

EXPTE URB28- 2023/0004



# Logroño

**AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO**  
**D. G. DE URBANISMO ESTRATÉGICO**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....26 JUN. 2024.....  
Logroño,.....

*El Secretario General,*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA ESTACIÓN TRANSFORMADORA (STR "CASCAJOS")**

## MEMORIA

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día..... 28 JUN 2024..... Logroño,.....  
El Secretario General,

## ANTECEDENTES Y OBJETO

El Plan General Municipal vigente ordena en la calle Marqués de Larios 15, con referencia catastral 5808904WN4050N, una parcela con uso Dotacional privado, Estación transformadora, con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Altura máxima, 13,75 m.
- Edificabilidad, 400 m<sup>2</sup>t.
- Ocupación, la reflejada en la documentación gráfica del Plan General por las alineaciones exteriores (Plano 03. Ordenación actual).

En el año 1985, el primer Plan General de Ordenación Urbana de Logroño incluyó en la clasificación de suelo urbano industrial un polígono, que había surgido en anteriores planificaciones, situado en el límite sur de la ciudad junto a las vías de la estación en la zona conocida como “Cascajos”. Entre las parcelas de este polígono se ordenó una parcela con uso Dotacional privado, Estación transformadora, al corresponder a la infraestructura eléctrica que en ese momento ya estaba en servicio.

En 1992 se aprobó la revisión del programa de actuación del Plan de 1985, modificaciones puntuales y adaptación a la Ley 8/1990 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (en adelante Plan General de 1992 o PGOU92).

El Plan General de 1992, incorporó, entre otros aspectos, dos cambios urbanísticos sustanciales para el crecimiento de la ciudad, como son el soterramiento del trazado del ferrocarril (incluida la estación), delimitando para su desarrollo el Plan Especial de Reforma Interior nº 3 “Ferrocarril”, y la reconversión paulatina de determinados ámbitos industriales, que pasarían a uso residencial a través de Planes Especiales de reconversión. Estas modificaciones del PGOU92 supusieron en el ámbito de “Cascajos” el comienzo de un largo proceso de transformación urbanística muy importante; que conllevaría el traslado de las actividades industriales a otros ámbitos más adecuados, y su sustitución paulatina por un amplio conjunto residencial desarrollado en continuidad con la trama urbana del ensanche, conjunto que se ha ido extendiendo hasta el límite sur de la ciudad.

El PERI 3 “Ferrocarril” y su modificación, se aprobaron en acuerdo Plenario en 2009 (BOR Nº 63, 22/05/2009) y en 2019 (BOR Nº 71, 14/06/2019 y Nº 141, 25/11/2019), respectivamente. Actualmente, el soterramiento del ferrocarril es una realidad, y en lugar de las antiguas vías, existe un parque lineal, parcelas residenciales y dotaciones, junto a una estructura viaria que se prolonga desde la trama urbana consolidada hasta el límite sur de la ciudad, integrando un amplio conjunto residencial y dotacional fruto de la reconversión del antiguo polígono de Cascajos.

El Ayuntamiento de Logroño solicitó, con fecha 4 de diciembre de 2020, a I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U, la modificación de la actual Subestación Transformadora de Reparto (STR “Cascajos”), situada en la calle Marqués de Larios 15, y de tipología

intemperie, por una nueva subestación, de tipo interior, con situación en la misma parcela.

Mediante Acuerdo Plenario de fecha 3 de junio de 2021 se aprobaron los compromisos presupuestarios del Ayuntamiento de Logroño respecto a la financiación del Convenio entre I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SA y el Ayuntamiento de Logroño para la modificación de la Estación Transformadora de Reparto (STR "Cascajos"), en garantía del cumplimiento de las obligaciones económicas municipales, donde asimismo se hacía referencia al interés general de dicha modificación.

Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local con fecha 9 de julio de 2021 se aprobó el Convenio entre el Ayuntamiento de Logroño y la empresa suministradora de electricidad I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU para la modificación de la Subestación Transformadora de Reparto (STR "Cascajos"), sustituyendo la actual estación, ubicada en la calle Marqués de Larios 15, y de tipología intemperie, por una nueva subestación, de tipo interior, situada en la misma parcela, con objeto de regular los derechos y obligaciones de ambas partes para llevar a efecto dicha modificación.

Mediante Resolución de Alcaldía 01820/2022 de fecha 24 de febrero de 2022 se concedió licencia conjunta ambiental y de obras y aprobación de proyecto de ejecución para implantación provisional de la Subestación Transformadora de Reparto Móvil "STR Móvil Norte 4" en Marqués de Larios 7, actualmente Marqués de Larios 15.

Mediante Resolución de Alcaldía 08489/2022 de fecha 17 de agosto de 2022 se concede a I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U licencia conjunta ambiental y de obras y aprobación de proyecto de ejecución para construcción de una nueva subestación transformadora de reparto 66/13,8 KV Tipo Gis denominada "Cascajos", en la calle Marqués de Larios 9, actualmente Marqués de Larios 15.

El acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 27 de enero de 2021 por el que se aprobó el proyecto de construcción de la urbanización de la intersección de la calle General Vara de Rey con calle Duques de Nájera y avenida Miguel Delibes y del entorno de la nueva Estación de Autobuses en Logroño, y el Modificado nº 1 de dicho proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de diciembre de 2022. Con fecha 11 de agosto de 2023 se firma el acta de recepción de las citadas obras de urbanización.

A lo largo de todo este proceso de transformación urbanística la parcela dotacional que nos ocupa se ha mantenido con las mismas características urbanísticas. En la actualidad, se encuentra en desarrollo la construcción de la nueva estación transformadora.

Por lo anteriormente expuesto, se propone modificar en el Plan General Municipal de Logroño la parcela Dotacional privada, Estación transformadora (ET), ubicada en calle Marqués de Larios 15, con el objeto de llevar a cabo la modificación de las alineaciones y condiciones de edificación de dicha parcela de la siguiente forma:

Se mantiene el uso Dotacional Privado "ET" en una parte de la parcela original, ajustando las alineaciones exteriores al proyecto aprobado, y calificando como zona

de recreo y expansión 268,12 m<sup>2</sup> al oeste, en el ámbito colindante con la parcela residencial, y 733,08 m<sup>2</sup>, pasan a ordenarse con uso viario o espacio libre público, ampliando la conexión viaria en la Avenida Miguel Delibes en el encuentro con Avda. Colón.

