APROBADO 3/11/26

2026-9027

IAC20-2026-4055

RE: 62487

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño,..... 11 NOV. 2026.....
El Secretario General,

TRAMITACIÓN PARA FIJAR EL USO DE REFERENCIA CONCRETO EN LA PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA SITA EN CALLE POETA PRUDENCIO Nº 11 DE LOGROÑO

OCTUBRE - 2026

Aspace Rioja. Promotor

Luis de Miguel Najarro. Arquitecto

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño,..... 11 NOV. 2026 .....
El Secretario General,

1.1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto proceder a fijar el uso de referencia concreto de la parcela dotacional pública sita en calle Poeta Prudencio nº 11 de Logroño.

Para ello se atenderá a lo indicado en el artículo 3.3.14. Uso dotacional público de las NNUU del Plan General Municipal de Logroño el cual establece que, en pardelas dotacionales polivalentes, se deberá fijar el uso de referencia concreto, siempre dentro de la gama de dotaciones públicas.

Se propone fijar un uso concreto de Sanitario Asistencial.

1.2.- AGENTES

PROMOTOR

El promotor del presente documento es Aspace Rioja con domicilio en Avda. de Lobete 13-15 de Logroño, la Rioja.

AUTOR DEL EXPEDIENTE

El presente documento ha sido redactado por el arquitecto Luis de Miguel Najarro colegiado en del Colegio de Arquitectos de la Rioja (COAR), con nº de colegiado 770.

1.3.- SITUACIÓN Y ANTECEDENTES

SITUACIÓN

La parcela objeto del presente documento está situada en el número 11 de la calle Poeta Prudencio, se trata de una parcela dotacional pública con uso polivalente del Plan General del Ayuntamiento de Logroño.

El solar posee la referencia catastral nº 5807228WN4050N0001DR y dispone de una superficie de 1.588 m^2 según los datos catastrales.

Tiene forma rectangular, con un frente de 44.90 m a la calle Poeta Prudencio y los lados menores de 35.30 m de longitud en dirección norte-sur.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fué aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 NOV. 2025
Logroño,
El Secretario General,

Al sur linda con la Calle Poeta Prudencio, por donde se produce el acceso a la parcela y al norte con parcelas aún sin edificar con dirección Marqués de Larios nº 22 B y 24.

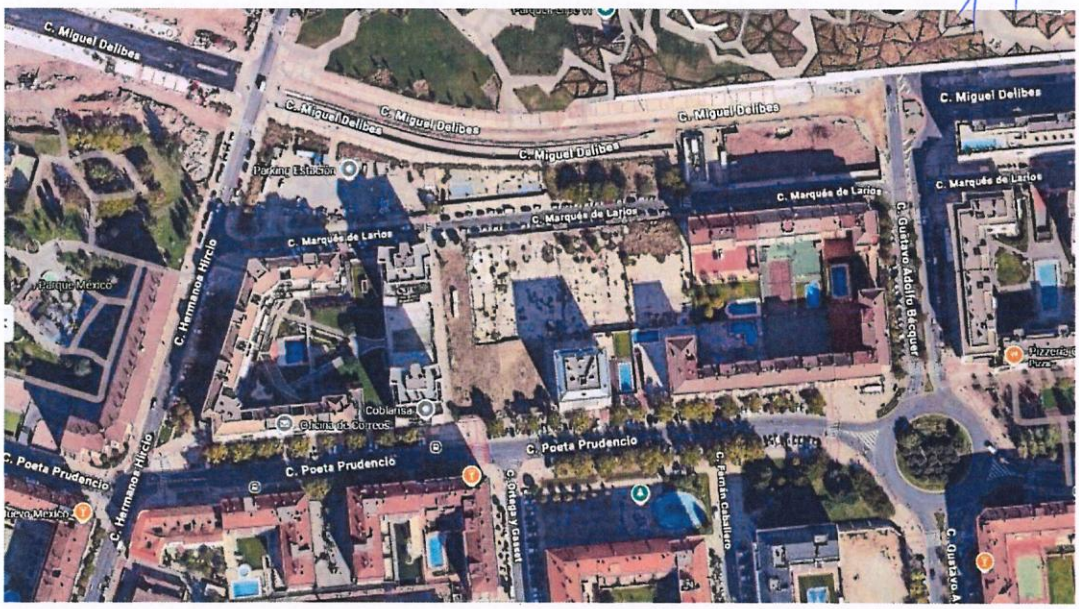


Imagen aérea de la parcela

Su topografía es sensiblemente plana, dispone de acceso rodado y peatonal desde la calle Poeta Prudencio, está urbanizada en todo su frente desde donde dispone de conexiones a los servicios urbanísticos.



Imagen del estado actual de la parcela

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....
Logroño,..... 11 NOV. 2026 .....
El Secretario General,

1.4.- MOTIVACIÓN

Con fecha de 20 de abril de 2011el Ayuntamiento de Logroño adjudica la concesión de parcelas dotacionales públicas y dice lo siguiente:

¨Se adjudica la concesión administrativa del uso privativo de la parcela dotacional pública de propiedad municipal denominada Parcela en Calle Poeta Prudencio a Aspace – Asociación de Ayuda a Paralíticos Cerebrales.

