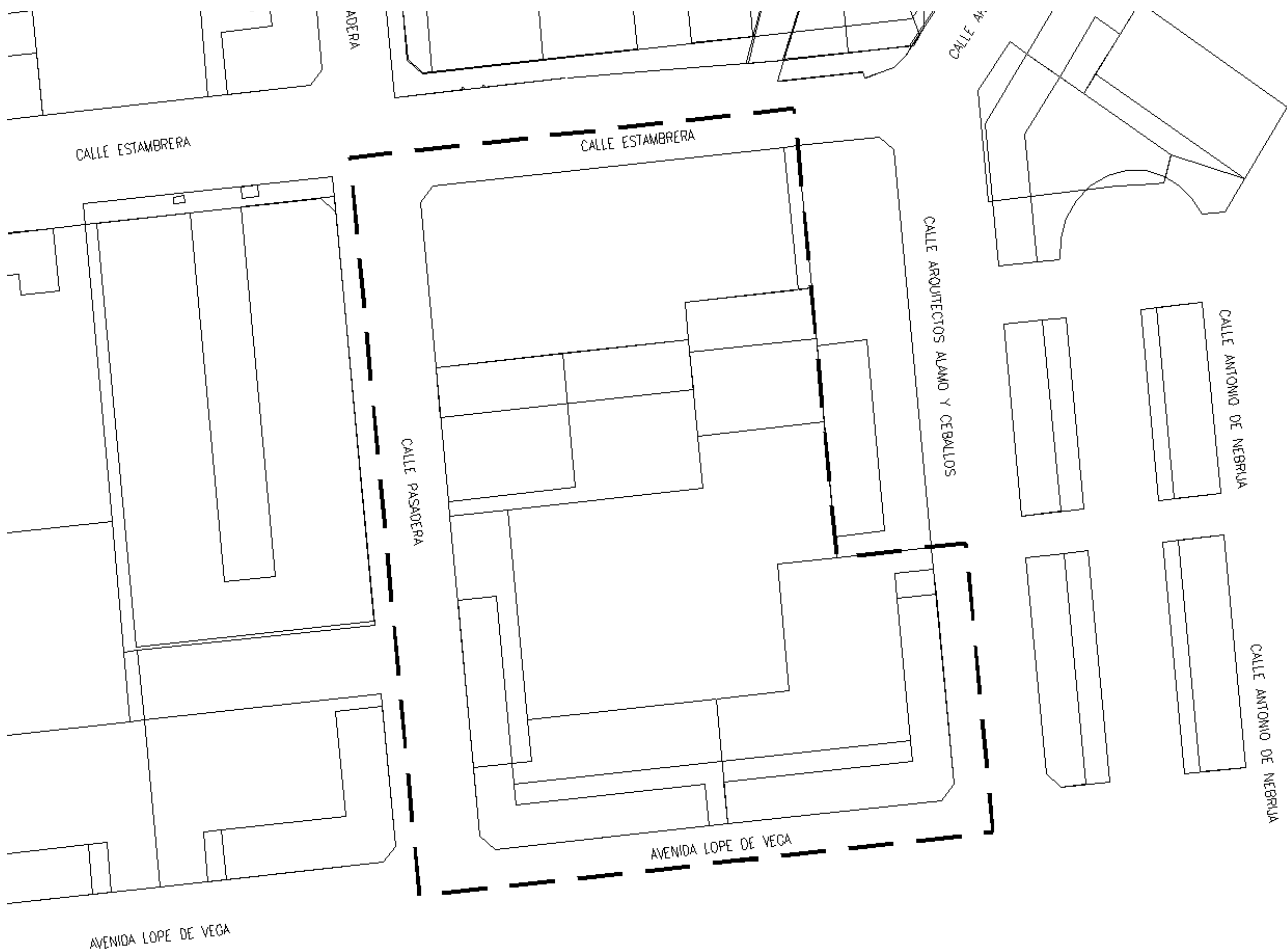


## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº21 "ESTAMBRERA II".

(En plano ordenación PERI-21)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 4 de noviembre de 1993.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 152 de fecha 16 de diciembre de 1993.*



Las alineaciones interiores de las edificaciones propuestas, se entenderán como fondo máximo, pudiéndose reducir éste.

La altura de 22 m. hasta el alero será uniforme en cada una de las dos zonas generales de bloques. La altura se medirá desde el alero hasta la acera, en el centro del bloque norte y en el centro del frente general de fachada a la calle Lope de Vega, volviendo en este caso con el alero resultante en los frentes de fachada de los edificios de las calles perpendiculares.

Se formarán testeros exclusivamente en las interrupciones de bloques que se producen entre las parcelas 1-2 y 2-3 del Proyecto de Compensación. Dichos testeros se resolverán de acuerdo con la fachada resultante.

El alero tendrá una dimensión de 1,35 m. desde la alineación oficial en fachada principal y posterior. La cumbre



tendrá una altura de 4,30 m. medida en el punto medio de las alineaciones interior y exterior, definidas en este Plan Especial, fijándose así los dos planos que configuran la cubierta. Si se reduce el fondo, se considerará ese planteamiento como envolvente obligatoria, debiendo realizar un antepecho hasta encontrar el plano interior de la cubierta.

Las fachadas interiores y las zonas comunes de las plantas bajas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

Las terrazas interiores sobre los locales de los usos complementarios de la vivienda o comerciales, tendrán un antepecho de 1,00 m. con el mismo material que el resto de las fachadas y las separaciones entre terrazas se realizarán con el mismo material, encontrándose con el antepecho con un ángulo de 45º.

Las edificaciones auxiliares que se puedan llegar a construir dentro de la zona libre privada, se realizarán preferentemente en la zona central.

Las coníferas existentes en el lado sureste de la manzana, se trasplantarán al interior de la zona libre privada, con la intención de salvarlas.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 30 "CASA DE LA VIRGEN".**

(En plano ordenación PERI-30)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 2 de diciembre de 2021.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 245 de fecha 16 de diciembre de 2021.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión celebrada el día 2 de diciembre de 2021, adoptó entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PERI 30 "CASA DE LA VIRGEN" EN SAGASTA Nº 10 PARA CAMBIO DE USO, sustituyendo las fichas de protección en Sagasta 10, Marqués de San Nicolás 70, 72, 74 y 76 y Ruavieja 2, 4, 6, 8, 10, 12, por la siguiente ficha refundida:

FINCA: SAGASTA Nº10

CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN: Conservación de la protección existente. IVa en C/Sagasta nº 10 y C/Marqués de San Nicolás nº 74 y IVb en C/Marqués de San Nicolás nº 70, 72 y 76 y C/Ruavieja nº 2, 4, 6, 8, 10 y 12

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS: Volumen existente (según artículo 3.2.8 del Plan General)

ELEMENTOS A CONSERVAR:

Sagasta 10

- Bodega. Regulado por Decreto 20/2015 por el que se declara BIC "El paisaje cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja"
- Fachadas a calle
- Cerrajería balcones

Marqués de San Nicolás nº 74:

- Fachada a calle, con todos sus elementos originales de carpintería y cerrajería

Ruavieja nº 4 y 6

- Paramentos de fachada en planta baja con dos accesos en arco de medio punto

Ruavieja nº 8,10 y 12

- Paramentos de fachada en planta baja con un acceso en arco de medio punto y dos más adintelados

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA: Uso residencial - no vivienda (Art 2.2.43 NNUU del PGM. No permitida residencia permanente). La bodega existente bajo rasante y su acceso estará vinculada a los usos que se desarrollen en el edificio.

SUGERENCIAS:

- MATERIALES:

Fábricas: Conservación de la sillería de las plantas bajas

Carpinterías: Se presentará especial atención al despiece de carpintería si se plantean alternativas al mantenimiento o restitución de las existentes

Cerrajerías: El actual



Cubierta: El actual

- TIPOLOGÍA DE HUECOS: Se mantendrán las tipologías existentes en cada uno de los antiguos edificios. Con excepción de los huecos existentes en C/Ruavieja nº 10 y 12, que no son propios del edificio original ni responden a la tipología de edificio actual. En caso de abrir nuevos huecos, se mantendrá la configuración y materialidad de los huecos existentes.

- OTRAS:

Se respetarán además los condicionantes derivados de los grados de protección IVa y IVb del edificio, que se mantienen como estaban.

Se deja abierta la posibilidad de modificar los cuerpos edificados en el interior de la manzana, con el objeto de dar una solución correcta de habitabilidad en los patios interiores

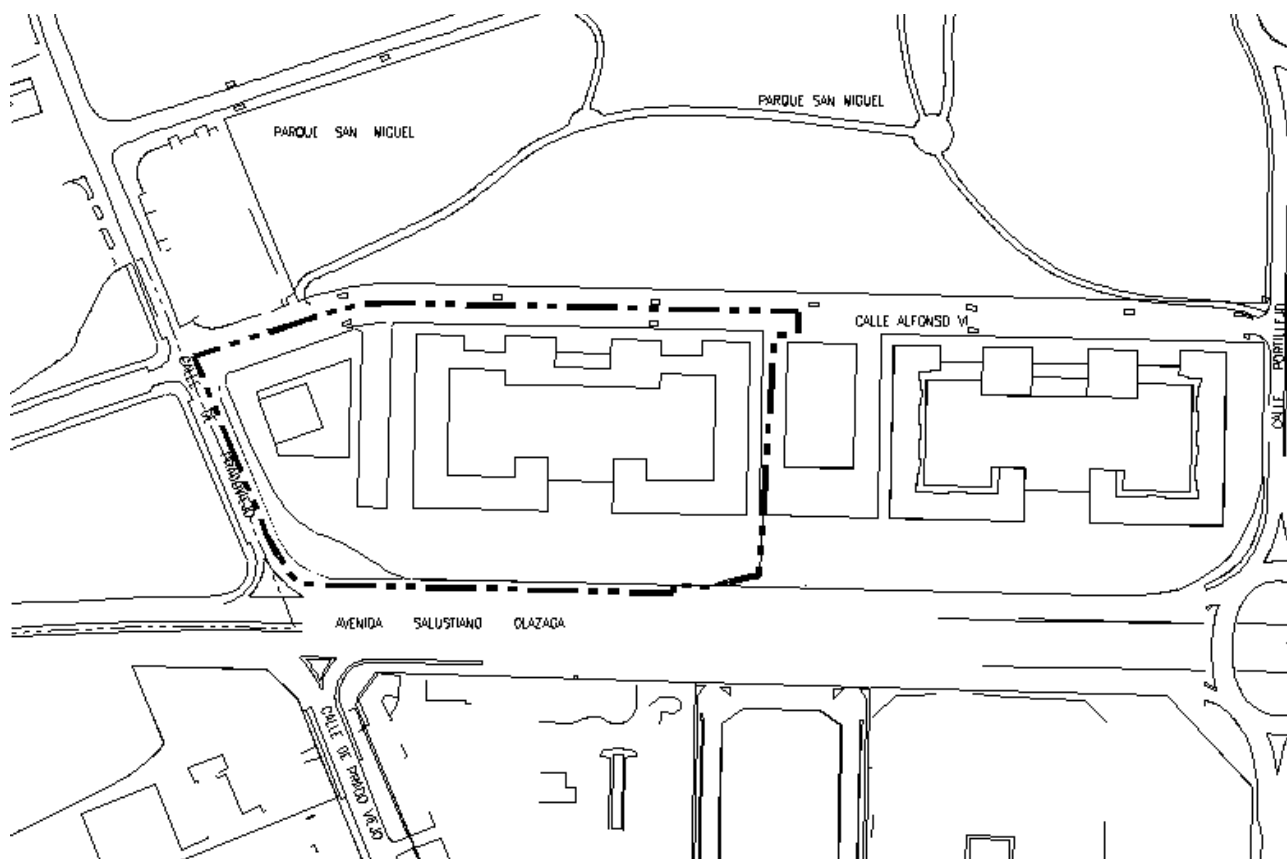


### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº37 "CIRCUNVALACIÓN".

(En plano ordenación PERI-37)

*Aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 3 de noviembre de 2005.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 157 de fecha 29 de noviembre de 2005.*



#### **1. ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL.**

El carácter de la presente Modificación, cuyo objetivo consiste en guiar el proceso urbanizador de la zona, asume como propias las ordenanzas del Plan General para su ámbito por lo que expresamente se declara su incorporación a este documento con las salvedades de las previsiones que más adelante se recogen.

Será obligatorio el desarrollo unitario, y en un único proyecto, del conjunto edificatorio situado al este de la Unidad de Ejecución que se delimita de manera que el resultado final del mismo responda a los criterios que se persiguen con la ordenación propuesta en el presente P.E.R.I. no solo en cuanto a su ordenación sino al tratamiento arquitectónico.

#### **2. CRITERIOS DE ARMONIZACIÓN.**

Con el fin de establecer unas bases mínimas que permitan garantizar la imagen de un conjunto armonioso en la suma de las diferentes edificaciones, como consecuencia de las posibles y diferentes unidades de ejecución sin que ello suponga limitar la creatividad de los proyectistas, se fijan los siguientes criterios de armonización



que serán de obligado cumplimiento para la totalidad de las edificaciones incluidas en la Unidad de Ejecución que se delimita.

### **Fachadas.**

Se tratará como fachada todo paramento visto del edificio aunque no recaiga en espacio público.