En el interior de la parcela se ordena un retranqueo que delimita un ámbito de “Uso público en superficie” (220,82 m<sup>2</sup>), para el que se propone una ordenanza especial.

Todo ello de forma coherente con el alcance y contenido del Plan General, con el objeto de integrar la citada parcela dotacional en la trama urbana, dando continuidad a la sección viaria del entorno para absorber la capacidad de tráfico de circulación y mejorar la relación de la parcela con el conjunto residencial próximo.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 26 JUN. 2024.....  
Logroño,.....

### PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja conceptúa el Plan General en sus consideraciones generales (artículo 57) como un instrumento para ordenar el territorio y la actividad urbanística. Su artículo 62 vuelve a incidir en esta capacidad del Plan y concreta como objeto específico la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación. Asimismo, esta ordenación del territorio y su actividad no pueden conceptuarse como un documento cerrado, sino que deben perfeccionarse y adaptarse a nuevas circunstancias y necesidades demandadas.

El Secretario General,  


El Plan General de Logroño en su origen data de 1985, con dos modificaciones de su programa de actuación en 1992 y 1998, la adaptación a la LOTUR98 en 2002 y las modificaciones puntuales que se van efectuando en diferentes momentos de existencia para adecuarse a las nuevas necesidades.

El RDL 7/2015, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3.3 dispone que los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En su artículo 4.1 establece la ordenación territorial y la urbanística como funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño afecta a la parcela Dotacional privada, Estación transformadora (ET), y se redacta con el objeto de integrar la parcela en la trama urbana del entorno.

La presente Modificación cumple con lo establecido en artículo 104.4 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Además, supone un incremento de los espacios libres públicos destinados a “Viario” y “Zona de recreo y expansión”.

La Modificación encuentra su motivación en la necesidad de integrar la citada parcela dotacional privada en la trama urbana, dando continuidad a la sección viaria del entorno para absorber la capacidad de tráfico de circulación en Avda. Miguel Delibes (dos carriles de circulación por sentido), así como ordenar las implicaciones urbanísticas derivadas del convenio aprobado con fecha 9 de julio de 2021, entre el Ayuntamiento de Logroño y la empresa suministradora de electricidad I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U., para construir una nueva subestación transformadora de reparto "Cascajos" de tipo interior, en la misma ubicación que la actual, Marqués de Larios 15, para dar continuidad al servicio que ha venido prestando como infraestructura eléctrica de Logroño.

El mencionado convenio, así como el acuerdo plenario de fecha 3 de junio de 2021 por el que se aprueba los compromisos presupuestarios del Ayuntamiento para llevar a cabo la Modificación de la actual Subestación Transformadora de Reparto (STR "Cascajos") recogen, entre otros aspectos, el interés general de la actuación, las obligaciones económicas asumidas por el Ayuntamiento y la cesión gratuita al Ayuntamiento de Logroño de la superficie liberada tras la finalización de las obras y puesta en servicio de la nueva estación (parte para uso viales y parte para uso público peatonal).

A partir de los antecedentes y las necesidades expuestas, se proponen los siguientes ajustes en la parcela sita en Marqués de Larios 15, catastral 5808904WN4050N:

- Ajustar las alineaciones exteriores, reduciendo la ocupación y creando nuevos espacios de uso público que se integran en la trama urbana del entorno:
  - Espacio de uso y dominio público, Zona de recreo y expansión.
  - Espacio de uso y dominio público, Viario.
  - Espacio Dotacional privado, "de uso público en superficie".
- Se reduce la altura de la parcela Dotacional privada (ET), pasaría de 13,75 m. a 7 m.

Con los ajustes propuestos se consigue:

- Aumentar los espacios de uso y dominio público: Viario y Zona de recreo y expansión.
- Disponer de una sección viaria que permita absorber la capacidad de tráfico de circulación en Avda. Miguel Delibes.
- Mejorar la relación de la parcela dotacional con el entorno residencial y dotacional.

Los cambios propuestos no afectan al aprovechamiento, ni a la edificabilidad de la parcela, los cuales se mantienen.

La subestación transformadora es de tipo interior, por lo que se va a desarrollar fundamentalmente en el subsuelo. En una parte, del ámbito dotacional a nivel de calle, se plantea la construcción de instalaciones complementarias de la subestación

(accesos, etc.) y el desarrollo de una envolvente (cerramiento, vegetación, etc.), en altura máxima 7 metros para la protección e integración de dichas instalaciones en el entorno. El resto de la parcela, dotacional privada, se propone sin edificar, a nivel de calle, por lo que se le asigna "Uso público en superficie". La alineación de dicha envolvente, realmente ejecutada, debe quedar incorporada en la trama urbana ordenada (desarrollo, mantenimiento, etc.), ya que limita el "uso privado" y el "uso público en superficie", por lo que se propone añadir una Ordenanza especial en la nueva parcela dotacional privada, con el objeto de que la línea interior de la parcela (límite del uso privado y público) quede ajustada al cerramiento que se ejecute de forma definitiva, cuya parte exterior estará abierta al espacio público del entorno, facilitando de esta forma su mantenimiento (limpieza, etc.) y en su uso permita ajustes que pueda requerir el desarrollo de la instalación en dicho ámbito.

Se propone añadir al final del artículo 3.4.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal la Ordenanza especial:

**Ordenanza especial para la Dotación privada (ET), STR "Cascajos". En plano ordenación (ET-C).**

El uso público en superficie, señalado en el plano de ordenación de suelo urbano, se ajustará al cerramiento de la subestación, garantizando en todo caso el uso público en superficie y el retranqueo establecido en el Plan General.

**CARÁCTER DEL DOCUMENTO**

La presente modificación, de conformidad con el artículo 104 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como el artículo 1.1.4 del Plan General Municipal, y a las determinaciones contenidas en la misma, corresponde por su naturaleza y alcance a una modificación de su desarrollo.

La modificación se completa con cuatro anexos en documentos adjuntos a la presente memoria: Anexo 1. Evaluación económica, Anexo 2. Análisis de la modificación puntual desde la perspectiva de género, Anexo 3. Ordenanza especial y Anexo 4. Planos.

