

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 14.11.2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,

**AMPLIACIÓN DE LA FIJACIÓN DE USO CONCRETO EN LAS PARCELAS DOTACIONALES
PÚBLICAS DEL CENTRO DE TECNIFICACIÓN DESPOTIVA "JAVIER ADARRAGA" SITAS EN LA
CALLE PASEO DE LAS NORIAS, 1 y 3 DE LOGROÑO**

ARQUITECTO: MIGUEL FERNÁNDEZ RUEDA

**FERNANDEZ
Z RUEDA
MIGUEL -
02890293K**

Firmado
digitalmente por
FERNANDEZ
RUEDA MIGUEL -
02890293K
Fecha: 2025.11.14
14:24:52 +01'00'

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 31.10.2025

Logroño,

El Secretario General,

MEMORIA

ANTECEDENTES Y OBJETO

Las parcelas sitas en el Paseo de las Norias, 1 y 3 de Logroño, albergaron desde los años 60 una importante dotación de instalaciones deportivas. El Centro de Tecnificación Deportiva "Javier Adarraga" (en adelante CTD Adarraga) está ubicado en el Norte de Logroño, junto a las instalaciones municipales de Las Norias.

En el año 1961 se realiza el proyecto de nuevo frontón en Logroño. Se proyecta dentro del complejo deportivo existente situado en el término conocido con el nombre de "La Arena" en la margen izquierda del río Ebro. El 19 de septiembre del año 1964, tras la ejecución de las obras, se inaugura con el nombre de "Javier Adarraga".

A lo largo de los años se producen importantes obras en el complejo deportivo, hoy con categoría de Centro de Tecnificación Deportiva. Entre ellas destacan la construcción del pabellón polideportivo "San Millán" en el año 1998, la adecuación de instalaciones y creación de sala de musculación de alto rendimiento y Centro de Medicina del Deporte.

En el año 2012 se ejecutó la reforma integral de las instalaciones deportivas CTD "JAVIER ADARRAGA". La redacción del Proyecto de Remodelación Integral de las Instalaciones del Centro de Tecnificación Deportiva "Javier Adarraga", fue encargado al Arquitecto Alfonso Samaniego Espejo, y siendo el promotor la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Datos del emplazamiento:

El CTD Adarraga se sitúa en las parcelas catastrales con referencia 5125102WN4052N0001FG y 5125101WN4052N0001TG y ~~7119603WN4071N0001H~~ en el Paseos de las Norias, números 1 y 3, ambas parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Se trata de dos parcelas urbanas con una superficie de 27.427 m² y 2.818 m² respectivamente.

Tiene los siguientes linderos:

Al Norte: Camino de las Norias

Al Este: c/ Avenida de la Playa (frente a las instalaciones de la Hípica)

Al Sur: c/ Avenida de la Playa (frente al Parque del Ebro).

Al Oeste: c/ Avenida de la Playa (frente a la urbanización de Santiago)

Está situado en suelo urbano, forma parte del Complejo Deportivo Adarraga. La

superficie total de la Parcela es de 34.949,00 m².

Actualmente, en la parcela se encuentran los edificios de "Piscina", "Polideportivo San Millán", "Frontón Javier Adarraga", "Pista de Atletismo" y dos zonas de pequeños almacenes.

Las superficies del complejo, son:

1º.- FRONTÓN.

Superficie construida Planta Baja:	1.558,29 m ²
Superficie construida Planta 1ª:	576,38 m ²
Superficie construida Planta 2ª:	792,61 m ²
Total	2.927,28 m ²

2º.- ANEXO AL FRONTÓN: GIMNASIO Y C.M.D.

Superficie construida Planta Baja:	580,03 m ²
Superficie construida Planta Primera:	579,65 m ²
Superficie construida Planta Cubierta:	11,35 m ²
Total	1.171,03 m ²

3º.- EDIFICIO POLIDEPORTIVO.

Superficie construida Planta Baja:	2.229,02 m ²
Total	2.229,02 m ²

4º.- ALMACEN EXTERIOR DE PISTA DE ATLETISMO DEL ESTADIO.

Superficie construida Planta Baja:	278,95 m ²
Total	278,95 m ²

5º.- EDIFICIO DE PRINCIPAL DE ACCESO

Superficie construida Planta Baja:	624,05 m ²
Superficie construida Planta Nivel 1:	242,00 m ²
Superficie construida Planta Nivel 2:	502,53 m ²
Total	1.368,58 m ²

6º.- EDIFICIO DE GRADAS

Superficie construida Planta Baja:	2.190,76 m ²
Superficie construida Planta Nivel 1:	1.057,94 m ²
Superficie construida Planta Nivel 2:	75,12 m ²
Total	3.323,82 m ²

7º.- EDIFICIO DE PISCINA

Superficie construida Planta Baja	2.306,40 m ²
Superficie construida Planta 1ª	411,22 m ²
Total	2.717,62 m ²

8º.- EDIFICIO ANEXO DE BAR-CAFETERIA

Superficie construida Planta Baja:	305,19 m ²
Total	305,19 m ²

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño,.....