Los materiales a utilizar serán en todo caso ladrillo cara vista en tonos cremas o grisáceos en combinación con la piedra natural, con un porcentaje mínimo de esta última del 50% de los paramentos ciegos de las fachadas a espacio público.

### **Cubiertas.**

En los volúmenes prismáticos constituidos por PB+6 y los remates en esquina de la fachada Sur (PB+7) se construirán cubiertas planas. Se dispondrá de un antepecho de un metro de altura a lo largo de la fachada.

Se permiten casetones de remate de las cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones que se sitúan bajo cubierta por encima de las alturas fijadas en cada situación y en las condiciones señaladas en el art.2.3.2. Las cubiertas a realizar en la zona de casetones podrán ser planas.

En cuanto a las cubiertas de las torres aisladas, se resolverán mediante una solución de cubierta en forma de pirámide truncada con faldones laterales en pendiente (70% máximo) y plano horizontal de 3'00 m. desde el último forjado. La solución de cubierta propuesta quedaría englobada dentro de la envolvente real máxima definida en el art. 1.1.8 del P.G.M. de Logroño.





- Se consideran como usos permitidos los siguientes.

### *Residenciales:*

*Residencias de estudiantes*

*Albergues*

*Residencias de ancianos*

*Pensiones y casas de huéspedes*

Estos usos podrán darse en planta baja y planta primera.

### *Industriales:*

Sastrerías y modisterías

Confección manual y familiar de prendas de vestir

Bricolage doméstico

Reproducción de planos y fotocopias

Estudios fotográficos

Talleres y estudios de pintores artísticos

Estos usos solo serán posibles cuando se trate de talleres domésticos que además deberán de simultanearse con el uso de la edificación como residencia habitual y permanente del titular. La superficie total útil máxima destinada a estos usos será el 50% del total útil de la vivienda. Podrán darse estos usos en posición de planta baja y planta primera.

### *Oficinas de servicios profesionales*

Este uso solo será posible cuando se simultanee con el de residencia habitual y permanente del titular. La superficie total útil máxima destinada a este uso será el 50% del total útil de la vivienda. Podrá darse este uso en posición de planta baja y planta primera.

### *Enseñanza*

Se autoriza la instalación de guarderías infantiles en posición de planta baja y planta primera, con una ocupación simultánea máxima de 50 alumnos.

Se autoriza la instalación de academias siempre que este uso se simultanee con el de residencia habitual y permanente del titular. La superficie total útil máxima destinada a este uso será el 50% del total útil de la vivienda. Podrá darse este uso en posiciones de planta baja y planta primera.

El resto de usos, tanto los descritos en el Capítulo II del Plan general y en la Tabla de Usos, como los no referenciados en esos apartados quedan prohibidos.

En el bajo cubierta solo se admite el uso de almacenamiento, quedando prohibida toda instalación de fontanería, saneamiento y aparatos sanitarios. Se autoriza la ubicación en este espacio de aparatos de aire acondicionado siempre y cuando no se manifiesten al exterior, admitiéndose la colocación de las rejillas que fuesen precisas en el plano de fachada, en ningún caso en el plano de cubierta.

## **2 USOS EN SUELO CALIFICADO COMO ZONA LIBRE PRIVADA.**

Se prohíbe cualquier uso bajo la rasante natural del terreno, con las siguientes salvedades:

- Se autorizan depósitos de combustible enterrados, realizados de acuerdo con la normativa legal vigente.
- Se autorizaría, bajo rasante, la realización de un aparcamiento común en cada manzana en las zonas



previstas al efecto en el plano de propuesta.

El acceso rodado a cada uno de dichos aparcamientos deberá realizarse necesariamente desde el exterior, lateralmente, o a través de unos de los escasos espacios libres laterales. Se permitirá el acceso peatonal individualizado a través de los edificios auxiliares.

No se permite ningún tipo de uso distinto al de jardín en las zonas situadas entre la edificación y la vía pública. Se prohíbe expresamente el estacionamiento de vehículos en esta zona.

Los usos permitidos en las edificaciones auxiliares son los de guarda de herramientas, almacenamiento propio de la vivienda, garaje, calderas y depósitos de combustible vinculados a la vivienda, esparcimiento y ocio de la vivienda unifamiliar.

### **3 DETERMINACIONES VOLUMETRICAS EN SUELO RESIDENCIAL.**

- Se define como altura total de obligado cumplimiento la de la obra original. En consecuencia no resulta de aplicación lo dicho al respecto por el artículo 3.2.2 del Plan General. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre estricta mínima podrá ser de 2,20 m., por la utilización de falsos techos. Se admitirán variaciones en la altura libre de las plantas con la limitación de que la cara inferior del forjado quede enrasada o por encima del dintel correspondiente.
- Se definen como alineaciones de obligado cumplimiento las de la obra original. Resultan por tanto vinculantes los pequeños retranqueos que aparecen entre algunas edificaciones colindantes. No se autorizan vuelos ni chaflanes de ningún tipo, por lo que no resultan de aplicación los art. 3.2.3 y 3.2.7 del Plan General.
- Se define como pendiente de cubierta de obligado cumplimiento la de la obra original. Por encima de los faldones de cubierta solo se autorizarán las chimeneas existentes, las antenas de T.V.-F.M. convencionales y las instalaciones de pararrayos.
- Se define como altura de cumbrero de obligado cumplimiento la de la obra original.
- Se define como altura de la chimenea de obligado cumplimiento la de la obra original. Por encima de dicha altura solo se admiten los remates que se describen en el art. 6 de esta Norma Complementaria.

### **4 DETERMINACIONES VOLUMETRICAS EN SUELO LIBRE PRIVADO.**

- En las edificaciones auxiliares que se realicen al amparo del artículo 3.3.17 del Plan General, se utilizará siempre cubierta plana.
- La altura máxima sobre la rasante natural del terreno es la distancia vertical existente desde el punto más alto de dicha rasante natural hasta la cara inferior del forjado de techo. Dicha cota será como máximo de 2,30 m. La cubierta plana que se produzca se cerrará perimetralmente con peto macizo, alineado con los planos de fachada. La altura máxima desde el punto más alto de la rasante natural del terreno hasta la pieza de coronación del peto deberá ser inferior a 2,9m.. Sobre la pieza de remate, y hasta una altura de 3,5 m. desde el punto más alto de la rasante natural del terreno, se admite la colocación de barandilla metálica realizada



mediante tubo recto de sección redonda o rectangular, o bien mediante malla metálica sobre bastidor en L.

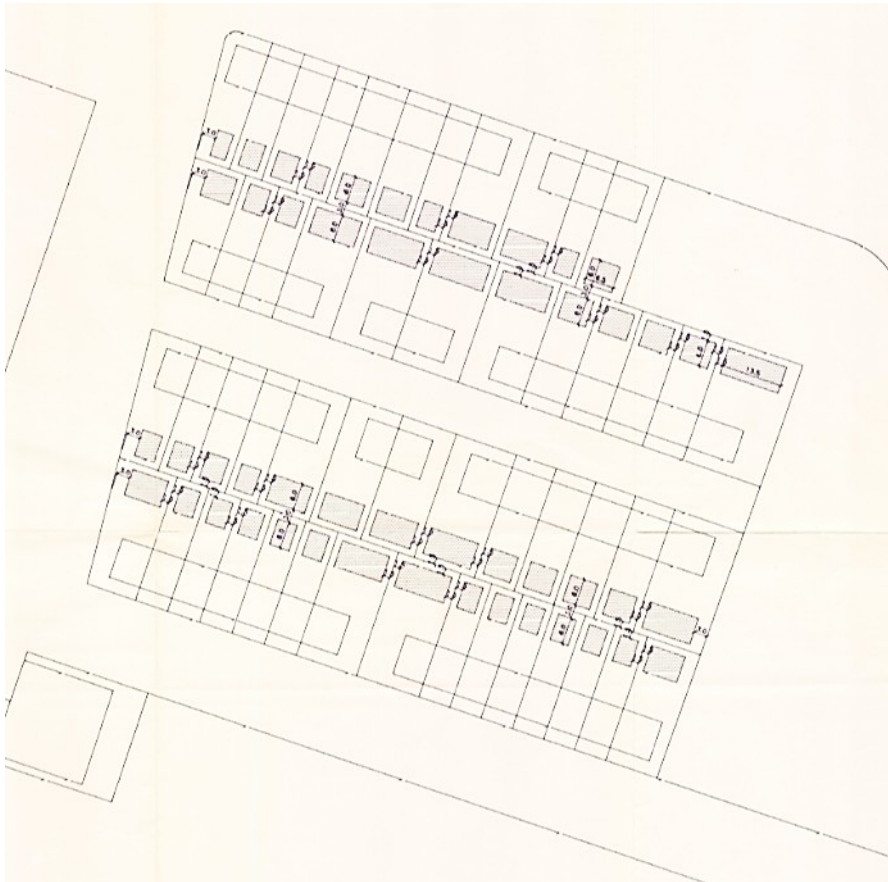
- Las construcciones auxiliares ocuparán como máximo el 5% de la zona calificada como libre privada en cada parcela. Se ubicarán en el interior de las zonas destinadas al efecto según planos adjuntos. En las zonas mencionadas, que sean geométricamente rectangulares, las alineaciones de las construcciones auxiliares deberán ser paralelas a los límites de la zona. Para el resto de zonas las alineaciones son libres.

- Por encima de la altura máxima del peto de coronación se admiten conductos de chimeneas, que deberán ser tubulares y metálicos, y que no podrán sobresalir en su totalidad más de 1,5 m. sobre dicho peto. Asimismo se admite la colocación de antenas convencionales, parabólicas y de radioaficionados.

- El acceso a la cubierta plana, en caso de producirse, deberá realizarse desde el exterior. La solución de barandilla y pasamanos será la misma que en cubierta.







Ámbito en el que se pueden ubicar las construcciones auxiliares

### **5 APERTURA Y MODIFICACION DE HUECOS.**

- En faldones de cubierta de los edificios residenciales se autoriza un único hueco de 0,4 m<sup>2</sup> por cada vivienda.
- Se prohíbe modificar la posición y dimensiones de los huecos originales de las edificaciones residenciales en cualquiera de sus fachadas. Tan solo se permitirá suprimir y/o rasgar los huecos cuadrados que dan a espacios de almacenamiento.
- Se permite abrir huecos, en fachada posterior de las edificaciones residenciales, para la salida al exterior de deflectores, conductos de calderas estancas y rejillas de ventilación.
- Los huecos de iluminación y/o ventilación de las construcciones auxiliares serán cuadrados y se situarán a una distancia superior a 1,70 de la rasante natural del terreno. Como máximo podrán abrirse tres huecos por fachada.

### **6 MATERIALES.**



- Los faldones de cubierta de las construcciones residenciales se terminarán con teja plana cerámica de características formales y coloración similares a las de la obra original. Los cumbreros y limatesas de las construcciones residenciales se realizarán en teja curva cerámica de sección árabe, con características formales y coloración similares a las de la obra original. Se prohíbe la utilización de cualquier otro material, en la cubierta de las construcciones residenciales, distinto a los anteriores. Se prohíbe el recubrimiento superficial exterior de las tejas con cualquier tipo de pintura o tratamiento impermeabilizante.
- Las fachadas de los edificios residenciales y las de las construcciones auxiliares se pintarán en blanco, a excepción del zócalo de ambas.
- Los alféizares de ventanas se realizarán mediante pieza metálica, pintada o lacada en el mismo color que las carpinterías, con vuelo máximo sobre el plano de fachada de 1 cm. y con una rebaba inferior a 2 cm. (ver figura1).
- Las carpinterías exteriores de los edificios residenciales serán de madera o de aluminio lacado, de escuadrías similares a las de la obra original. Las hojas se situarán próximas a haces exteriores y estarán cuarteadas en forma idéntica a la original. Las contraventanas serán exteriores, de madera o de aluminio lacado y colocadas a haces de fachada. Se pintarán o lacarán al igual que la carpintería exterior en color verde Nº 6002 de la tabla RAL. Se prohíbe la colocación de persianas enrollables, o cualquier otro elemento distinto al descrito. En ningún caso se permitirán despieces superpuestos a los vidrios de las ventanas.
- La cornisa que reviste los canes de cubierta de los edificios residenciales se ejecutará de forma idéntica a la de la obra original. Podrá realizarse en madera machihembrada o en tablero. En ambos casos se pintará del mismo color y tono que la carpintería exterior. También se admitirá su realización con hormigón pintado en los colores indicados para la carpintería. Se autoriza el uso de aluminio lacado en el color de la carpintería como material de recubrimiento.
- No se determina el tipo de material a utilizar en bajantes y canalones. Será obligatorio situar el canalón al borde exterior del alero, debiendo ser su sección de media circunferencia. Canalones y bajantes irán pintadas del mismo color que la carpintería exterior.
- Se prohíbe colocar rejas en los huecos de fachada, tanto en la principal como en la trasera y/o laterales, en caso de que existan.
- Los cerramientos de finca a la vía pública tendrán un primer zócalo macizo de 30 cm. de altura. A continuación valla metálica de 80 cm. de altura máxima, formada por barrotes de sección redonda o rectangular, verticales y rectos, que podrán ir atados en sus partes superior y/o inferior por dos únicos barrotes o pletinas horizontales y rectas. La valla también podrá ser de malla metálica, con paso no superior a 7 cm. en las dos diagonales, colocada sobre bastidor metálico en L. En todos los casos las partes metálicas se pintarán con el mismo color que la carpintería (ver figura 2).