Logroño, 24 de noviembre de 2023

LA ARQUITECTA ADJUNTA DE PLANEAMIENTO,  
GESTIÓN URBANÍSTICA Y VALORACIONES

Fdo. Elisa Uceda Hernáez

Firmado por MARIA ELISA UCEDA  
HERNAEZ - \*\*\*3838\*\* el día  
24/11/2023 con un certificado  
emitido por AC CAMERFIRMA FOR  
NATURAL PERSONS - 2016

DELEGACIÓN:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....20 nov. 2024.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



## ANEXO 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....26 JUN. 2024.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS), establece en el artículo 22.4 que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La regulación de las determinaciones del citado informe se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el artículo 3.1 se recoge que en relación al impacto económico para la Hacienda Local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Por otra parte, el artículo 7 del TRLRS recoge que se entiende por actuaciones de transformación urbanística: las actuaciones de urbanización, que incluyen las de nueva urbanización y las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; y las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos y no requiera la reforma o renovación de la urbanización de éste.

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño en la parcela Dotacional privada (ET), STR "Cascajos", es de iniciativa pública. Propone un cambio urbanístico en Suelo Urbano Consolidado con el objeto de integrar la citada parcela en la trama urbana del entorno.

Las actuaciones administrativas previas, realizadas antes de la modificación que nos ocupa, se resumen en el Acuerdo Plenario de 3 de junio de 2021 (aprobación de los compromisos presupuestarios del Ayuntamiento de Logroño para la financiación de la modificación de la STR "Cascajos") y en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de julio de 2021, por el que se aprobó el Convenio entre el Ayuntamiento de Logroño y la empresa I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU, para construir una nueva subestación transformadora de reparto "Cascajos" de tipo interior, en la misma ubicación que la actual; recogen, entre otros aspectos, el interés general de la actuación, los compromisos presupuestarios que la construcción de la nueva estación conlleva y la cesión gratuita al Ayuntamiento de Logroño de la superficie liberada tras la finalización de las obras (parte para uso viales y parte para uso público peatonal).

Se recoge a continuación el análisis de las determinaciones del citado artículo 3.1 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo para el informe de sostenibilidad de la actuación propuesta:

a) Cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.

La modificación no prevé cambios urbanísticos que supongan crecimiento urbano. La modificación propone cambios en las alineaciones y condiciones volumétricas de la parcela Dotacional privada (ET), situada en Marqués de Larios 15, para generar nuevos espacios de uso público.

Los nuevos espacios de uso público, que se detallan a continuación, van a dar continuidad a la sección viaria del entorno para poder absorber la capacidad de tráfico de circulación en Avda. Miguel Delibes (dos carriles de circulación por sentido + aceras) y mejorar la relación de la parcela dotacional con el entorno (zona verde).

Uso Público, Viario o espacio libre público:

- Superficie: 733,08 m<sup>2</sup>.
- Ocupación, la reflejada en la documentación gráfica del Plan General por las alineaciones exteriores (Plano 03. Ordenación propuesta).

Uso Público, Zona de recreo y expansión:

- Superficie: 268,12 m<sup>2</sup>.
- Ocupación, la reflejada en la documentación gráfica del Plan General por las alineaciones exteriores (Plano 03. Ordenación propuesta).

Uso Dotacional privado (ET):

- Ocupación, la reflejada en la documentación gráfica del Plan General por las alineaciones exteriores (Plano 03. Ordenación propuesta).
- En el interior de la parcela se ordena un retranqueo que delimita un ámbito de "Uso público en superficie" (220,82 m<sup>2</sup>).

La cláusula segunda "obligaciones de las partes", apartado b, "Ejecución de las instalaciones" del referido convenio aprobado el 9 de julio de 2021, incluye como obligación para I-DE la obra civil necesaria de la nueva STR, haciendo mención a los trabajos descritos en la propuesta técnico económica y el dossier, que incluye en su presupuesto la ejecución de la obra civil-urbanización, refiriéndose exclusivamente a la urbanización de la superficie correspondiente a la planta de la nueva STR, quedando excluida, por tanto, la actuación sobre el resto de la parcela actual. Asimismo, en el apartado d, "Cesión del suelo", la cláusula segunda contempla la cesión gratuita al Ayuntamiento de Logroño de la parte liberada tras la finalización de las obras de la nueva estación transformadora, parte para usos de viales y parte para uso público peatonal.



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en la sesión celebrada el día 20 de JUNIO de 2024.

El Secretario General,

Con la cesión y puesta en uso de los citados espacios de uso público, correrá a cargo de la Administración local el mantenimiento de los mismos y la prestación de los servicios en la superficie cedida: "Viario" y "Zona de recreo y expansión". En la superficie dotacional privada de "Uso público en superficie", se aplicará lo dispuesto al respecto en el citado convenio y en los criterios municipales aplicados a este tipo de espacios, aprobados por Junta de Gobierno Local en fecha 17 de abril de 2013.

Se recoge a continuación un resumen de los gastos estimados derivados del mantenimiento de las infraestructuras, extraído del Informe elaborado por parte de la Sección de Vías Urbanas y Proyectos de la Dirección General Espacio Público y Actividades del Ayuntamiento de Logroño, sobre la implantación y mantenimiento de las infraestructuras en el ámbito de la Modificación Puntual de la parcela Dotacional privada (ET), STR "Cascajos".

Mantenimiento de infraestructuras:	Superficie	Precio	Total
Viario	733,08 m <sup>2</sup>	1 €/ m <sup>2</sup>	733,08 €
Espacio público en superficie	220,82 m <sup>2</sup>	1 €/ m <sup>2</sup>	220,82 €
Recreo y expansión	268,12 m <sup>2</sup>	3 €/ m <sup>2</sup>	804,36 €
Alumbrado	6,00 ud	25 €/ud	150,00 €
Total mantenimiento			1.908,26 €

b). Estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

La Modificación Puntual que nos ocupa no comporta crecimiento urbano (población), ni nuevas edificaciones que no estuvieran previstas en el Plan General, por lo que de la misma no se derivan nuevos ingresos derivados de los tributos por el crecimiento urbano.

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

Los cambios propuestos en la modificación no detraen suelos de uso productivo en el municipio, ya que sólo afecta a una parcela dotacional privada que ya existe, ajustando su ocupación y volumetría para mantener el uso que viene prestando, y ordenando parte de esa parcela con usos públicos, como viario y zona de recreo y expansión.

## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.5 del Real Decreto legislativo 7/2015 , de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de

transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación al deber de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

En este sentido, la presente Modificación Puntual se limita a introducir cambios en las alineaciones y condiciones volumétricas de la parcela Dotacional privada (ET), situada en Marqués de Larios 15, generando nuevos espacios públicos de cesión, con el objeto de integrar la parcela en la trama urbana del entorno.

Se recoge a continuación un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a la edificabilidad, usos y tipologías edificatorias.

El Plan General Municipal vigente ordena en la calle Marqués de Larios 15, con referencia catastral 5808904WN4050N, una parcela con uso Dotacional privado (ET), con los siguientes parámetros urbanísticos:

#### Uso Dotacional privado (ET)

- Altura máxima, 13,75 m.
- Edificabilidad, 400 m<sup>2</sup>t.
- Ocupación, la reflejada en la documentación gráfica del Plan General por las alineaciones exteriores (Plano 03. Ordenación actual).

#### Parámetros urbanísticos propuestos en la Modificación Puntual

##### Uso Dotacional privado (ET):

- Altura máxima, 7.00 m.
- Edificabilidad, 400 m<sup>2</sup>t.
- Ocupación, la reflejada en la documentación gráfica del Plan General por las alineaciones exteriores (Plano 03. Ordenación propuesta).
- En el interior de la parcela se ordena un retranqueo que delimita un ámbito de "Uso público en superficie".

##### Uso público Viario:

- Ocupación, la reflejada en la documentación gráfica del Plan General por las alineaciones exteriores (Plano 03. Ordenación propuesta).

##### Uso público Zona de recreo y expansión:

- Ocupación, la reflejada en la documentación gráfica del Plan General por las alineaciones exteriores (Plano 03. Ordenación propuesta).

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2024.

El Secretario General

La modificación no supone incremento de edificabilidad o de densidad de población, no afecta a la clasificación de suelo, simplemente introduce ajustes en las condiciones de edificación de una parcela dotacional privada prevista en el Plan General para dar continuidad a la trama urbana del entorno. En este sentido, la propuesta va a completar las redes públicas previstas en el proyecto de obras de construcción de la urbanización de la intersección de la calle General Vara de Rey, con calle Duques de Nájera y Avda. Miguel Delibes y del entorno de la nueva Estación de Autobuses en Logroño, aprobado definitivamente el 27 de enero de 2021, y su Modificado nº 1 aprobado por la Junta de Gobierno Local d fecha 30 de diciembre de 2022.

Las actuaciones administrativas previas, realizadas antes de la modificación que nos ocupa, se resumen en el acuerdo Plenario de 3 de junio de 2021 (aprobación de los compromisos presupuestarios del Ayuntamiento de Logroño para la financiación de la modificación de la STR "Cascajos", y el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de julio de 2021, por el que se aprobó el Convenio entre el Ayuntamiento de Logroño y la empresa suministradora de electricidad I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU, para construir una nueva subestación transformadora de reparto "Cascajos" de tipo interior y en la misma ubicación que la actual, recogen, entre otros aspectos, los compromisos presupuestarios que la construcción de la nueva estación conlleva.

Los compromisos económicos del convenio para la construcción de la nueva estación transformadora y el mantenimiento del servicio durante su ejecución (5.895.533 + IVA), han sido informados por la Intervención General del Ayuntamiento, que concluye con un gasto máximo para el Ayuntamiento de Logroño de 4.395.533,00 €, IVA no incluido, con cargo a la aplicación presupuestaria: Subprograma: 151.10 Patrimonio Municipal del Suelo; económica 609.99 Inversión nueva en infraestructuras y bienes destinados al uso general.

ID-Redes eléctricas S.A.U. asume un gasto de 1.500.000,00 €, IVA no incluido, para mejorar la atención correspondiente al crecimiento vegetativo de la demanda.

Ayuntamiento de Logroño	4.395.533,00 €
ID-Redes eléctricas S.A.U	1.500.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>5.895.533,00 €</b>

Al finalizar la nueva STR, en servicio, va a quedar en situación normal de explotación por la compañía suministradora.

Por otro lado, el citado convenio, para la construcción de la nueva subestación transformadora de reparto STR "Cascajos", contempla la cesión gratuita al Ayuntamiento de Logroño de la superficie liberada tras la finalización de las obras (parte para uso viales y parte para uso público peatonal),

Con fecha 30 de agosto de 2023 se firma el acta de recepción de las obras de urbanización de la intersección de la calle General Vara de Rey con calles Duques de Nájera y Avda. Miguel Delibes y del entorno de la nueva Estación de Autobuses en Logroño. Las citadas obras han culminado su ejecución, y van a requerir obras complementarias de urbanización en los nuevos espacios de cesión al Ayuntamiento,

dando continuidad a la sección viaria del entorno para absorber la capacidad de tráfico de circulación y mejorar la relación de la parcela con el conjunto residencial próximo.

La cláusula segunda "Obligaciones de las partes", apartado b, "Ejecución de las instalaciones", del referido convenio aprobado el 9 de julio de 2021, incluye como obligación para I-DE la obra civil necesaria de la nueva STR, haciendo mención a los trabajos descritos en la propuesta técnico económica y el dossier, que incluye en su presupuesto la ejecución de la obra civil-urbanización, refiriéndose exclusivamente a la urbanización de la superficie correspondiente a la planta de la nueva STR, quedando excluida, por tanto, la actuación sobre el resto de la parcela actual. Asimismo, en el apartado d, "Cesión del suelo", la cláusula segunda contempla la cesión gratuita al Ayuntamiento de Logroño de la parte liberada tras la finalización de las obras de la nueva estación transformadora, parte para usos de viales y parte para uso público peatonal.

No recogiendo el referido convenio otras determinaciones al respecto de la financiación de los citados espacios de cesión para uso público, será el Ayuntamiento quien asuma los costes de su urbanización.

Se recoge a continuación un resumen de los gastos estimados derivados de la ejecución de las infraestructuras, extraído del Informe elaborado por parte de la Sección de Vías Urbanas y Proyectos de la Dirección General Espacio Público y Actividades del Ayuntamiento de Logroño, sobre la implantación y mantenimiento de las infraestructuras en el ámbito de la Modificación Puntual de la parcela Dotacional privada (ET), STR "Cascajos".