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 10/10/2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,

El Plan General Municipal de Logroño (PGM) clasifica esta parcela dentro del Suelo Urbano, clasificada como Dotacional Público con uso concreto Deportivo.

En el año 2024, se redacta un proyecto para la habilitación de un espacio diáfano existente en la planta primera del edificio Piscina para la creación de un pequeño aulario para impartir formación no reglada a deportistas, árbitros, entrenadores, etc., como parte de la formación del Centro de Tecnificación Deportiva, uso permitido como *Complementario del principal* de acuerdo con el artículo 2.2.43 de las NNUU del PGM.

Por otra parte, las nuevas necesidades que la administración autonómica demanda en relación con la formación reglada de la actividad deportiva, requiere disponer de infraestructuras deportivas tecnificadas donde poder instalar o trasladar actividades relacionadas con el deporte que a día de hoy se están impartiendo en centros docentes que carecen de estas instalaciones acondicionadas como las existentes en este CTD Adarraga.

Es por ello que, al tener disponibles estas instalaciones deportivas con una baja ocupación y a fin de poder obtener un máximo rendimiento de las inversiones realizadas en este CTD, sea necesario adaptarlas para otros usos que pueden coexistir con los existentes. Esto implica un enriquecimiento de la ciudad ya que, de no hacerlo, se convierten en inmuebles vacíos durante la jornada de mañana, sometidos a un coste de mantenimiento excesivo en relación con su rendimiento. Por otra parte, sería necesaria la inversión en nuevos edificios dotacionales que pudieran albergar estas mismas infraestructuras deportivas donde poder impartir la formación reglada del deporte a través de ciclos de Formación Profesional o similares.

Su mayor ocupación con personal relacionado con la actividad deportiva de la ciudad puede suponer una regeneración de la zona concreta donde se sitúan, al dotar de más vida a su entorno, con la actividad que los deportistas que allí asistan van a aportar.

Por lo anteriormente expuesto, el presente documento tiene por objeto ampliar los usos concretos correspondientes a la gama de dotaciones públicas del Plan General en la parcela situada en el Paseo de las Norias, 3 de Logroño.

AMBITO DE ACTUACIÓN

El cambio propuesto afecta a las parcelas catastrales 5125102WN4052N0001FG y 5125101WN4052N0001TG y ~~710603WN4071N0001H~~ en el Paseos de las Norias, números 1 y 3 respectivamente, ambas parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TRAMITACIÓN

El cambio propuesto completa el uso concreto actual Deportivo con el uso concreto Escolar, al tratarse de un uso incluido en la gama de usos dotacionales públicos del PGM que permite la actividad de formación reglada. Todo ello para poder trasladar servicios escolares de ciclos de formación profesional y similares.

La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del territorio y Urbanismo (LOTUR), conceptúa el Plan General en sus consideraciones generales (art 61) como un instrumento para ordenar el territorio y la actividad urbanística. Esta ordenación del territorio y su actividad no pueden conceptuarse como un documento

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 3 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

cerrado, sino que deben perfeccionarse y adaptarse a nuevas circunstancias y necesidades demandadas, todo ello orientado al interés de la ciudad.

En este sentido, la convivencia de combinar diferentes usos en un mismo edificio y la optimización de la ocupación del suelo son claves para la regeneración de la ciudad consolidada.

Con lo anteriormente expuesto, se ve justificado el cambio y corresponde su formulación a través del procedimiento que recoge el Plan General en su artículo 3.3.14. Uso Dotacional Público.

En el citado artículo 3.3.14 se establece que es en el uso dotacional donde es posible cambiar el uso concreto establecido en el Plan, siempre dentro de la gama de dotaciones públicas, como es Escolar.

En el mismo artículo se recoge la tramitación, que consta de aprobación inicial, exposición al público por plazo de veinte días y aprobación definitiva.

PROPUESTA

Conforme lo anteriormente expuesto, se propone ampliar el uso concreto de las parcelas sitas en el Paseo de las Norias 1 y 3, conforme lo siguiente y la documentación gráfica adjunta.

Parcela catastral 5125102WN4052N0001FG

Parcela catastral 5125101WN4052N0001TG

Estado actual: Uso Dotacional Público con uso concreto Deportivo

Estado propuesto: Uso Dotacional Público con usos concretos Deportivo y Escolar.