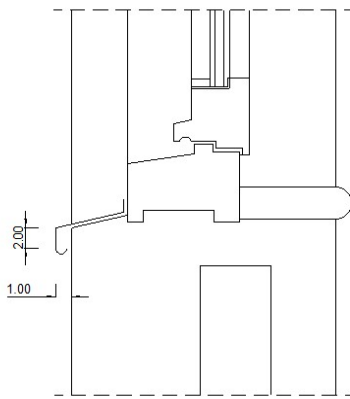


Figura 1

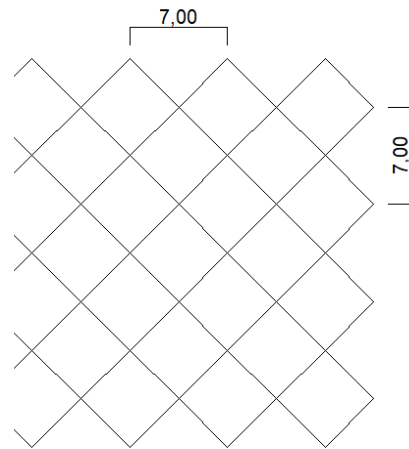


Figura 2

A partir del zócalo y con el fin de mejorar la estabilidad de la valla metálica, deberán colocarse postes macizos de 15x15 cm., con una altura máxima de 80 cm. desde el zócalo. La disposición de los postes deberá guardar los ritmos de los de la fincas situadas en su misma calle. Las partes macizas de las vallas de cerramiento, incluidos los postes se pintarán de color blanco.

- Los cerramientos interiores entre fincas serán similares a los descritos en el artículo anterior, excepto en lo referente a los postes macizos que en este caso no serán de obligatoria colocación. En caso de ser precisos por razones de estabilidad, su forma y disposición será libre. Los colores y tratamientos serán los descritos en el artículo anterior. En este caso la altura máxima total del cerramiento será de 2 m.

Se recomienda su realización mancomunada para evitar duplicaciones.

- Con el fin de mejorar la privacidad e intimidad se recomienda utilizar setos junto a las vallas de cerramiento. Dichos setos alcanzarán una altura máxima de 2,00 m. desde el lugar de su nacimiento. Se prohíbe utilizar setos secos.

- El zócalo de las edificaciones residenciales mantendrá su altura y será de color gris. Los edificios auxiliares tendrán un zócalo de 60 cm. de altura, de color gris. Se prohíbe el aplacado de zócalos con cualquier tipo de pieza, así como la simulación por dibujo de cualquier tipo de revestimiento.

- Por encima de la última hilada de ladrillo de las chimeneas se prohíbe la salida de conductos y de remates individuales. Solo se permitirá un único sombrerete metálico a dos aguas, de color negro y con su cumbrera paralela a la cumbrera de la cubierta.

- Solo se autoriza, como máximo, el uso de materiales duros para solado de parcelas en el 20% del suelo libre privado no ocupado por las construcciones auxiliares. En la zona comprendida entre el viario público y la fachada principal, solo podrán utilizarse estos acabados para la formación de acera alrededor de la edificación. También podrán utilizarse como solado del pasillo que una la entrada a la finca con el zaguán de la vivienda y en zonas de acceso rodado de la parcela. Las aceras y pasos peatonales, tendrán una anchura máxima de 1,50 m.

Como materiales de solado se aceptan los siguientes:

- Gravilla seleccionada y tamizada.



- Hormigón ruleteado.
- Baldosa de terrazo de china lavada.
- Hormigón lavado.
- Baldosa hidráulica de color uniforme.
- Losetas de hormigón.
- Pavimentos continuos de hormigón.
- Adoquín cerámico de color uniforme.
- Adoquín de hormigón.
- Adoquín y losetas pétreas.
- Losetas y baldosas cerámicas de color uniforme.

Se prohíbe utilizar materiales distintos a los referenciados.

- Se prohíbe la utilización del aluminio gofrado visto como remate de las cubiertas planas en los edificios auxiliares.
- No se autoriza el uso del aluminio en las vallas de cerramiento de finca ni en las que se construyan sobre el antepecho de cubierta de las edificaciones auxiliares.
- Las carpinterías de los edificios auxiliares podrán ser metálicas o de madera. Cuando la edificación auxiliar sea utilizada como garaje el portón será totalmente opaco, prohibiéndose la iluminación a través del mismo. En todo caso los portones, barandillas y carpintería exterior se pintarán del mismo color que la carpintería exterior de las edificaciones residenciales.

## **7. INSTALACIONES.**

- Las antenas convencionales de TV-FM solo podrán colocarse en el faldón interior de cubierta de las edificaciones residenciales o en la cubierta plana del edificio auxiliar.
- No se autoriza la colocación de antenas parabólicas, ni de cualesquiera otras distintas a las convencionales de TV-FM, en los faldones de cubierta de los edificios residenciales o en sus fachadas.
- Los aparatos de medida, protección y regulación de las instalaciones se colocarán empotrados en hornacina de fachada o de zaguán. Dicha hornacina irá cerrada exteriormente con puerta metálica, sin llave, pintada en blanco.
- El tendido eléctrico urbano, tanto de alumbrado público como de suministro a las viviendas, deberá ser subterráneo, no autorizándose los tendidos aéreos. Igualmente se prohíben los tendidos aéreos de telefonía.
- Se autorizan los tendidos aéreos de gas, apoyados en fachada, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Los tendidos horizontales se realizarán en la zona comprendida entre la cornisa del edificio y la recta paralela a la misma que pase por los cargaderos de las ventanas de la planta primera.
  - b) No se permitirá que las conducciones de gas discurran sobre las cubiertas de los edificios, debiéndose adoptar soluciones ocultas o enterradas si fuese preciso llegar a la fachada posterior.



c) Todos los tubos vistos deberán apoyarse en las fachadas. En consecuencia no se permiten las tuberías o tramos de las mismas exentas, vertical u horizontalmente.

d) Las tuberías vistas de gas se pintarán de color blanco.

- Se admite la colocación de puntos de luz en fachada posterior y principal, quedando exclusivamente prohibidos los báculos por su aparatosidad.

- Se prohíbe instalar aparatos de aire acondicionado en fachadas de los edificios antes citados.

### **8 RÓTULOS.**

Se autoriza la colocación de rótulos siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Se tratará de rótulos de identificación personal, profesional o laboral. Queda prohibida cualquier otra clase de propaganda.

b) Se realizarán exclusivamente en materiales metálicos, preferentemente latón o acero inoxidable.

c) Sus dimensiones máximas serán de 20x20 cm.

d) Se podrán colocar en la valla de cerramiento o en la fachada de la vivienda.

e) Se prohíbe la colocación en bandera.

### **9 ACTUACIONES DE CARACTER GENERAL.**

Podrán autorizarse actuaciones de mayor alcance que impliquen intervenciones en el conjunto distintas de las permitidas en esta Normativa. Las condiciones a cumplir serán las siguientes:

a) Presentación de proyecto suscrito por Arquitecto Superior con un ámbito que debe comprender el conjunto de la edificación. Deben entenderse como conjuntos las dos agrupaciones existentes al Norte y al Sur de la Plaza de Joaquín Elizalde.

b) Análisis propuesta y ejecución conjunta de la Reforma, sin perjuicio de las fases que se propongan.

Tramitación de las reformas o alteraciones, cuando supongan variación de las Normas Complementarias y en la medida de su alcance, como figura de planeamiento, mediante Estudio de Detalle.



## NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA “EL CORTIJO”.

(En plano ordenación NNCC-EL CORTIJO)

*Aprobación definitiva: Resolución de la Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, de fecha 12 de marzo de 1997.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 63 de fecha 27 de mayo de 1997.*

*Modificación Puntual de las Normas Complementarias para El Cortijo y Varea. Aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2005. Publicación: Boletín Oficial de La Rioja Nº 171 de fecha 29 de diciembre de 2005.*

### **1. CARÁCTER DE LAS NORMAS.**

Las presentes Normas tienen el carácter de Ordenanzas especiales complementarias de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño.

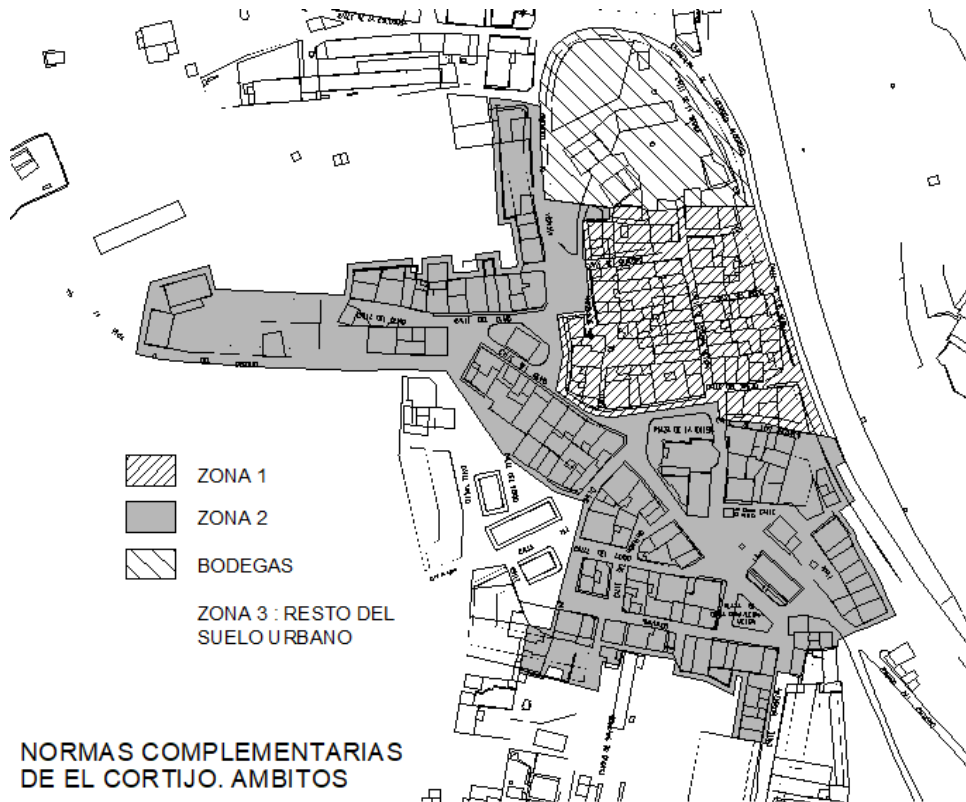
Son de aplicación las Normas Urbanísticas en todo lo no indicado expresamente en estas Normas Complementarias.

### **2 ÁMBITO.**

Son de aplicación en el suelo clasificado como urbano en el barrio de El Cortijo, excepto el área calificada como “bodegas”, en la que está pendiente concretar el planeamiento. Se distinguen tres zonas:

- Zona 1. Núcleo original.
- Zona 2. Construcción tradicional.
- Zona 3. Resto del suelo urbano.

Se encuentran delimitadas en el plano adjunto.



### 3 PARCELA EDIFICABLE. PARCELACIÓN.

#### *Parcela edificable.*

Es de aplicación lo indicado en el artículo 3.2.1 de las Normas Urbanísticas, aunque no se impone la agrupación de parcelas colindantes no edificadas, pudiendo considerarse como edificables aún cuando no alcancen la superficie mínima establecida con carácter general.

En las zonas 1 y 2 se aplican las dimensiones mínimas establecidas para el Centro Histórico.

#### *Agregación de parcelas.*

Se recomienda la agregación de parcelas cuando sobre las mismas exista un edificio que originalmente formase una unidad con el colindante o colindantes, siempre que pretenda la rehabilitación del conjunto. Los casos principales detectados son los siguientes:

- Plaza. Pantaleona Melón 6, C/Santiago 1 y 3.
- Plaza. Iglesia 7 y 7 bis.
- Plaza. P. Melón 7, C/Santiago 2 y 4.
- Calle Esteban Melón 5, 7 y 9 (Tras un estudio de la posible recuperación de la estructura original).

En el resto de casos de las zonas 1 y 2 se debe mantener el parcelario actual, aplicándose lo dispuesto para edificios protegidos en el art. 3.5.9 de las Normas Urbanísticas, puntos C y D. No obstante, y de forma potestativa por la Corporación, se permitirán agrupaciones de parcelas que vengan motivadas por el aprovechamiento de elementos comunes (de comunicación vertical, garaje, etc.) y mantengan aparente la



distinción entre parcelas originales.

#### **4 TERRENOS EDIFICADOS PARCIALMENTE.**

La excepción establecida en el punto 4 del artículo 1.3.8 de las Normas Urbanísticas se aplica a la zona 2.

#### **5 ALINEACIONES.**

En las zonas 1 y 2 no se admiten retranqueos en plantas alzadas, salvo para la resolución de problemas de continuidad de alturas respecto a los edificios colindantes.

#### **6 CHAFLANES.**

En las zonas 1 y 2 no se aplicará la normativa general (art. 3.2.7 de las Normas Urbanísticas), debiéndose ejecutar exclusivamente los chaflanes que se señalan en los planos de ordenación. Estos chaflanes se realizarán en todas las plantas construidas.

#### **7 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.**

El número de plantas de los edificios es el indicado en el plano correspondiente del Plan General. Puede edificarse por debajo de la altura siempre que quede suficientemente justificada la solución en función de la continuidad con edificios colindantes, mantenimiento de la tipología tradicional u otras circunstancias.