La concesión administrativa se efectúa para la implantación de de una Casa – Residencia para personas con parálisis cerebral y deficiencias afines¨

Dada la localización de la parcela en la Calle Poeta Prudencio y el marcado carácter residencial de toda esta área, entendemos que el uso sanitario asistencial es el más adecuado.

Esta zona está bien comunicada con el centro de la ciudad y con accesos directos a través de la Vara de Rey y la LO-20, se caracteriza por tener servicios óptimos. En las inmediaciones existen centros para atender a la población infantil como guarderías y ludotecas, supermercados y tiendas existentes.

Como se puede ver, la fijación del uso de referencia como sanitario asistencial no es perjudicial para los residentes de esta zona y muy beneficiario para los vecinos más cercanos, ya que esta actividad no genera molestias y es asimilable al uso residencial.

1.5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TRAMITACIÓN

FIJACIÓN DE USO DE REFERENCIA CONCRETO

La parcela está clasificada dentro del suelo urbano consolidado como de uso dotacional público polivalente

El Plan general Municipal de Logroño establece que, en parcelas dotacionales polivalentes se deberá fijar el uso de referencia concreto

Artº 3.3.14. Uso dotacional público

¨Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en número de plantas, bien en índice de edificabilidad m². techo / m². parcela, bien en m². techo totales de la parcela, vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa. Igualmente se señalan los retranqueos mínimos a observar en su caso. Se

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 NOV. 2026
Logroño, El Secretario General,

podrán admitir con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, pudiéndose exigir un estudio de impacto. En estos casos, los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora. Es posible cambiar el uso concreto establecido en el Plan, siempre dentro de la gama de dotaciones públicas. Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente y abrirá un plazo de veinte días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente. En las dotaciones polivalentes se deberá fijar el uso de referencia concreto, siempre dentro de la gama de dotaciones públicas, siguiendo el procedimiento descrito en el apartado anterior¨

El Plan general de Logroño indica en el artículo 1.1.8

Usos dotacionales estanciales.

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

– En dotaciones asistenciales: las residencias o apartamentos tutelados para ancianos, residencias juveniles, albergues, centros tutelares de menores, de mujeres maltratadas, cuarteles, residencias militares, cárceles, centros de acogida temporal, etc

En este sentido se pretende fijar el uso específico como Sanitario Asistencial, con la intención de construir una residencia para usuarios de Aspace Rioja.

Logroño, 13 de octubre de 2026

DE MIGUEL NAJARRO LUIS - 16594013L

Firmado digitalmente por DE MIGUEL NAJARRO LUIS - 16594013L

Luis de Miguel Najarro

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 NOV. 2025
Logroño,
El Secretario General,

TRAMITACIÓN PARA FIJAR EL USO DE REFERENCIA CONCRETO EN PARCELA SITA EN CALLE POETA PRUDENCIO 11 DE LOGROÑO

SITUACIÓN — **A- 01**

Escala: 1/5.000 | Fecha: Octubre 2026 | Promotor.- Aspace Rioja

El Arquitecto.-

Luis de Miguel Najarro

M-LAR

23.00

16.00

B+8
St=4.126,96m2t

P11.19

23.00

5.00

H≤8

I=1m2t/m2s
H≤8

B+8
PERI 16
"MARQUES DE LARIOS"
St=6.591,81m²t

P11.24
"MARQUES DE LARIOS 8 AL 28"

B+6

B

2t P11.17

23.00

I=1m2t/m2s
H≤10

10.00

10.00

23.00

P11.18

B+8
St=4.575,64m2t

9.00

B+8
St=4.498,46m²t
P11.20

23.00

B+6
St=2.258,70m²t

B+6

16.00

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 NOV. 2026
Logroño,
El Secretario General,

M-LAR

M-PR

USOS PRIVADOS
Vivienda
Residencial
Residencial aislada
Residencial abierta
Dotacional residencial
Asociados a Vivienda
Zona libre privada
Comercial
Complementario de la vivienda
Comercial (Grandes superficies)
Industria y Otros
Industrial
Bodegas

Almacén exposición
Industria-parque
Industrial extensivo

Dotacional
Polivalente
Escuela infantil
Cultural
Religioso
Escolar
Comunidad religiosa
Sanitario asistencial
Espectáculos públicos
Deportivo
Estación transformadora
Servicios
Plaza toros
Dotación polígono industrial

USOS PÚBLICOS
Aparcamiento
En superficie
Bajo rasante
Espacios libres
Parque
Zonas de recreo y expansión
Viario o espacio libre público