El CTD Adarraga se sitúa en las parcelas catastrales con referencia 5125102WN4052N0001FG y 5125101WN4052N0001TG en el Paseos de las Norias, números 1 y 3, ambas parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Logroño, noviembre de 2025

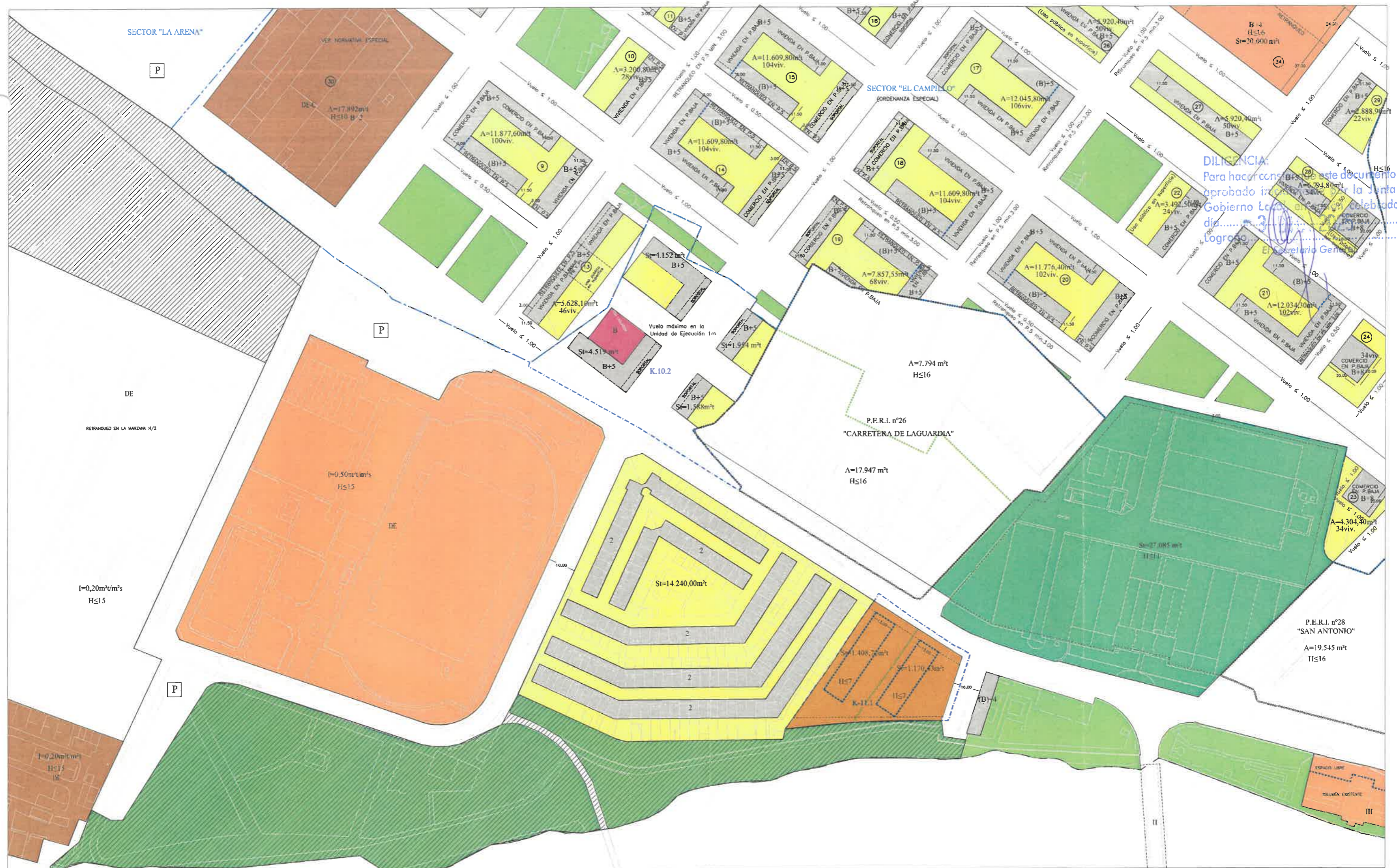
Miguel Fernández Rueda, arquitecto

ANEXO PLANOS

1. Plano de Situación
2. Plano de Estado Actual
3. Plano de Propuesta
4. Fichas catastrales



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 30 de Noviembre de 2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado por la Junta de
Gobierno Local en la sesión celebrada el
día 23 de mayo de 2025.
El Secretario General

USOS PRIVADOS			
Vivienda		Dotacional	
	Residencial		Polivalente
	Residencial abierto		Cultural
	Asociados a Vivienda		Escuela
	Zona libre privada		Sanitaria asistencial
	Complementario de la vivienda		Deportivo
	Industria y Otros		Servicios
	Industrial		Dotación polivalente industrial
	Almacén exposición		
			Bodegas
			Industria-parque

USOS PUBLICOS			
Aparcamiento		Dotacional	
	En superficie		Servicios públicos y administrativos
	Bajo rasante		Cultural
	Espacios libres		Escuela
	Parque		Sanitaria asistencial
	Zonas de recreo y expansión		Guardería infantil
	Vía o espacio libre público		Ferrocarril

AMPLIACIÓN DE LA FIJACIÓN DE USO CONCRETO. CTD ADARRAGA. LOGROÑO.

Plano:	ESTADO ACTUAL. PGM - K10	Fecha:	NOVIEMBRE 2025
Escala:	1/2000	Plano:	U02

Consejería de Hacienda
 Gobierno de La Rioja
 Secretaría General Técnica

Arquitecto redactor:
 Miguel Fernández Rueda