La altura de cornisa se calculará teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 3.2.3 de las Normas Urbanísticas para la expresión de alturas sin indicación de planta baja "B", es decir 3'50 m para una planta, 6'50 para dos y 9'50 para tres.

A efectos de cálculo de la altura de cornisa, el plano rasante transversal medio no podrá superar cualquier punto de las rasantes oficiales de un solar en más de un metro.

#### **8 VUELOS SOBRE PARAMENTOS DE FACHADA.**

El vuelo máximo de los cuerpos volados permitidos se señala en los planos de ordenación del suelo urbano. Si no lo estuviera, 5% del ancho de la calle o espacio libre al que recaiga, con un máximo de 0'60m.

*Cuerpos volados de fábrica.*

Se prohíben con carácter general los vuelos sobre viario o espacio público.

*Miradores y galerías acristaladas.*



- Se prohíben en la zona 1.

- En la zona 2 se permiten miradores con una anchura que superará como máximo en 0'60 m. a la del hueco de acceso. Éste habrá de ser único y de una anchura máxima de 1,50 metros. La separación entre el mirador y balcones volados de la misma planta será como mínimo el doble de su vuelo. La separación mínima al límite de la fachada será de vez y media su vuelo.

- En la zona 3 se permiten, siempre que el desarrollo lineal de los cuerpos volados en cada planta sea inferior a 1/3 de la longitud de la fachada.

### *Balcones.*

Se permiten con carácter general los balcones enrasados. También los balcones volados, aunque en las zonas 1 y 2 deben cumplir las siguientes condiciones:

- Espesor máximo del canto de losa visto: 0'20 m. incluyendo acabados.

- Planta primera: Longitud máxima: 90% de la fachada.

- Planta segunda: Su anchura superará como máximo en 0'60 m. a la del hueco de acceso. Éste habrá de ser único y de una anchura máxima de 1'50 m. La separación entre balcones volados de la misma planta será como mínimo el doble de su vuelo. La separación mínima al límite de la fachada será de vez y media su vuelo.

- Se realizarán antepechos de cerrajería en todo caso.

### *Aleros.*

En las zonas 1 y 2 el remate superior de la fachada se resolverá obligatoriamente con un alero o cornisa de 0'15 m. de vuelo mínimo. Este elemento de alero o cornisa podrá volar hasta 0'15 m. sobre el vuelo realmente ejecutado en los balcones de la planta inmediata inferior.

### *Marquesinas.*

Se prohíbe la construcción de marquesinas sobre vía pública en todas las situaciones.

### *Rótulos comerciales perpendiculares a fachada.*

Se prohíben, salvo en los servicios de salud y farmacia donde se admiten en planta baja haciendo referencia exclusivamente al tipo de establecimiento (en su acepción más simplificada) y a la denominación del mismo, sin la adición de ningún mensaje publicitario

### *Rótulos paralelos al plano de fachada.*

Se admiten exclusivamente en planta baja, en las siguientes modalidades:

a) Rótulos de letra suelta y anagramas sobre la fachada, sin modificar el color, textura o material del fondo. El tamaño e los caracteres no podrá superar 0'25 m. y la leyenda en su conjunto no podrá tener una longitud superior a 2'50 m.

b) Rótulos sobre soporte distinto de la fábrica de fachada, con altura igual o inferior a 60 cm. Estarán situados sobre los dinteles o recercados de los huecos, sin sobrepasar las verticales de las jambas.

### *Toldos.*

La autorización para instalación de toldos en fachadas a espacio público en las zonas 1 y 2 será discrecional para la Corporación.



### 9 ELEMENTOS DE REMATE SUPERIOR DE LOS EDIFICIOS.

Se aplicará lo indicado en el artículo 2.3.2 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes excepciones:

- Se prohíben frontones, antepechos, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos ornamentales o estéticos.
- No se admiten casetones de ascensor en las zonas 1 y 2, aunque sí sobreelevaciones del plano de cubierta en la zona del cuarto de maquinaria inferiores a un metro.
- No se admiten casetones de remate de caja de escaleras en la zona 1. En la zona 2 se admiten con planos verticales vistos de altura inferior a 1'50 m. y ocupación en planta no superior a la de la caja de escalera.

### 10 CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.

#### *Cubierta plana.*

En las zonas 1 y 2 se prohíbe para el uso residencial. En el uso complementario de la vivienda excepcionalmente también se permite cubierta inclinada, excepto en interior de manzana cerrada.

En la zona 2 se permite en construcciones de una planta adyacentes a otra construcción principal y ligadas funcionalmente a ella.

#### *Cubierta inclinada.*

En las zonas 1 y 2 se utilizará cubierta inclinada de teja cerámica de perfil árabe con pendiente máxima del 45%. La cota máxima de cumbrera será de 3'50 m. sobre la altura de edificación realmente ejecutada.

Excepcionalmente se permitirá en la zona 1 y 2 el mantenimiento de los casos de solución de fachada en hastial. El encuentro del hastial con la cubierta se producirá con un vuelo máximo de 0'35 m. y mínimo de 0'15 m. Cuando el hastial se plantee en una planta permitida por el planeamiento podrán abrirse en ellos huecos con las limitaciones expresadas en el punto siguiente.

La Corporación podrá aceptar otras soluciones que, sin sobrepasar las condiciones de volumen del Plan General, tiendan a conservar o restituir la tipología urbanística del núcleo.

### 11. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Afectan exclusivamente a las zonas 1 y 2. Los criterios compositivos han de buscar la máxima integración con la tipología edificatoria de su zona. Se considera que predomina la individualidad de las construcciones existentes en cada parcela, característica que se pretende mantener.

Todas las referencias a las fachadas se entienden extendidas a todas las visibles desde cualquier espacio público.

#### *Criterios de composición*



La diferenciación entre edificios colindantes se basará al menos en la variación del color del material de acabado y en uno de los siguientes puntos:

- Variación de líneas de aleros o cornisas de remate de fachadas.
- Variación de la proporción y ritmo de huecos en fachada.
- Variación de distribución de vuelos.

Cada uno de los cuerpos constructivos tendrá una composición cerrada en sí misma, utilizando con preferencia un eje vertical de simetría que, si ello es posible, coincida con ejes de huecos en las distintas plantas y con el acceso al edificio en planta baja.

En todo caso el criterio compositivo debe obedecer a la lógica de muro de carga en fachada, independientemente del sistema estructural realmente proyectado. Para ello se cumplirán siempre las siguientes condiciones:

- El porcentaje de la superficie de huecos, incluyendo los de hastiales y los previstos en plantas bajas, no superará el 30% del total de la superficie de la fachada. Cualquier modificación de huecos en plantas bajas o alzadas no implicará una superación de dicho porcentaje.
- Cuando se adopte la solución de hastial, la superficie de huecos en él no superará el 10% de la total del hastial.
- Se recomienda que los huecos sean de proporción vertical, y dispuestos sobre ejes compositivos verticales. En todo caso la anchura de los huecos no superará en 1,5 veces su altura en plantas alzadas y en 2 veces en plantas bajas.
- Se buscará una diferenciación tipológica en altura, cuando ésta sea una de las características del tramo de calle.

Se evitará la ubicación de tendederos en fachadas a calles o espacios públicos. Cuando no sea posible otra ubicación se prohíbe situarlos total o parcialmente fuera del plano de fachada. Los huecos para su ventilación seguirán el mismo criterio compositivo que los del resto de la fachada, prohibiéndose el uso de celosías.

### *Materiales, textura, color.*

Todas las fachadas deberán terminarse exteriormente con estucos, revocos o enfoscados pintados, que en ningún caso imitarán despieces de otros materiales.

Las texturas serán lisas o finas, prohibiéndose las de tipo "tiroleña".

Los colores serán claros, ocre, tierras o blancos, y en general los tradicionales de la calle o entorno del edificio.

Los planos verticales de linternas, hastiales a fachada o medianeras, serán del material predominante en la fachada correspondiente.

Se prohíbe cualquier otro material, como ladrillo visto, morteros con árido proyectado, cerámicas, prefabricados de hormigón, etc.

Se permite la piedra en rehabilitaciones, si es material preexistente.

En las fachadas actualmente construidas con muros de piedra, tanto con mampostería, sillarejos o sillares, todas las actuaciones tenderán a recuperar el estado original de las mismas. Las restituciones se realizarán con piedra del mismo tipo y tratamiento que la existente en cada fachada.



En ningún caso se revocarán o pintarán los sillarejos ni los sillares. Igualmente se prohíbe el pintado o resaltado de juntas, que se realizarán con mortero bastardo.

Su utilización en obra nueva está condicionada a sujetarse a tratamientos tradicionales de la zona.

Los zócalos tendrán una altura máxima del 1,50 metros, y se podrán realizar con sillería o aplacado de piedra natural, prohibiéndose la textura pulida. Se permite el uso de elementos prefabricados de hormigón, con acabados abujardados, los colores serán concordantes con el entorno.

Los mismos materiales, textura y color se permiten en la formación de cornisas o recercado de huecos. El hormigón visto se podrá utilizar en losas de balcones, aleros e impostas.

### *Carpinterías y cerrajerías.*

Las carpinterías exteriores serán sólo de madera pintada o barnizada, aluminio lacado, metálica pintada, o PVC. Se prohíbe el aluminio anodizado en cualquier color. Los colores estarán integrados con los generales de fachada, prohibiéndose los metalizados. No se colocará nunca a haces exteriores, prohibiéndose el empleo de doble carpintería.

Las particiones de carpintería se ajustarán al dominante en el tramo de calle. Los portones de acceso a garajes o locales en general se situarán en haces interiores de fachada, cumpliendo las mismas condiciones que las señaladas al resto de carpinterías.

Los elementos de oscurecimiento de habitaciones deben estar recogidos en el proyecto del edificio, prohibiéndose las persianas enrollables con cajones vistos al exterior, tanto en obra nueva como en reformas. Se recomienda el empleo de contraventanas o frailerros interiores. Si se colocan persianas enrollables lo serán en los materiales permitidos para las carpinterías, con colores integrados en el conjunto de la fachada. Las plásticas serán exclusivamente blancas o marfiles.

La cerrajería deberá ser metálica y pintada, en colores preferentemente oscuros y nunca brillantes. Su diseño, con elementos predominantemente verticales, estará basado en criterios de sencillez. Se prohíbe el empleo de perfilera de aluminio, permitiéndose la madera sólo en pasamanos y con escuadrías reducidas. Igualmente se permitirá el empleo de latón y cobre en elementos singulares.

Todos los elementos de carpintería y cerrajería vendrán recogidos en los alzados.

### *Integración de instalaciones.*

Se utilizarán criterios de mínima afección visual desde el espacio público en instalaciones de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía, alumbrado público, aire acondicionado, chimeneas y antenas.

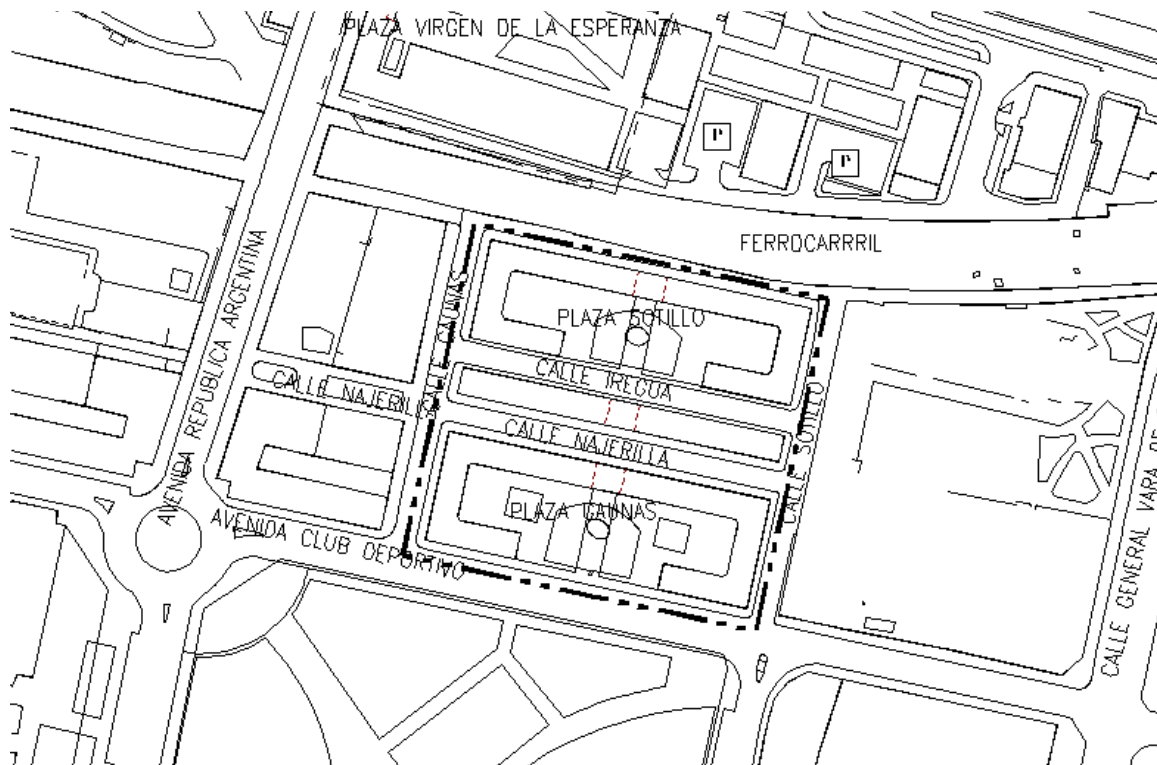


### NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL GRUPO “LAS GAUNAS”.

(En plano ordenación NNCC-LAS GAUNAS)

*Aprobación definitiva: Resolución de la Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, de fecha 12 de marzo de 1997.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 63 de fecha 27 de mayo de 1997.*



#### **0 CARÁCTER DE LAS NORMAS.**

Las presentes Normas tienen el carácter de Ordenanzas especiales complementarias de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño.