<u>Construcción de la urbanización:</u>	<u>Superficie</u>	<u>Precio</u>	<u>Total</u>
Viario	733,08 m <sup>2</sup>	250 €/ m <sup>2</sup>	183.270,00 €
Recreo	268,12 m <sup>2</sup>	100 €/ m <sup>2</sup>	26.812,00 €
Total construcción			210.082,00 €

## CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, se observa que de esta Modificación Puntual se derivan beneficios importantes para la ciudad, al dar continuidad a la red viaria del entorno para absorber la capacidad de tráfico que se genera en este punto de la trama urbana.

La modificación de la parcela Dotacional privada (ET), STR "Cascajos", puede resultar asimismo beneficiosa para la vida urbana, al mejorar la relación de la parcela con el entorno residencial (nueva zona verde). Estos ajustes permiten generar nuevos espacios públicos, pudiendo ser utilizados por la ciudadanía frente a una infraestructura eléctrica que coexiste directamente con ámbitos el entorno edificado.

En definitiva, se concluye que, desde el punto de vista urbanístico, el coste económico que supone llevar a cabo la Modificación Puntual en la parcela Dotacional privada (ET), STR "Cascajos", puede llegar a compensarse, con el posible beneficio futuro que pueda suponer la integración de la misma en la trama urbana del entorno.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue  
presentado y aprobado por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 26 JUN. 2024 .....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

## ANEXO 2. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

### ANTECEDENTES

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres, en el ámbito de las políticas urbanas de ordenación territorial, considera que las administraciones públicas deben tener en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico. En su artículo 31 dispone:

Las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas). Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

También recoge la necesidad de realizar informes de impacto de género (Artículo 19).

La Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja, en el ámbito de políticas urbanas, de ordenación territorial, de vivienda y de medio ambiente, en su artículo 60.2 dispone: *“Se fomentará la creación de espacios seguros y de “ciudades sin riesgo” para las mujeres”*

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 en su artículo 3.2 dispone: *“En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente (...)”*. En el artículo 20.1. se añade que: *“las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán: (...) c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente*

### ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El buen diseño, planificación y urbanización de los espacios públicos entraña beneficios para las mujeres, los niños, las personas mayores y con necesidades especiales y, en general, facilita la vida cotidiana y la autonomía de cualquier persona.

El modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género es fundamentalmente el modelo de ciudad compacta y de densidad eficiente que facilita el principio de proximidad y accesibilidad. Asimismo, es importante en este

modelo de ciudad incorporar la mezcla de usos en la trama urbana. Es decir, que el suelo esté suficientemente dotado de diferentes usos, y que las parcelas y edificaciones estén en uso: habitadas/con actividad.

La seguridad real y percibida en el espacio público es un aspecto muy importante desde la perspectiva de género aplicada a cuestiones relacionadas con el entorno construido y la actividad a nivel de calle. Por ello, la ordenación urbana debe fomentar el libre movimiento de las personas mediante el diseño de espacios y conexiones seguras y accesibles, situados en entornos habitados y con actividad.

Teniendo en cuenta estos principios, la Modificación Puntual que nos ocupa propone modificar en el Plan General Municipal de Logroño la parcela Dotacional privada (ET), STR "Cascajos", con el objeto de modificar las alineaciones y condiciones de edificación de dicha parcela. Se reduce la altura y se ajustan las alineaciones exteriores, se califica una parte de la parcela como espacio público: uso viario y zona de recreo y expansión. Con los citados ajustes y nuevos usos públicos la parcela dotacional queda integrada en la trama urbana del entorno.

Se va a modificar una dotación privada con el objeto de integrar la parcela en la trama urbana del entorno.

En este sentido, se propone mantener el uso Dotacional privado (ET) en una parte de la parcela original, para que la misma continúe prestando el servicio de infraestructura eléctrica en la ciudad. Y el resto de la parcela se propone ordenar con usos públicos: Viario y Zona de recreo y expansión.

Los cambios propuestos van a propiciar mayor actividad a nivel de calle al ampliar los espacios públicos como zonas de recreo y expansión (paseos, zona estancial, etc.). Asimismo, los ajustes introducidos en la parcela dotacional aumentan la sección del viario público permitiendo su urbanización en continuidad con el viario del entorno (dos carriles de circulación en cada sentido + aceras), mejorando la accesibilidad y movilidad en el ámbito de la nueva parcela Dotacional Privada (ET).

Por otra parte, el nuevo diseño de la dotación también va a mejorar el ambiente urbano: la parcela, que reduce su volumetría en ocupación y altura, se va a desarrollar junto a un nuevo espacio público de carácter estancial (arbolado, etc.) y un viario más amplio. Todo esto va a favorecer que esta infraestructura mejore su relación con los edificios residenciales próximos, la Estación de Autobuses y el Parque del Ferrocarril.

En definitiva, se concluye en que los cambios que incorpora la Modificación en la parcela Dotacional privada (ET), STR "Cascajos", van a mejorar el ambiente urbano y las condiciones de seguridad y accesibilidad del espacio público, favoreciendo de este modo la integración de la perspectiva de género en la vida urbana.

ANEXO 3. ORDENANZA ESPECIAL

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....  
Logroño, 25 JUN 2024  
El Secretario General,

**Art. 3.4.16. Ordenanzas Especiales en otras zonas**

.../...

**Ordenanza especial para la Dotación privada (ET), STR "Cascajos". En plano ordenación (ET-C).**

El uso público en superficie, señalado en el plano de ordenación de suelo urbano, se ajustará al cerramiento de la subestación, garantizando en todo caso el uso público en superficie y el retranqueo establecido en el Plan General.

