

III. Otras disposiciones

A. Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

ANEXO: NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

CONCEPTOS GENERALES

CAPITULO I.— PRELIMINARES

Sección Primera: Ambito, aplicación y vigencia.

Artº 1.1.1. Ambito territorial y carácter del Plan

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero integran el Plan General de Logroño, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Logroño.

Su actual contenido, tanto en aspectos gráficos como en texto, corresponde a la revisión del que entró en vigor tras su aprobación definitiva en Julio de 1985, con las siguientes alteraciones:

- Las modificaciones puntuales aprobadas desde esa fecha.
- La modificación general y revisión del Programa de Actuación una vez transcurrido el primer cuatrienio.
- Su adaptación a la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

El carácter de la presente documentación es por lo tanto el de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño.

Artº 1.1.2. Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial y mantendrá su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado. Sin perjuicio de las revisiones anticipadas que pudieran darse, cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo siguiente, se estima que su caducidad técnica se producirá en un plazo no superior a dieciséis años.

Artº 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión

Serán causas suficientes para proceder a su revisión:

1. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.
3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.
4. La modificación del ámbito territorial del Plan.
5. La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de los sistemas generales.

Artº 1.1.4. Modificaciones del Plan

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación, su incidencia en la ordenación general y consecuentemente, en los aprovechamientos correspondientes.

Podrá modificarse el Plan, sin que haya que producirse su revisión cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones, sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General.

Artº 1.1.5. Obligatoriedad en la observancia del Plan

El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la legislación urbanística. Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán autorizarse usos y obras no previstos en los Planes, cuando concurran los requisitos del Artº 58.2 de la Ley del Suelo. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Artº 1.1.6. Interpretación de las Normas

Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Sección Segunda de este capítulo (Definiciones).

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Artº 1.1.7. Concreciones

Para el suelo urbano se definen las propuestas del Plan en forma rigidamente determinada, excepto en los ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior.

En suelo urbanizable programado la concreción de las determinaciones genéricas establecidas por el Plan General se efectuará por el planeamiento parcial.

En suelo urbanizable no programado la definición de los límites de sectores, usos y compromisos se realizará en el Programa de Actuación Urbanística, con sujeción a lo dispuesto en este Plan General.

En general, y prescindiendo de la clasificación urbanística del suelo, se expresará en el Plano "Imagen Futura" la propuesta general de crecimiento de la ciudad para plazos temporales que sobrepasan el Programa de Actuación, y que incluirá un esquema de organización tanto para el suelo urbanizable como el propio suelo urbano. Su carácter será adimensional y no vinculante, aunque servirá de apoyo a la ordenación del futuro planeamiento parcial, operaciones de reforma interior, programas de actuación urbanística, etc.

En los sectores con Plan Parcial aprobado, se operará de forma similar al suelo urbano. En aquellos en que no vengán definidas las situaciones de determinación, será el Ayuntamiento el que aprecie una u otra situación en función de las determinaciones del Plan Parcial, objetivos y finalidades del mismo y grado de oportunidad de las propuestas de variación.

Sección Segunda: Definiciones

Artº 1.1.8. Definiciones

Alineaciones Exteriores

Pueden ser alineaciones de parcela o de edificaciones, pudiendo ser coincidentes.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc... de uso y dominio públicos.

Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

Alineaciones Interiores

Fijan los límites de la edificación respecto del resto de terrenos, que situados dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, plantas bajas, etc...

Su grado de vinculación queda definido para el suelo urbano en el capítulo II del Título III.

Altura de la edificación

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Cuando el edificio no tenga contacto con la acera pública (suelo no urbanizable, parcelas de edificación aislada, etc.) la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio.

Altura de Plantas

Se distinguen:

Altura sobre rasante: Expresada como Hr. Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de la planta correspondiente.

Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa como Hp.

Altura libre de pisos o plantas bajas: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se expresa como Hl.

Altura libre estricta: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, cielorraso o de decoración existente por debajo del forjado de techo de la misma planta.

Centro Histórico

A los efectos de estas Normas Urbanísticas se considera Centro Histórico el recinto limitado por las calles Avda. de Navarra, Avda. de Viana, San Gregorio, Norte, Once de Junio y los Muros de Bretón de los Herreros, de la Mata, del Carmen y de Cervantes.

Cota Natural del Terreno

Se define como tal el estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimientos de tierra artificiales (terraplenado, desmontes, perforaciones, etc).

Si se hubieran ejecutado dichas intervenciones, cota natural sería la del terreno en sus condiciones primitivas.

Cuerpo constructivo independiente

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aún compartiendo el mismo edificio o parcela.

Edificio exclusivo

Es aquel que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.