Son de aplicación las Normas Urbanísticas en todo lo no indicado expresamente en estas Normas Complementarias.

#### **1 CONDICIONES DE USO.**

Se prohíbe cualquier uso distinto de los definidos como residenciales en la planta baja, y entreplanta. Podrán autorizarse los usos de oficinas, enseñanza o sanidad, siempre que no impliquen un acceso distinto del actual de cada vivienda a través del portal, ni modificación alguna de las fachadas.

#### **2 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- En las esquinas, edificadas únicamente en Planta Baja, a las que el Plan asigna la misma altura, B+3, del



resto del conjunto, se prohíbe cualquier tipo de actuación que suponga un aumento de volumen, siempre que no conlleve la materialización del volumen máximo edificable correspondiente a B+3 alturas.

- En este último caso la actuación deberá mantener las características de composición, alturas, tamaño de huecos, materiales de fachada, vierteaguas, carpintería, persianas, cerrajería, color, del resto del edificio. En concreto deberán continuarse los aleros y resolverse los paños de cubierta de manera idéntica a la del resto de esquinas. Se permiten los retranqueos actuales de fachadas, no quedando fuera de ordenación.
- Estos criterios también serán de aplicación en el caso de reconstrucción de parte de la edificación del conjunto.
- Se prohíbe cualquier tipo de vuelo cerrado o abierto, independientemente de la anchura de la calle o espacio al que recaiga. Se exceptúan de esta prohibición los vuelos existentes que deberán mantenerse en su estado original.
- No será de aplicación el Art. 3.2.7. Chaflanes, prohibiéndose estos en todas las situaciones.
- No se podrán variar en ningún caso las pendientes actuales ni el diseño de paños de las cubiertas.
- La cobertura será de teja similar a la existente.
- Se prohíbe con carácter general la colocación de marquesinas y toldos, fijos y móviles.
- Se permite la colocación de toldos móviles, con las condiciones del Art. 2.3.4., tan solo en huecos de balcones y locales comerciales. En este caso se exigirá que la actuación sea conjunta para todas las plantas y elementos de una misma fachada, con aprobación previa del Ayuntamiento. El color de los mismos deberá ser uniforme, lo más parecido al verde de la cerrajería.

### **3 CONDICIONES TÉCNICAS.**

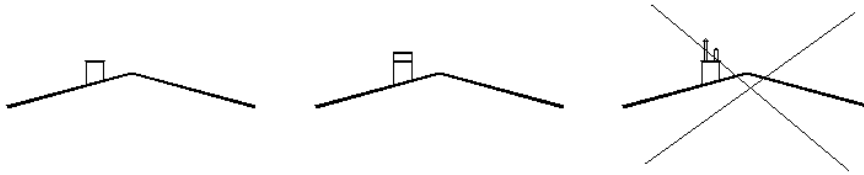
- Se prohíbe la colocación de deflectores para salida directa de humos a fachadas, así como cualquier aparato o elemento de aire acondicionado u otra instalación situada al exterior de fachadas, en muro o carpintería.
- Las conducciones de suministro de energía eléctrica y telefonía, deberán ser subterráneas.
- Toda conducción de una red, o elemento auxiliar de la misma, que discurra visto por fachadas deberá pintarse del mismo color que estas.
- Toda conducción de suministro o distribución de T.V. o F.M. deberá ir canalizada y oculta.
- Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de antena en fachadas.
- Se prohíben las antenas cuya altura exceda en más de cinco metros de la cumbrera de cubierta.
- Solo se permite la colocación de antenas parabólicas de uso colectivo. Estas se colocarán en los faldones de cubierta que más los oculten de vistas, y de manera que nunca sobresalgan de la altura de cumbrera (Ver ilustraciones adjuntas).

### **4 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.**

#### **4.1. CUBIERTAS.**



- Se mantendrá la solución de remate en cubierta de los conductos de ventilación y extracción de humos, y de los casetones de acceso a la misma.
- Se prohíbe que sobre la obra de fábrica sobresalgan conductos individuales, pudiendo realizarse sombreretes que protejan todo el conjunto (Ver ilustración adjunta).



En cualquier caso, toda obra de fábrica que sobresalga de los paños de cubierta deberá tener un revestimiento y color idénticos a los de fachadas.

- Se mantendrá la solución actual de aleros y canalones.

#### **4.2 FACHADAS.**

- Se prohíbe cualquier apertura, cierre o modificación del tamaño de huecos en fachadas, salvo las excepciones hechas en otros apartados de esta Normativa.
- Se prohíbe, con carácter general, el cerramiento de balcones y terrazas con obra de fábrica o carpintería, salvo la excepción contemplada en el apartado 4.3.
- Deberá mantenerse el diseño actual de los vierteaguas de ventana, molduras, y el sistema de revestimiento, acabado y color de fachadas. Solo podrán variarse en una actuación que englobe a todo el conjunto.
- Se prohíbe la colocación de rótulos en fachadas a excepción de los regulados para los locales comerciales. Así mismo se permite la colocación de rótulos de identificación, con unas dimensiones máximas de 20x20 cms. colocados junto a portales.

#### **4.3 CARPINTERIA EXTERIOR.**

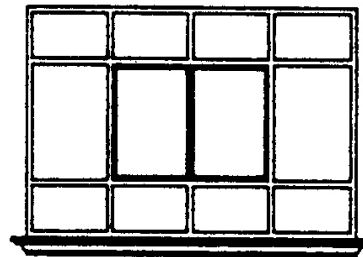
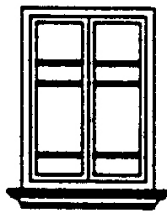
- Se mantendrá la partición de huecos y despiece de hojas original, y el sistema de carpintería practicable colocada a haces interiores del muro de fachada.
- Se permiten como materiales la madera, el aluminio y el P.V.C., en color blanco, salvo las excepciones hechas en otros apartados.
- Se prohíbe la colocación de doble carpintería.



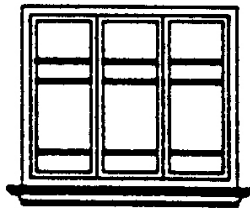


- Las persianas deberán ser de color blanco, enrollables en tambor y alojadas en cajetín oculto. Se prohíbe la colocación de cajetines exteriores.
- Se prohíbe la colocación de barrotes en la carpintería de acceso a portales.
- Se permite el cerramiento con carpintería de los huecos de terrazas cubiertas manteniendo el peto actual de fábrica y su vierteaguas. Esta carpintería deberá retranquearse del paño exterior de fachada al igual que la del resto de huecos, y no podrá tener persianas.

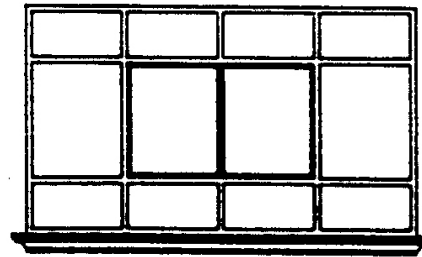
Su despiece se grafía en la figura1.



**Bloque en C**



**Carpintería de ventanas**

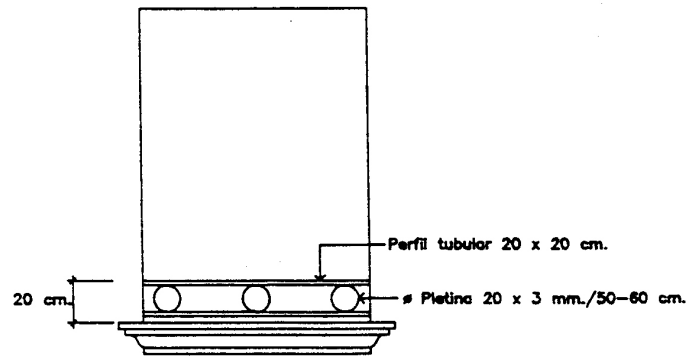


**Bloque en línea**

**Carpintería en cerramiento  
de terrazas cubiertas**

0

1. Figura 1



2

3 Figura 2

- Se mantendrán en todo caso los elementos de cerrajería que coronan los petos de estas terrazas..

#### 4.4 CERRAJERÍA.

- Deberá mantenerse con el diseño original toda la cerrajería del conjunto, petos de balcones, elementos de separación de terrazas y verjas en huecos de escalera, locales en planta baja y sótano, así como de los cierres de locales.
- El mismo criterio será de aplicación a las celosías circulares de lamas que ocultan los huecos de despensas. En este caso sería autorizable su eliminación, siempre que se ejecutase de forma conjunta para todos los bloques, recuperando el hueco circular original. Su color será el mismo que el de la cerrajería.
- Se prohíbe la colocación de verjas en ventanas de viviendas, así como la colocación de mallas en balcones o como cerramiento de terrazas.
- Podrán colocarse elementos para la protección de caída de tiestos. Se realizarán según la figura 2. En ningún caso podrán sobrepasar los límites exteriores de los vierteaguas.
- Todos los elementos de cerrajería se pintarán en color verde RAL 6002.

#### 4.5 LOCALES EN PLANTA BAJA.

- Se condicionará cualquier licencia de obra y/o apertura de actividad, a la recuperación del estado original de construcción de los huecos de fachada.
- La anchura original de estos huecos, queda reflejada en el paño rehundido situado sobre el cargadero.
- Deberán mantenerse estos paños rehundidos y los cargaderos de huecos situados debajo de ellos, terminándose con el mismo tratamiento del resto de fachada. Se prohíbe toda apertura de huecos en los mismos.
- Los huecos deberán ser rectangulares y llegar hasta el suelo en toda su anchura, a excepción de los huecos de ventana existentes en algunos locales, que deberán mantenerse, o recuperarse en su caso, juntamente con su cerrajería, según su estado original.
- La carpintería de cerramiento de estos huecos y la cerrajería deberá tener el mismo color que se regula para los elementos de cerrajería.



- Se mantendrá el sistema original de cierres metálicos que se conserva en gran parte de los locales, y que se considera como tipo para futuras actuaciones. Se pintará al igual que el resto de la cerrajería.
- Solo podrán colocarse rótulos en los citados rehundidos, de forma que ocupen la totalidad de su superficie y no sobresalgan en ningún caso del plano de fachada. En farmacias y centros sanitarios se permiten los rótulos reglamentarios.

### **5 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.**

- La realización de cualquier obra de urbanización, del viario y los espacios libres públicos, deberá incluir necesariamente la recuperación como zona peatonal del eje que atraviesa el conjunto, de Norte a Sur, a través de los pasajes inferiores de los bloques, y la canalización subterránea de las redes de suministro de energía eléctrica y telefonía.

### **6 CONDICIONES DE TRAMITACIÓN.**

Todas las soluciones alternativas descritas en apartados anteriores relativas a cubiertas, aleros, canalones, vierteaguas, modificación de huecos, materiales y color de fachadas, colocación de toldos, etc., deberán ser aprobadas previamente por el Ayuntamiento siendo, desde ese momento, de obligado cumplimiento para todas las actuaciones dentro de la zona. A este fin, deberá presentarse la documentación necesaria para la perfecta definición del nuevo elemento que, en cualquier caso, deberá incluir el diseño, dimensiones, materiales y color.

### **7 ACTUACIONES DE CARACTER GENERAL.**

Podrán autorizarse actuaciones de mayor alcance, que impliquen intervenciones en el conjunto, distintas de las permitidas en esta Normativa.

Las condiciones a cumplir son las siguientes:

- Presentación de proyecto suscrito por Arquitecto Superior, con un ámbito que debe comprender el conjunto de edificación que corresponda.  
Análisis, propuesta y ejecución conjunta de la Reforma, sin perjuicio de las fases que se propongan.
- Tramitación de las reformas o alteraciones, cuando supongan variación de las Normas Complementarias y en la medida de su alcance como figura de planeamiento, mediante Estudio de Detalle.