ANEXO 4. PLANOS

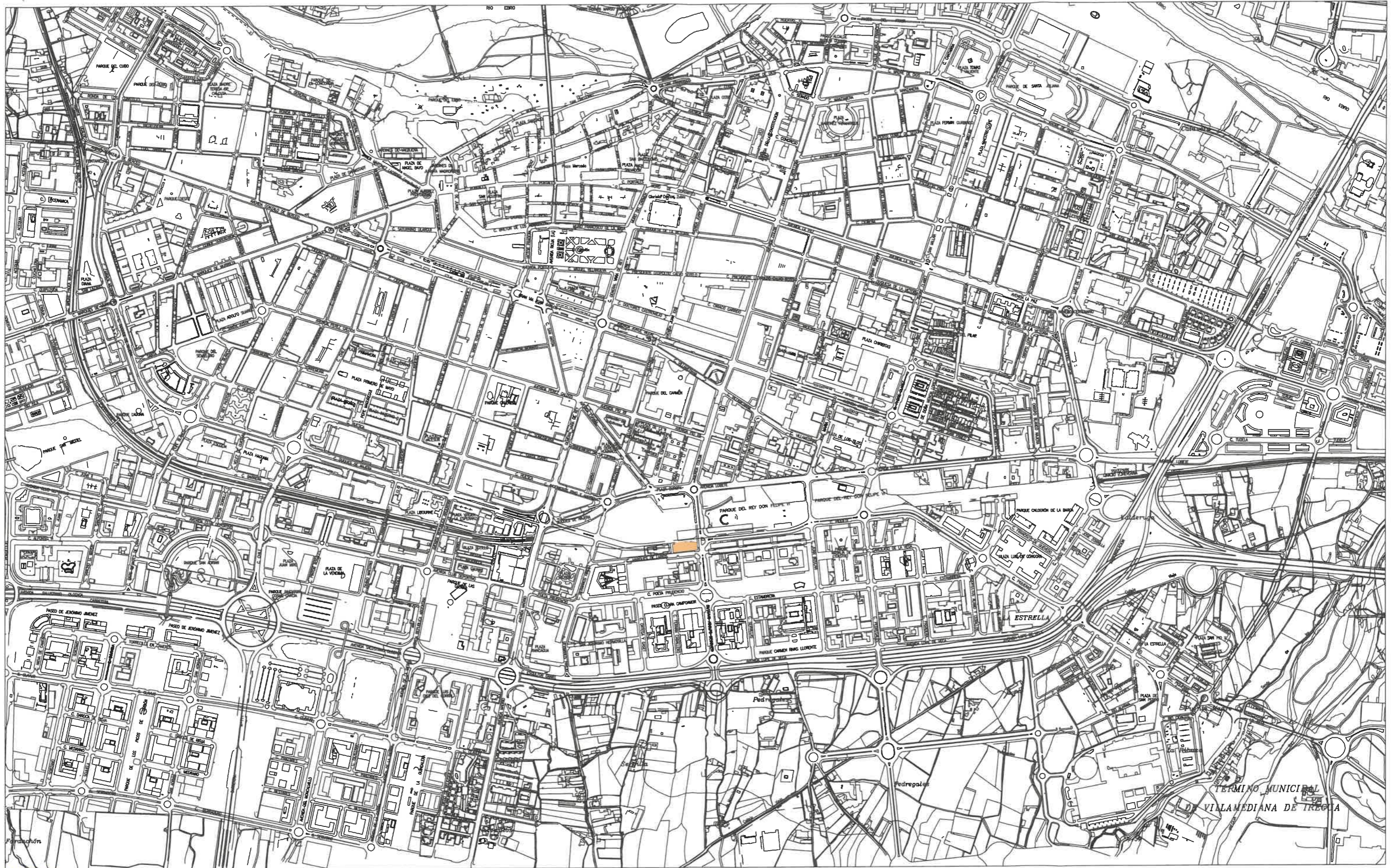
- 1.- SITUACIÓN
- 2.- ÁMBITO
- 3.- ORDENACIÓN ACTUAL
- 4.- ORDENACIÓN PROPUESTA
- 5.- PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- 6.- PLANO CATASTRO

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 26 JUN. 2024.....  
Logroño,.....