Dotacional
Polivalente
Servicios públicos y administración pública
Cultural
Dotación polígono industrial
Escolar
Cementerio
Sanitario asistencial
Escuela infantil
Deportivo
Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLÚMENES
Límites
Alineación
Divisoria de altura
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad
Ocupación
Vuelo máximo
Retranqueo mínimo obligatorio
Soportal obligatorio
Pasaje obligatorio

Volúmen y Alturas
B Planta baja H=4.00
At Ático
(B) Planta baja diáfana
H≤ Altura máxima de cornisa
E Entreplanta
St= Superficie máxima edificable en m²t
(E) Entreplanta diáfana
I≤ Superficie máxima edificable en m²t/m²s
SS Semisótano
56 viv Número máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN
Límites
Suelo urbano
Sector
Unidad de ejecución
Acciones Específicas
Plan especial de reforma interior
A.I. Actividades intensivas
Dotaciones Públicas
Sistemas generales

Ordenanzas Especiales
Ámbito de aplicación

Ordenanzas de Edificios de Interés
IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
I Construcciones de primer orden
IVa Edificios de interés
II Construcciones de segundo orden
IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés
V Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
III Construcciones de tercer orden
IVc Edificios de nueva construcción
* Construcción inadecuada en Casco Histórico

TRAMITACIÓN PARA FIJAR EL USO DE REFERENCIA CONCRETO EN PARCELA SITA EN CALLE POETA PRUDENCIO 11 DE LOGROÑO

ESTADO ACTUAL

A-02

Escala: 1/500 Fecha: Octubre 2026 Promotor.- Aspace Rioja

El Arquitecto.-
Luis de Miguel Najarro

M-LAR

23.00

16.00

B+8

St=4.126,96m2t

P11.19

23.00

H≤8

I=1m2t/m2s

H≤8

5.00

B+8

PERI 16

"MARQUES DE LARIOS"

St=6.591,81m²t

P11.24

"MARQUES DE LARIOS 8 AL 28"

B+6

B

St=

2t P11.17

23.00

I=1m2t/m2s

H≤10

SA

10.00

10.00

23.00

9.00

P11.18

B+8

St=4.575,64m2t

B+8

St=4.498,46m²t

P11.20

23.00

B+6

St=2.258,70m²t

16.00

B+6

B

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 NOV. 2026
Logroño,
El Secretario General,

M-LAR

M-PR

M-

USOS PRIVADOS

Vivienda

- Residencial
- Residencial aislada
- Residencial abierta
- Dotacional residencial

Asociados a Vivienda

- Zona libre privada
- Comercial
- Complementario de la vivienda
- Comercial (Grandes superficies) GS

Industria y Otros

- Industrial
- Bodegas
- ---
- Almacén exposición
- Industria-parque
- Industrial extensivo

Dotacional

- Polivalente
- Escuela infantil EI
- Cultural C
- Religioso R
- Escolar E
- Comunidad religiosa CR
- Sanitario asistencial SA
- Espectáculos públicos EP
- Deportivo DE
- Estación transformadora ET
- Servicios S
- Plaza toros PT
- Dotación polígono industrial DI

USOS PÚBLICOS

Aparcamiento

- P En superficie
- (P) Bajo rasante

Espacios libres

- Parque
- Zonas de recreo y expansión
- Viario o espacio libre público

Dotacional

- Polivalente
- Servicios públicos y administración pública S
- Cultural C
- Dotación polígono industrial DI
- Escolar E
- Cementerio CEM
- Sanitario asistencial SA
- Escuela infantil EI
- Deportivo DE
- Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLÚMENES

Límites

- Alineación
- Divisoria de altura
- Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad

Ocupación

- Vuelo máximo
- Retranqueo mínimo obligatorio
- Soportal obligatorio
- Pasaje obligatorio

Volúmen y Alturas

- B Planta baja H=4.00
- At Ático
- (B) Planta baja diáfana
- H≤ Altura máxima de cornisa
- E Entreplanta
- St= Superficie máxima edificable en m²t
- (E) Entreplanta diáfana
- I≤ Superficie máxima edificable en m²t/m²s
- SS Semisótano
- 56 viv. Número máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN

Límites

- Suelo urbano
- Sector
- Unidad de ejecución

Acciones Específicas

- Plan especial de reforma interior
- A.I. Actividades Intensivas

Dotaciones Públicas

- Sistemas generales

Ordenanzas Especiales

- Ámbito de aplicación

Ordenanzas de Edificios de Interés

- IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
- I Construcciones de primer orden
- IVa Edificios de Interés
- II Construcciones de segundo orden
- IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés
- V Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
- III Construcciones de tercer orden
- IVc Edificios de nueva construcción
- * Construcción inadecuada en Casco Histórico

TRAMITACIÓN PARA FIJAR EL USO DE REFERENCIA CONCRETO EN PARCELA SITA EN CALLE POETA PRUDENCIO 11 DE LOGROÑO

ESTADO MODIFICADO

A- 03

Escala: 1/500 Fecha: Octubre 2026 Promotor.- Aspace Rioja

El Arquitecto.-

Luis de Miguel Najarro