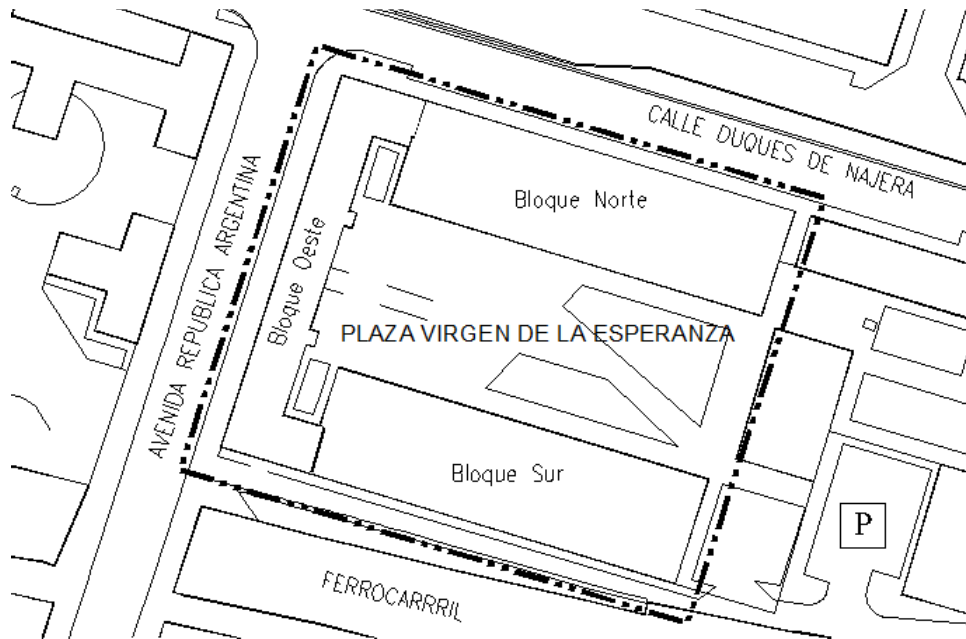


### **NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL GRUPO “VIRGEN DE LA ESPERANZA”.**

(En plano ordenación NNCC-VIRGEN DE LA ESPERANZA)

*Aprobación definitiva: Resolución de la Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, de fecha 12 de marzo de 1997.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 63 de fecha 27 de mayo de 1997.*



#### **1. CONDICIONES DE USO.**

Se prohíbe cualquier uso distinto de los definidos como residenciales en la planta baja, y entreplanta. Podrán autorizarse los usos de oficinas, enseñanza o sanidad, siempre que no impliquen un acceso distinto del actual de cada vivienda a través del portal, ni modificación alguna de las fachadas.

Estas condiciones no afectarán a las nuevas edificaciones que pudieran surgir en sustitución de las existentes.

#### **2. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

No se considera fuera de ordenación ningún elemento del bloque Oeste que pueda, en su estado actual, sobrepasar las alturas máximas resultantes de la aplicación del Plan General.

Cualquier actuación de sustitución o alteración de su volumetría actual, que se pretenda realizar en alguno de los tres bloques, deberá abarcar a la totalidad del mismo.

Cualquier actuación en cubiertas, incluso en el caso de sustitución total de las edificaciones, seguirá los mismos criterios que la solución existente y se ajustará a las siguientes determinaciones:

- 1.- El remate de fachadas con cubierta se resolverá con un alero situado en el mismo plano horizontal para cada uno de los bloques.

Se prohíbe la colocación de todos los elementos referidos en el Art. 2.3.2 a) sobre el alero antes



definido.

Estas condiciones no serán de aplicación en los cuerpos volados del bloque Oeste, siempre que se mantenga la solución actual de remate superior.

**2-** En el bloque Oeste el alero recorrerá todo su perímetro, incluso en las zonas donde hace medianera con los bloques Norte y Sur. En esta medianera, la cubierta se resolverá a tres aguas.

**3-** En los bloques Norte y Sur, el alero recorrerá todas las fachadas a espacios públicos (viales y espacio libre interior de manzana) excepto las medianeras vistas situadas en sus extremos orientales.

Los faldones de cubierta se resolverán de manera que no aparezcan hastiales sobre este alero. Sin embargo, el tratamiento de las citadas medianeras deberá mantener la imagen actual con cubierta a dos aguas, formando hastiales en la misma.

**4-** La pendiente máxima de cubiertas será, en cualquier caso, del 40% y siempre idéntica entre faldones opuestos, de forma que la cumbrera se ajuste al eje longitudinal de las edificaciones.

**5-** La cobertura será de teja similar a la existente.

El vuelo máximo en cualquier situación no excederá de 1,00 m., prohibiéndose en espacios cuya anchura sea inferior a 10 m.

En el bloque Oeste se prohíbe cualquier tipo de vuelo a excepción de los existentes.

No será de aplicación el Art. 3.2.7. Chaflanes, prohibiéndose estos en todas las situaciones.

Se prohíbe con carácter general la colocación de marquesinas y toldos, fijos o móviles.

Toda obra de sustitución o nueva edificación en los bloques Norte y Sur, deberá cumplir también las siguientes determinaciones:

La solución tipológica, volumétrica, compositiva y de materiales, debe ser idéntica para los dos bloques, tratándose como un conjunto único.

Si la actuación no abarca a los dos bloques, deberá presentarse un Proyecto Básico del Conjunto, que después pueda desarrollarse en cada caso.

La altura de la edificación deberá mantenerse uniforme en la totalidad de cada fachada y ser igual en las dos fachadas situadas en la Plaza interior del conjunto.

La altura sobre la rasante Hr. máxima de planta baja será de 3,50 m. y la altura máxima de la edificación de 12,50 m.

La medición de alturas se realizará para cada fachada, sea a calle o a espacio libre público interior de manzana.

### **3 CONDICIONES TÉCNICAS.**

Se prohíbe la colocación de deflectores para salida directa de humos a fachadas, así como cualquier aparato o elemento de aire acondicionado u otra instalación situada al exterior de fachadas, en muro o carpintería.

Esta regulación no será de aplicación en fachadas de patio de parcela.



Las conducciones de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas, deberán ser subterráneas.

Se prohíbe cualquier tipo de conducción exterior de estas instalaciones, aérea, adosada o colgada de fachadas, excepto las salidas verticales desde la canalización subterránea a las cajas generales, armarios de regulación o luminarias, cuando sea imposible empotrarlas en fachada. En cualquier caso todo elemento visto deberá ir pintado en el mismo color que la fachada a la que se adose.

Se prohíbe la colocación de cajas o armarios en fachadas que sobresalgan del plano de las mismas. Si se instalan en hornacinas, estas deberán llevar una tapa enrasada con fachada pintada del color de ésta.

En el caso de la instalación de gas se permite la colocación de tuberías u otros elementos situados al exterior en fachadas, con las siguientes condiciones:

En el bloque Oeste solo se permiten las conducciones verticales de acometida a vivienda situadas en las fachadas a patio de manzana y en el ámbito de las terrazas.

En el bloque Norte y Sur solo se permiten las conducciones verticales, en fachada exterior o a patio situadas en los hastiales medianeros de su extremos. Estas acometerán a los patios interiores de parcela, en cuyo ámbito se realizarán las distribuciones y acometidas a viviendas.

Se prohíbe, en cualquier caso, la colocación de tuberías de gas sobre las cubiertas.

Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de antena en fachadas.

Solo se permite la colocación de antenas parabólicas de uso colectivo. Estas se colocarán en los faldones de cubiertas que viertan hacia el patio interior de parcela o de manzana (Plaza de la Virgen de la Esperanza).

Toda conducción de suministro o distribución de T.V. o F.M. deberá ir canalizada y oculta.

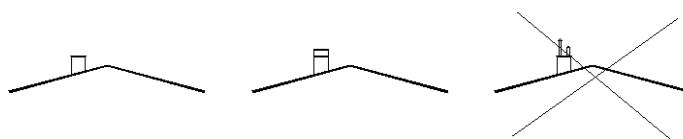
#### 4 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Las determinaciones incluidas en este apartado no serán de aplicación en el caso de nueva edificación de cualquiera de los tres bloques.

##### 4.1 CUBIERTAS.

Toda obra de fábrica que sobresalga de los paños de cubierta deberá tener un revestimiento y color idénticos a los de fachada.

Se prohíbe que sobre la obra de fábrica de las chimeneas de cubierta, sobresalgan conductos individuales, pudiendo realizarse sombreretes que protejan todo el conjunto (Ver ilustración adjunta).





### 42 FACHADAS.

Se prohíbe cualquier apertura, cierre o modificación de tamaño de huecos en fachadas exteriores, salvo las excepciones hechas en otros apartados de esta Normativa.

Se prohíbe la colocación de rótulos en fachadas excepto los de identificación personal, profesional o laboral. Estos tendrán unas dimensiones máximas de 20 x 20 cm. y se colocarán únicamente junto a los portales, preferentemente en las mochetas del hueco de éstos.

Determinaciones de aplicación en el bloque oeste:

- 1.- Cualquier actuación de reparación, pintura o tratamiento de fachadas, deberá extenderse de manera unitaria a todo el bloque y llevar aparejada la eliminación de los cajetines exteriores de persiana, situándolos al interior de los cerramientos.
- 2.- Deberá mantenerse el recercado y el jambeado perimetral de huecos, así como el despiece del revestimiento de fachada en planta baja.
- 3.- El ladrillo cara-vista no podrá ser revestido ni tratado con productos que le confieran color o brillo.
- 4.- Se mantendrá el mismo color en todos los paramentos enfoscados de fachadas principales, en medianera del pasaje y soportal, y de patio de manzana. Este color se diferenciará de los del zócalo y los recercados y jambeados de huecos de ventana y portal.

Determinaciones de aplicación en los bloques norte y sur:

- 1.- Cualquier actuación en fachadas deberá extenderse a la totalidad de cada una de las mismas y llevar aparejada la eliminación de los cajetines exteriores de persiana, situándolos en el interior de los cerramientos, así como la ejecución correcta de los entronques entre canalones y bajantes.
- 2.- Se pintarán todos los enfoscados de un mismo color, tanto en fachadas exteriores, como en hastiales, medianeras y elementos situados sobre la altura del alero.
- 3.- Se permite el revestimiento y pintado de la fábrica de ladrillo cara-vista, diferenciando en este caso su color del correspondiente al resto de enfoscados existentes en la actualidad.
- 4.- El ladrillo cara-vista no podrá ser pintado ni tratado con productos que le confieran color o brillo.
- 5.- Se permite la apertura hasta el suelo de los huecos de ventana de salones situados en planta baja, para facilitar el acceso a la vivienda en el caso de estar habitada por minusválidos.

### 43 CARPINTERIA EXTERIOR.

Se mantendrá la partición original y el sistema de carpintería practicable, colocada a haces interiores del muro de fachada y ocupando la totalidad del hueco.

Se permiten como materiales la madera, el aluminio y el P.V.C., en color blanco.

Se prohíbe la colocación de doble carpintería y de contraventanas exteriores.

Las persianas deberán ser de color blanco, enrollables en tambor y alojadas en cajetín oculto. Se prohíbe la colocación de cajetines al exterior.



Se prohíbe la colocación de barrotes en la carpintería de acceso a portales.

Se permite el cerramiento de las terrazas con carpintería, acristalándose en su totalidad.

Su autorización estará condicionada a la ejecución de manera unitaria y conjunta en cada una de las fachadas. Se realizará de acuerdo a un proyecto, aprobado por el Ayuntamiento, en el que se defina el cerramiento tipo para cada grupo vertical de terrazas, con unos criterios uniformes para todo el conjunto.

La solución adoptada implicará, en cualquier caso, la eliminación de las barandillas existentes, y el tratamiento vertical como un conjunto único, ocultando los frentes de losas de balcones.

Se prohíbe la colocación de persianas en estos cerramientos.

#### **4.4 CERRAJERÍA.**

Deberá mantenerse con el diseño original toda la cerrajería del conjunto, petos de balcones y verjas en huecos de planta semisótano.

Se prohíbe la colocación de verjas en ventanas de viviendas, excepto las situadas en planta baja de los bloques Norte y Sur en planta semisótano del bloque Oeste.

En este caso su autorización exigirá la aprobación previa de un modelo tipo por parte del Ayuntamiento.

Se permite la colocación de soportes en ventanas, para la protección de caída de tiestos. Estarán formados por un único perfil horizontal situado a 20 cm. de altura máxima sobre el vierteaguas. Se anclará a las mochetas de los huecos y nunca podrá sobrepasar los límites de los vierteaguas.

Se prohíbe la colocación de tendederos en fachadas a espacios públicos. En las viviendas de los bloques Norte y Sur se colocarán en los patios de parcela, y en las del bloque Oeste en las terrazas del patio de manzana.

Todos los elementos de cerrajería se pintarán en color gris oscuro.

### **5 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.**

La realización de cualquier obra de urbanización del espacio libre público interior de manzana o de la red viaria perimetral, deberá incluir necesariamente la canalización subterránea de las redes de suministro de energía eléctrica, alumbrado, telefonía y suministro de gas.

### **6 CONDICIONES DE TRAMITACIÓN.**

Todas las soluciones descritas en apartados anteriores, que exijan una autorización previa por parte del Ayuntamiento, deberán tramitarse incorporando la documentación necesaria para la perfecta definición del nuevo elemento que, en cualquier caso, deberá incluir el diseño, dimensiones, materiales y color.

### **7 ACTUACIONES DE CARACTER GENERAL.**

Podrán autorizarse actuaciones de mayor alcance, que impliquen intervenciones en el conjunto, distintas de las permitidas en esta Normativa.

Las condiciones a cumplir son las siguientes:





# Logroño

**DIRECCIÓN GENERAL DE  
URBANISMO ESTRATÉGICO**

Presentación de proyecto suscrito por Arquitecto Superior, con un ámbito que debe comprender el conjunto de edificación que corresponda.

Análisis, propuesta y ejecución conjunta de la Reforma, sin perjuicio de las fases que se propongan.

Tramitación de las Reformas o alteraciones, cuando supongan variación de las Normas Complementarias y en la medida de su alcance como figura de planeamiento, mediante Estudio de Detalle.



## NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA “VAREA”.

(En plano ordenación NNCC-VAREA)

*Aprobación definitiva: Resolución de la Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, de fecha 12 de marzo de 1997.*

*Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 63 de fecha 27 de mayo de 1997.*

*Modificación Puntual de las Normas Complementarias para El Cortijo y Varea. Aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2005. Publicación: Boletín Oficial de La Rioja Nº 171 de fecha 29 de diciembre de 2005.*

### **1. CARÁCTER DE LAS NORMAS.**

Las presentes Normas tienen el carácter de Ordenanzas especiales complementarias de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño.

Son de aplicación las Normas Urbanísticas en todo lo no indicado expresamente en estas Normas Complementarias.

### **2. AMBITO.**

Son de aplicación en la zona del barrio de Varea señalada en el plano adjunto.





### 5 ALINEACIONES.

No se admiten retranqueos en plantas alzadas, salvo para la resolución de problemas de continuidad de alturas respecto a los edificios colindantes.

### 6 CHAFLANES.

No se aplicará la normativa general (art. 3.2.7 de las Normas Urbanísticas), debiéndose ejecutar exclusivamente los chaflanes que se señalan en los planos de ordenación. Estos chaflanes se realizarán en todas las plantas construidas.

### 7 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

El número de plantas de los edificios es el indicado en el plano correspondiente del Plan General. Puede edificarse por debajo de la altura siempre que quede suficientemente justificada la solución en función de la continuidad con edificios colindantes, mantenimiento de la tipología tradicional u otras circunstancias.

La altura de cornisa se calculará teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 3.2.3 de las Normas Urbanísticas para la expresión de alturas sin indicación de planta baja "B", es decir 3'50 m para una planta, 6'50 para dos, 9'50 para tres y 12'50 para cuatro. La altura reguladora para la indicación "B" correspondiente al uso complementario de la vivienda es de 3'50 m en lugar de 4. Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, podrá hacerse coincidir su altura, siempre sin sobrepasar los 4 m.

A efectos de cálculo de la altura de cornisa, el plano rasante transversal medio no podrá superar cualquier punto de las rasantes oficiales de un solar en más de un metro.

### 8 VUELOS SOBRE PARAMENTOS DE FACHADA.

*Cuerpos volados de fábrica.*

Se prohíben con carácter general los vuelos sobre viario o espacio público, salvo en las calles Lavadero y Canicalejo.

*Miradores.*

Se permiten en las calles Lavadero, Canicalejo, y en la plaza de la Iglesia, prohibiéndose en el resto.

*Balcones*

Se permiten con carácter general los balcones enrasados o volados. Necesariamente se realizarán con antepechos de cerrajería, salvo en las calles Lavadero y Canicalejo, en las que los materiales serán libres.

*Aleros.*

El remate superior de la fachada se resolverá obligatoriamente con un alero o cornisa de 0'15 m. de vuelo mínimo. Este elemento de alero o cornisa podrá volar hasta 0'15 m. sobre el vuelo realmente ejecutado en la planta inmediata inferior.

*Marquesinas.*

Se prohíbe la construcción de marquesinas en todas las situaciones.

*Rótulos comerciales perpendiculares a fachada.*



Se admiten en planta baja con las condiciones de vuelo, dimensiones y altura máxima del artículo 2.3.4 de las Normas Urbanísticas, haciendo referencia exclusivamente al tipo de establecimiento (en su acepción más simplificada) y a la denominación del mismo, sin la adición de ningún mensaje publicitario.

*Rótulos paralelos al plano de fachada.*

Se admiten exclusivamente en planta baja, en las siguientes modalidades:

- a) Rótulos de letra suelta y anagramas sobre la fachada, sin modificar el color, textura o material del fondo. El tamaño e los caracteres no podrá superar 0'25 m. y la leyenda en su conjunto no podrá tener una longitud superior a 2'50 m.
- b) Rótulos sobre soporte distinto de la fábrica de fachada, con altura igual o inferior a 60 cm. Estarán situados sobre los dinteles o recrecidos de los huecos, sin sobrepasar las verticales de las jambas.

### **9 ELEMENTOS DE REMATE SUPERIOR DE LOS EDIFICIOS.**

Se aplicará lo indicado en el artículo 2.3.2 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes excepciones:

- Se prohíben frontones, antepechos, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos ornamentales o estéticos.
- No se admiten casetones de ascensor ni casetones de remate de caja de escaleras, salvo en los edificios de las calles Lavadero y Canicalejo.

### **10 CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.**

Se utilizará cubierta inclinada de teja cerámica de perfil árabe con pendiente máxima del 45%. La cota máxima de cumbrera será de 3'50 m. sobre la altura de edificación realmente ejecutada.

### **11. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.**

Salvo en las fachadas a las calles Lavadero y Canicalejo, en las que podrán admitirse otros criterios compositivos, se ha de buscar la máxima integración con la tipología edificatoria de la zona. Se considera que predomina la individualidad de las construcciones existentes en cada parcela, característica que se pretende mantener.

Todas las referencias a las fachadas se entienden extendidas a todas las visibles desde cualquier espacio público.

La diferenciación entre edificios colindantes se basará al menos en la variación del color del material de acabado y en uno de los siguientes puntos:

- Variación de líneas de aleros o cornisas de remate de fachadas.
- Variación de la proporción y ritmo de huecos en fachada.
- Variación de distribución de vuelos.

En todo caso el criterio compositivo debe obedecer a la lógica de muro de carga en fachada, independientemente del sistema estructural realmente proyectado. Para ello se cumplirán siempre las siguientes condiciones:



- El porcentaje de la superficie de huecos, incluyendo los previstos en plantas bajas, no superará el 30% del total de la superficie de la fachada. Cualquier modificación de huecos en plantas bajas o alzadas no implicará una superación de dicho porcentaje.
- Se recomienda que los huecos sean de proporción vertical, y dispuestos sobre ejes compositivos verticales. En todo caso la anchura de los huecos no superará en 1,5 veces su altura en plantas alzadas y en 2 veces en plantas bajas.
- Se buscará una diferenciación tipológica en altura, cuando ésta sea una de las características del tramo de calle.

Se evitará la ubicación de tendederos en fachadas a calles o espacios públicos. Cuando no sea posible otra ubicación se prohíbe situarlos total o parcialmente fuera del plano de fachada. Los huecos para su ventilación seguirán el mismo criterio compositivo que los del resto de la fachada, prohibiéndose el uso de celosías.





limitaciones:

1. Se prohíbe la agrupación de dos o más parcelas a efectos de construir un edificio único cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar.
2. Se permiten los usos definidos como a.1) Talleres domésticos en el artículo 2.2.15 del Plan General, siempre que se produzcan de manera simultánea con el uso como residencia habitual y permanente del titular, y no tengan acceso independiente del de la vivienda. En cualquier caso se prohibirá la colocación de escaparates o huecos de fachada ligados a estos usos, que los singularicen del resto de composición de la misma.
3. Se permite el uso de Garaje-aparcamiento exclusivamente en planta baja.
4. Se permite el uso de oficinas para servicios profesionales y técnicos anexos a la vivienda del titular, con una superficie útil máxima del 50% del total de superficie útil de la vivienda.
5. Se prohíbe el uso de hoteles y moteles.

### **1.2 USOS EN SUELO CALIFICADO COMO LIBRE PRIVADO.**

- El uso característico será el de jardín, prohibiéndose la pavimentación para uso peatonal o deportivo de más del 30% de la superficie calificada. En el caso de viviendas interiores de manzana no computará en este porcentaje la superficie del vial de acceso desde la calle hasta la parcela.
- Se prohíbe cualquier uso bajo la rasante natural del terreno a excepción de las piscinas y las instalaciones técnicas de los edificios.
- Se permiten las edificaciones auxiliares a que se refiere el Art. 3.3.17 del Plan General con las determinaciones incluidas en el mismo y en las presentes Normas Complementarias.
- Se prohíbe la colocación de cualquier elemento de cubrición, parasoles, tejavanas, etc., incluso de tipo desmontable, a excepción de los toldos móviles.

## **2 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

### **2.1. CONDICIONES DE VOLUMEN EN SUELO CALIFICADO COMO RESIDENCIAL.**

#### **2.1.1. Alturas.**

- La altura máxima de la edificación será de 6,50 m. para edificios de dos plantas y de 3,20 m. para edificios de una planta.
- En las edificaciones situadas en el interior de las manzanas, la altura se medirá en la fachada delantera, entendiéndose por tal la más cercana al camino de acceso desde la vía pública. La altura máxima se fijará para cada conjunto de dos viviendas en la línea de medianera entre ambas, y se mantendrá constante en toda la edificación (ver figura 1-Y)



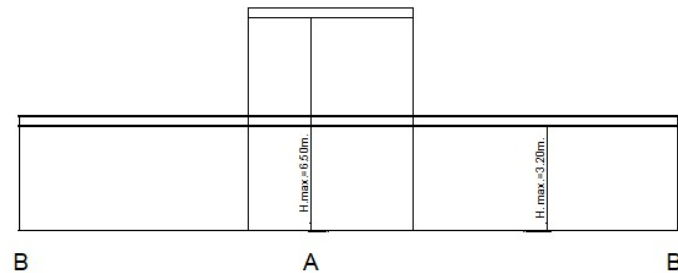


Figura 1-Y

- En calles o terrenos con pendiente y siempre que la diferencia de cotas entre el punto central, situado en la línea de medianera (A) y el extremo opuesto de la edificación (B) sea superior a 0,50 m., se permitirá una diferenciación de altura entre las distintas partes del edificio, midiéndose la altura para el cuerpo de una sola planta en el centro de su fachada (ver figura 2-Y)

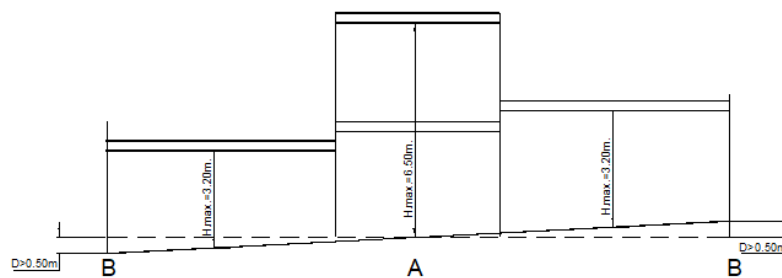


Figura 2-Y

## 212 Alineaciones.

- Las alineaciones coincidirán con las marcadas por el Plan General con las siguientes salvedades:
  1. Todas las dimensiones no especificadas en el plano de alineaciones, se corresponderán con las de la edificación original. A este fin se identificará los tipos en los planos de Información de



estas Normas Complementarias.

Como referencia se incluyen a continuación las dimensiones de fachada y los fondos edificables, aplicables a las edificaciones reguladas con dos plantas, para cada uno de los tipos (según datos de Proyecto):

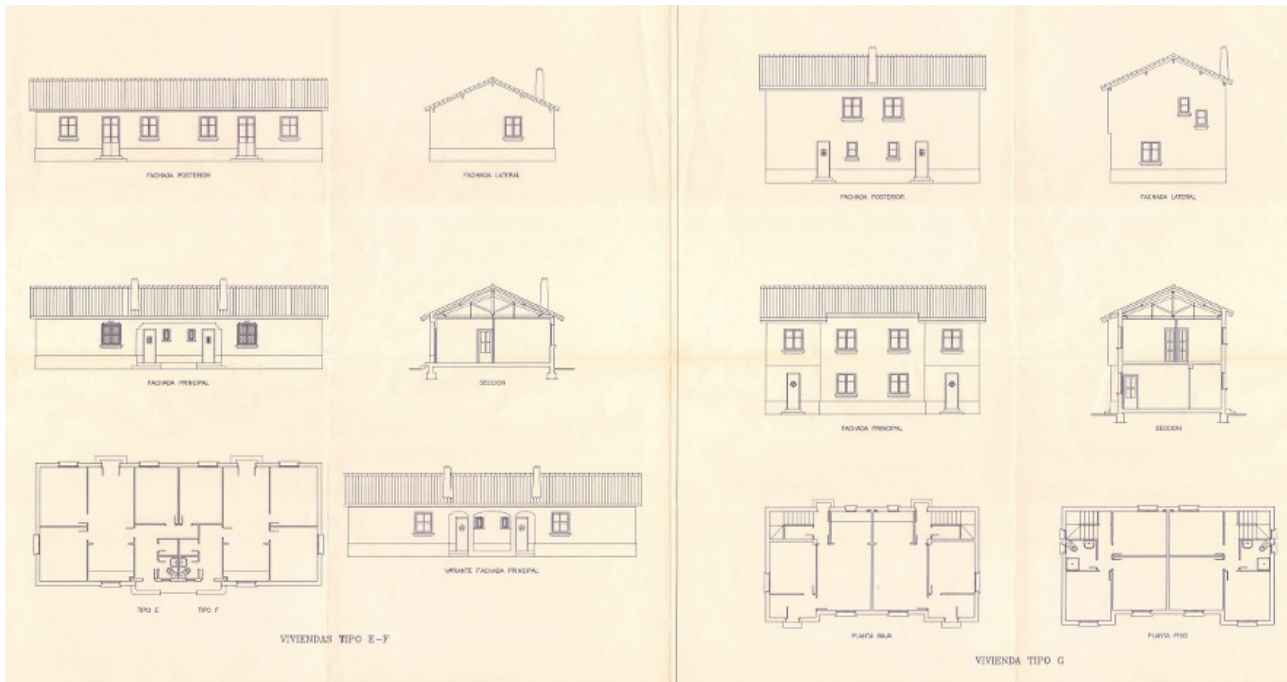
| Tipo        | Longitud fachada dos plantas (m) | Fondo (m) |
|-------------|----------------------------------|-----------|
| A, B, E y F | 8'75                             | 7'50      |
| C y D       | 9'00                             | 7'75      |
| G           | 6'50                             | 7'00      |

**2** Respecto a los retranqueos fijados en la fachada principal de algunos edificios, coincidentes con los tipos C, D, y G del proyecto original, sus dimensiones de referencia son:

| Tipo | Longitud retranqueo (m) | Fondo (m) |
|------|-------------------------|-----------|
| C    | 3'75                    | 0'50      |
| D    | 2'00                    | 0'75      |
| G    | 3'20                    | 0'50      |

- Toda nueva edificación deberá ajustarse a las alineaciones, considerando éstas como fijas, y edificar las alturas máximas establecidas.
- Se prohíbe cualquier retranqueo no fijado por el Plan, no considerándose como tal los zaguanes de acceso.