El Secretario General,

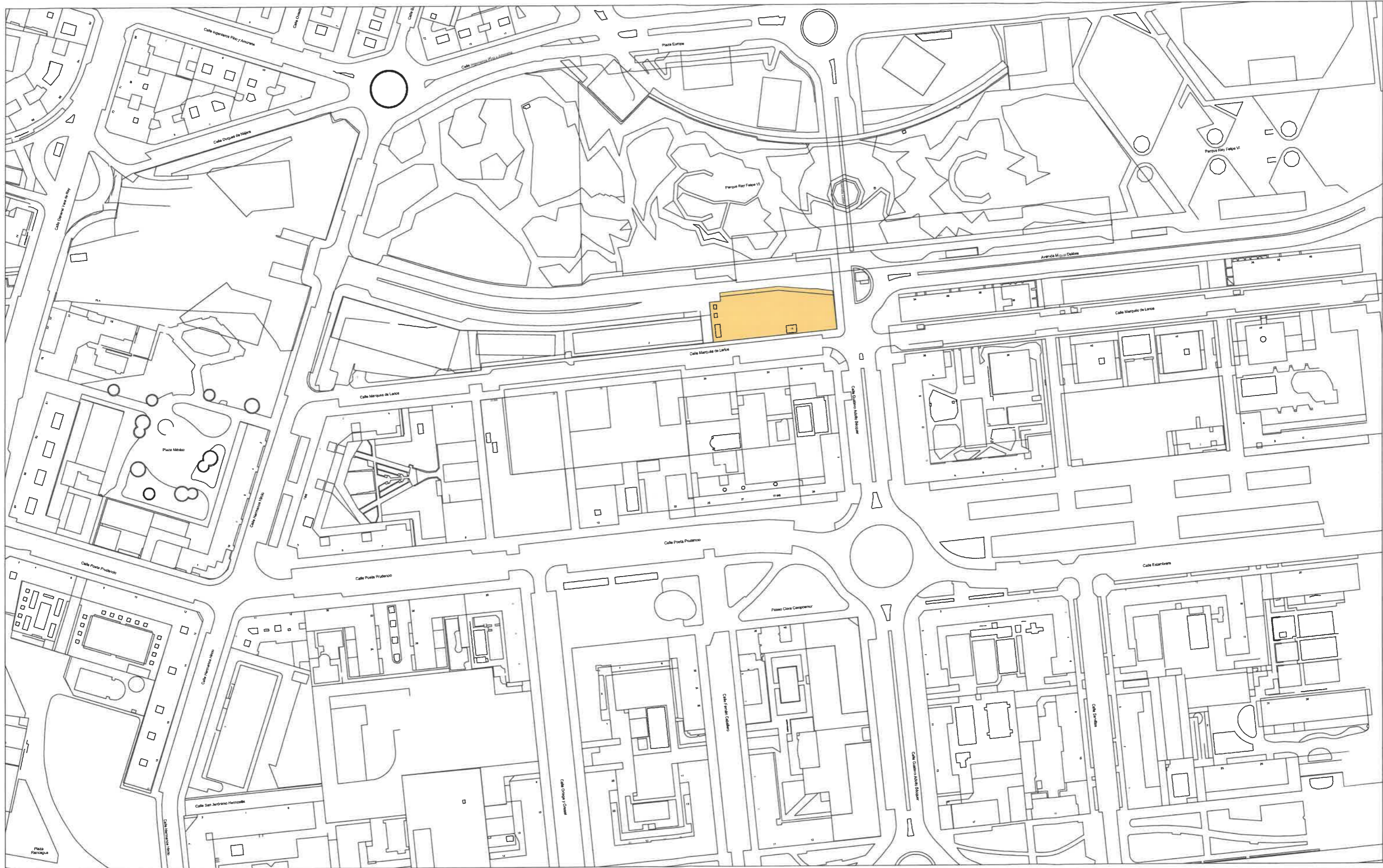







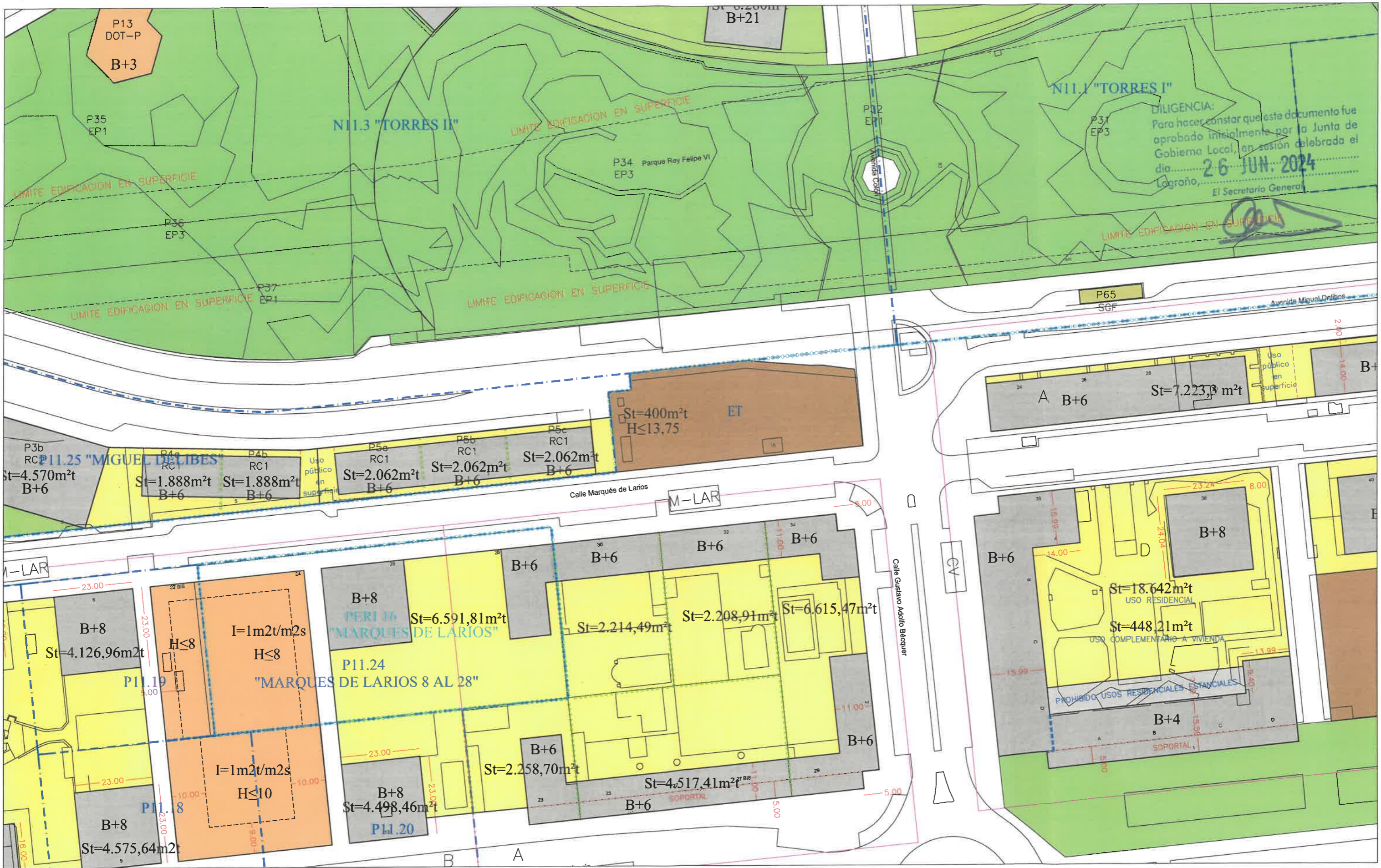
**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 JUN 2024 Logroño, *[Signature]*  
 El Secretario General

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA ESTACIÓN TRANSFORMADORA (STR "CASCAJOS")		
SITUACIÓN	Escala: 1/10.000	PLANO nº 1
	Fecha: Noviembre 2023	
 <b>Logroño</b> Dirección General de Urbanismo Estratégico		



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 26 JUN. 2024  
 Logroño,.....  
 El Secretario General

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA ESTACIÓN TRANSFORMADORA (STR "CASCAJOS")		
ÁMBITO	Escala:	PLANO n° <b>2</b>
	Fecha:	
		Noviembre 2023
 <b>Logroño</b> Dirección General de Urbanismo Estratégico		



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **26 JUN. 2024** ...  
 Logroño,  
 El Secretario General