TIPOLOGÍAS: VIVIENDAS E-F, G.

### 21.3 Cubiertas.

- Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad y se ejecutarán a dos aguas, con pendientes iguales en cada uno de los faldones, de forma que la cumbrera se ajuste al eje longitudinal de la edificación, y sea paralela a la alineación de fachada principal. Se establecen las siguientes excepciones a esta Norma:
  1. En los edificios donde el Plan General fija retranqueos en la alineación de fachada principal y se correspondan con los tipos C y D del Proyecto Original, la cubierta de cada conjunto formado por edificaciones de dos plantas, se realizará con hastiales en los cuerpos de fachada no retranqueados, según el tipo D del proyecto original (Ver Planos de Información de estas Normas Complementarias).

La zona de edificación de una planta mantendrá la cubierta a dos aguas.
  2. En los edificios en que el cuerpo de una sola planta se coloque en la zona posterior del de dos, la cubierta del primero deberá ser plana.
- Las fachadas de cuerpos con cubierta inclinada deberán rematarse con un alero o moldura de 30 cms. de vuelo máximo.
- La línea de cumbrera deberá ser horizontal, situándose a una altura fija de 1,60 m. sobre la cara superior del último forjado horizontal.
- Los conjuntos formados por los cuerpos pareados de dos plantas de edificaciones contiguas deberán cumplir las siguientes determinaciones:
  1. La altura de la edificación de ambos cuerpos será idéntica, de acuerdo con lo dicho en el apartado 2.1.1.



**2** Deberá existir una continuidad tanto en el trazado como en el diseño, materiales y color de los aleros o cornisas.

- Se prohíben todos los elementos regulados en el art. 2.3.2 del Plan General, situados sobre la altura fijada en cada situación, a excepción de los faldones de cubierta, las chimeneas de ventilación y extracción de humos, las antenas y los aleros y molduras antes definidos.
- En el caso de cubiertas planas en cuerpos de una sola planta, se permitirán también antepechos y balaustradas con una altura máxima de 1,00 m. sobre el pavimento de las mismas, y en cualquier caso de 1,40 m. sobre la altura de la edificación (cara inferior del último forjado).

### **214** Vuelos y salientes en fachada y chaflanes.

- Se prohíbe cualquier tipo de vuelo a excepción de los aleros o molduras de coronación de fachadas.
- En el caso de edificaciones con retranqueo en fachada principal, correspondientes con el tipo G original, donde las cubiertas se resuelven a dos aguas, se permite que el alero sea continuo.
- Se prohíbe la colocación de todos los elementos salientes en fachadas incluidos en el art.2.3.4 del Plan General, a excepción de las cortinas o toldos y las marquesinas para protección de accesos, que no sobrepasen el ámbito de éstos ni vuelen más de 0,50 m. Estas se situarán únicamente en las fachadas posteriores de la edificación. También se permite la colocación de luminarias en fachadas que no den a la vía pública.
- No será de aplicación el art.3.2.7. del Plan General: Chaflanes, prohibiéndose éstos en todas las situaciones.

### **215** Condiciones de ampliación.

En la ordenación se plantea una doble posibilidad de crecimiento, elevando una planta sobre el edificio original y mediante un nuevo cuerpo constructivo adosado en planta baja. Las ampliaciones podrán no alcanzar la edificabilidad mínima señalada con carácter general en las Normas Urbanísticas, aunque deberán completar cualquiera de las dos posibilidades de crecimiento (nueva planta completa o nuevo cuerpo constructivo adosado completo) sin haber soluciones intermedias.

## **22** CONDICIONES DE VOLUMEN EN SUELO CALIFICADO COMO LIBRE PRIVADO.

Las edificaciones auxiliares que se realicen al amparo del art. 3.3.17 del Plan General cumplirán las siguientes determinaciones:

- 1** La altura máxima de la edificación será de 2,50 m.
- 2** La cubierta será siempre plana. Se cerrará perimetralmente con un peto macizo, realizado como prolongación de las fachadas, cuya altura no exceda en ningún punto de 50 cms. sobre la máxima permitida. Sobre este peto podrá colocarse una barandilla metálica, de 90 cms. de altura máxima, realizada con perfilera lisa de acero pintada, de diseño sencillo y ligero.
- 3** La construcción se situará dentro de los márgenes marcados en el plano adjunto. "Propuesta: Construcciones auxiliares".





- 4 Se recomienda como alineación fija la línea medianera de separación de fincas. En el caso de no alinearse con ésta, la construcción deberá retranquearse al menos 1,50 metros de la misma.
- 5 Las construcciones colindantes se situarán preferentemente adosadas entre sí sin dejar sus medianeras vistas.
- 6 El acceso a la cubierta plana, en caso de producirse, deberá realizarse desde el exterior. La solución de barandilla y pasamanos será la misma que en cubierta.
- 7 Se prohíbe cualquier vuelo y la colocación de elementos salientes en fachadas, a excepción de las cortinas o toldos, las marquesinas para protección de accesos que no sobrepasen el ámbito de éstos ni vuelen más de 0,50 m. y las luminarias.



Ámbito en el que se pueden ubicar las construcciones auxiliares (en detalle en figura inferior)



### 3 CONDICIONES TÉCNICAS.

- Las condiciones de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas deberán ser subterráneas y/o empotradas en los cerramientos.
- Se prohíbe cualquier tipo de conducción exterior de estas instalaciones, aérea, adosada o colgada de fachadas o vallas, excepto las salidas verticales desde la canalización subterránea a las



cajas generales, armarios de regulación o luminarias, siempre que no sea posible empotrarlas en fachadas. Esta excepción no será de aplicación en las obras de nueva construcción.

- En cualquier caso todo elemento visto de cualquier instalación deberá ser pintado con el mismo color que la fachada a la que se adosa.
- Se prohíbe la colocación de cajas o armarios, en fachadas o vallas, que sobresalgan del plano de las mismas. Si se colocan empotrados o en hornacinas, éstas deberán llevar una tapa enrasada con el cerramiento y pintada con el mismo color de éste.
- En el caso de construirse zaguanes o retranqueos en el acceso a los edificios, abiertos al espacio exterior, las cajas o armarios se colocarán en los paramentos laterales de estos.
- Se prohíbe la colocación de luminarias y brazos murales de alumbrado público en las fachadas.
- Toda instalación de suministro o distribución de televisión o F.M. deberá ir canalizada y oculta.
- Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de antena en fachadas.
- Las antenas sean convencionales o parabólicas, se colocarán en los faldones interiores de las cubiertas de los cuerpos de dos alturas. También podrán colocarse sobre la cubierta de las edificaciones auxiliares, situadas en el espacio libre privado, no sobrepasando la altura de 5 m. sobre la cubierta de las mismas.
- Se prohíbe la colocación de antenas convencionales cuya altura exceda de 3 m. sobre la cumbrera de la cubierta de los edificios residenciales.
- Las antenas parabólicas no podrán sobresalir de la cumbrera de la cubierta donde se coloquen.
- Se recomienda que cada antena sirva al menos a un grupo de dos viviendas adosadas.
- Los conductos de evacuación de humos y ventilación, en su salida a través de las cubiertas, deberán incluirse en chimeneas de fábrica cuyo acabado sea idéntico al de fachadas. Se rematarán con piezas especiales o sombreretes que protejan todo el conjunto, no permitiéndose que sobre ellas sobresalgan conductos individuales de diferentes alturas. Estos conjuntos de chimeneas no podrán sobrepasar en más de 50 cms. la altura de cumbrera de la cubierta en la que se coloquen.
- En las construcciones auxiliares situadas en el espacio libre privado, podrán colocarse conductos de evacuación de humos o ventilación, siempre que no sobresalgan más de 1,50 m. sobre el peto y sean metálicos y cilíndricos.
- En cualquier caso serán de aplicación las determinaciones del art.2.4.6 del Plan General.
- Se prohíbe la colocación de deflectores para salida directa de humos a fachadas
- Se prohíbe la colocación de cualquier aparato o elemento de aire acondicionado, o de cualquier otra instalación, sobresaliendo de muros o carpinterías de los paramentos exteriores de fachada. Sólo podrán colocarse en fachadas interiores y deberán estar totalmente integrados en el diseño de las mismas.
- Los cerramientos de parcela con los viarios o espacios públicos se ejecutarán con el mismo diseño que los originales.
- El zócalo será continuación del de los edificios de vivienda, ejecutándose con el mismo material. Sobre este se colocarán paños de celosía cerámica enmarcados por pilastras revestidas con el





mismo material y color que las fachadas. El conjunto se rematará con una albardilla continua de hormigón visto.

- Los cerramientos de separación entre parcelas se ejecutarán con un zócalo de 50 cms. de altura de hormigón visto o piedra. Sobre éste se colocará una valla metálica realizada preferentemente con postes y malla de alambre soldado, plastificada en color verde. En todo caso los elementos de la valla irán pintados en verde oscuro. La altura máxima será de 1,80 m.
- Se prohíbe la colocación de tendederos en fachadas. Estos se colocarán en el espacio libre privado de cada parcela.

#### **4** CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

##### **4.1** CUBIERTAS.

- Se permite como material de cobertura la teja, cerámica o de hormigón, de perfil árabe y color similar al de la teja cerámica tradicional.
- Se prohíben las tejas barnizadas o vidriadas y el recubrimiento de éstas con pinturas o tratamientos impermeabilizantes.
- Se prohíbe la ejecución de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta. Tan solo se permiten los reglamentados en la Normativa general, siempre que se sitúen en los faldones interiores.
- Se prohíbe la utilización del aluminio gofrado visto, como remate de las cubiertas planas.

##### **4.2** FACHADAS.

- Los paramentos exteriores deberán terminarse con revestimientos lisos a base de estucados o enfoscados pintados.
- Se prohíben los acabados con proyección de árido, así como los despieces que imiten a otros tipos de materiales como el ladrillo, la piedra, etc.
- Las edificaciones deberán disponer de un zócalo en planta baja con una altura máxima de 1 m. La línea horizontal de su remate superior se mantendrá uniforme para cada grupo de dos viviendas y los vallados exteriores de sus parcelas.
- Este zócalo podrá ser de hormigón y de fábrica de piedra natural o chapado de la misma. En este caso el formato será regular y rectangular.
- Todas las fachadas deberán tener el mismo tratamiento de revestimiento, textura y color, incluso los hastiales y paramentos vistos entre volúmenes de distinta altura.
- Las fachadas de los edificios que van formando conjuntos de edificación de dos viviendas, deberán tener un tratamiento de color idéntico, aparte de las determinaciones sobre altura, aleros y cumbreira contenidas en el apartado 2.1.3 de esta Normativa. Al amparo de este apartado no se podrán realizar construcciones que contravengan el resto de la normativa.
- Se prohíbe la colocación de rótulos en fachadas y cerramientos de parcela, excepto los de identificación personal, profesional o laboral. Estos tendrán unas dimensiones máximas de 20x20 cms.

##### **4.3** CARPINTERIA EXTERIOR.



- Se permiten como materiales de carpintería exterior la madera barnizada o pintada, el P.V.C. en colores uniformes, el aluminio lacado y el acero pintado.
- Se prohíbe la doble carpintería.
- Se prohíben las hojas correderas en puertas balconeras de fachada, permitiéndose en huecos de cerramientos retranqueados de ésta.
- Se prohíbe la colocación de cajetines de persiana vistos desde el exterior.
- Las puertas metálicas deberán tener un acabado similar al del resto de carpintería de fachada, prohibiéndose la chapa galvanizada sin pintar.

#### **4.4** CERRAJERIA.

- Los elementos de cerrajería tendrán un diseño basado en la sencillez y transparencia.
- Se prohíben las cerrajerías con excesiva carga de elementos geométricos, eses, círculos, etc.
- Los elementos de cerrajería deberán ser de acero prohibiéndose el aluminio en todos sus acabados.
- Se prohíben las rejas y barandillas de madera.
- Todos los elementos de cerrajería deberán terminarse con pintura, manteniendo un color uniforme en cada edificio. Se prohíben los acabados de acero o chapa galvanizada.

#### **5** CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

La realización de cualquier obra de urbanización del viario o espacio libre público, o de los caminos de acceso a las viviendas interiores que no tengan fachada a la vía pública, deberá incluir necesariamente la canalización subterránea de las redes de suministro de energía eléctrica, alumbrado, telefonía y, en su caso, suministro de gas.