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial abierta	Polivalente	En superficie	Escuela infantil
Residencial asociada	Cultural	Bajo rasante	Religioso
Asociados a vivienda	Escalar	Espacios libres	Comunidad religiosa
Zona libre privado	Sanitario residencial	Parque	Espectáculos públicos
Complementario de la vivienda	Deportivo	Zonas de recreo y expansión	Estación transformadora
Industria y Otros	Servicios	Vialidad o espacio libre público	Plaza laras
Industrial	Dotación polivalente industrial		
Almacén espacio			
Bodega			
Industria-parque			
Industrial extensivo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4,00
Divisorio de altura	A1 Alto
Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H≤
Ocupación	Altura máxima de comiso
Vuelo máximo	St= Superficie máxima edificable en m²
Retranqueo mínimo obligatorio	I≤ Superficie máxima edificable en m²/m²
Soportal obligatorio	SS Semibloque 56 viv. Numero máximo de viviendas
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Sector	Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Acciones Específicas	Salvo a edificio en un terreno o grado de interés
Plan especial de reforma interior	Edificios de nuevo construcción
AI Actividades intramuros	Edificios protegidos en Casco Histórico
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	

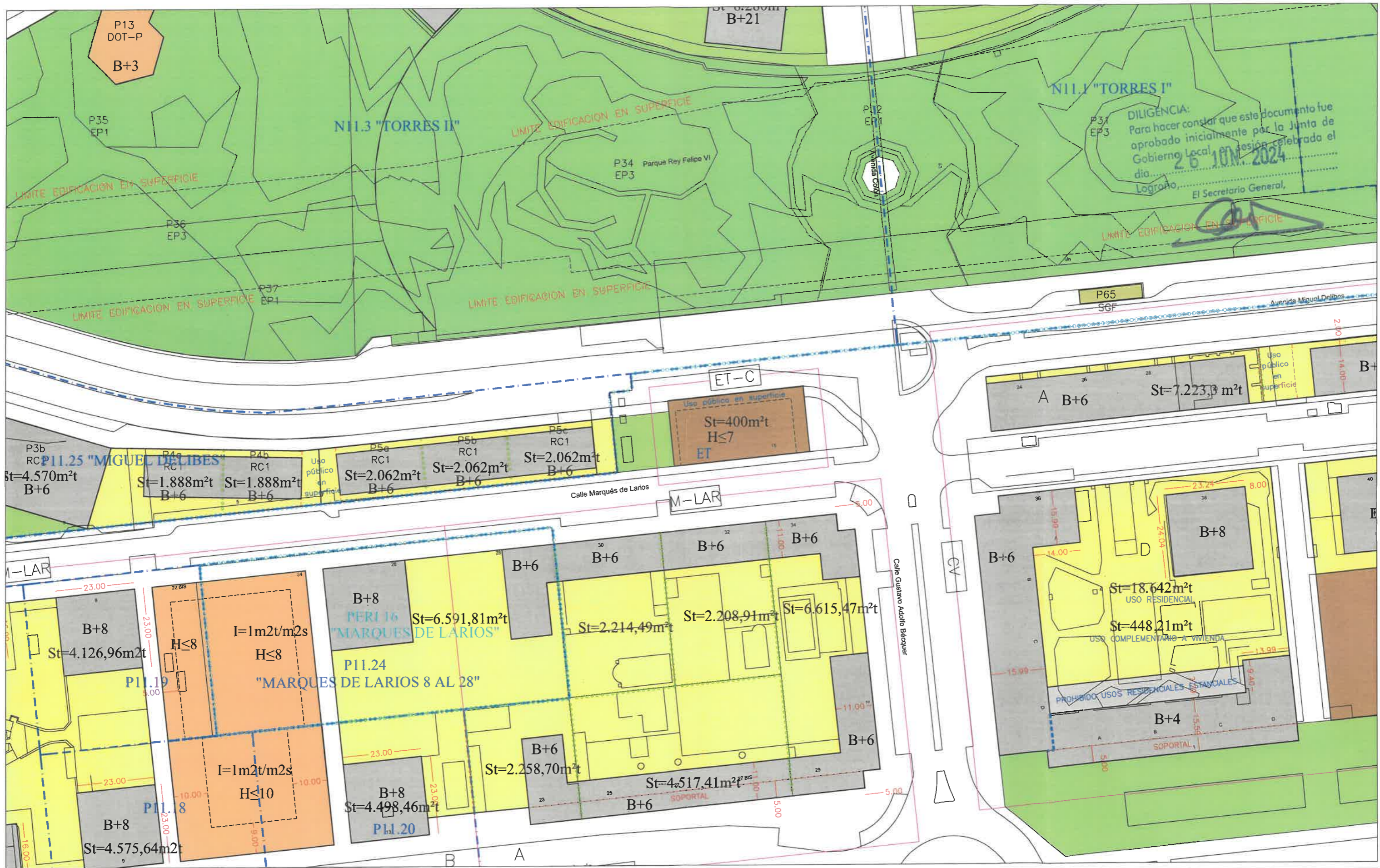
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA ESTACION TRANSFORMADORA (STR "CASCAJOS")

ORDENACION ACTUAL

Escala: 1/1.000  
 Fecha: Noviembre 2023

PLANO nº 3

Logroño  
 Dirección General de Urbanismo Estratégico



**N11.1 "TORRES I"**

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de 10 de 2024.  
Logroño, El Secretario General.

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial ordinaria	Polivalente	En superficie	Polivalente
Residencial obsoleta	Cultural	Bajo rasante	Cultural
Asociados a Vivienda	Escuela	Espacios libres	Escuela
Zona libre privada	Sanitario	Parque	Sanitario
Complementaria de la vivienda	Deportivo	Zonas de recreo y expansión	Deportivo
Industria y Otros	Servicios	Varia o espacio libre público	Servicios
Industrial	Dotación polivalente industrial		Dotación polivalente industrial
Almacén-espación			
Bodega			
Industria-parque			
Industrial-exterior			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volúmenes y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisorio de altura	At Alto
Divisorio de parcela o edificios de edificabilidad	(B) Planta baja aislada H ≤
Ocupación	E Entrepiso St = Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /L
Vuelo máximo	(E) Entrepiso aislado I ≤ Superficie máxima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Balanzque mínimo obligatorio	SS Semiático 56 viv. Número máximo de viviendas
Soporal obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Sector	Edificios Situados en Área o Tramos de Interés
Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Acciones Específicas	Solar o edificio en un tramo o área de interés
Plan especial de reforma interior	Edificios de nuevo construcción
A.I. Actividades intramuros	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Dotaciones Públicas	Construcción protegida en Casco Histórico
Sistemas generales	

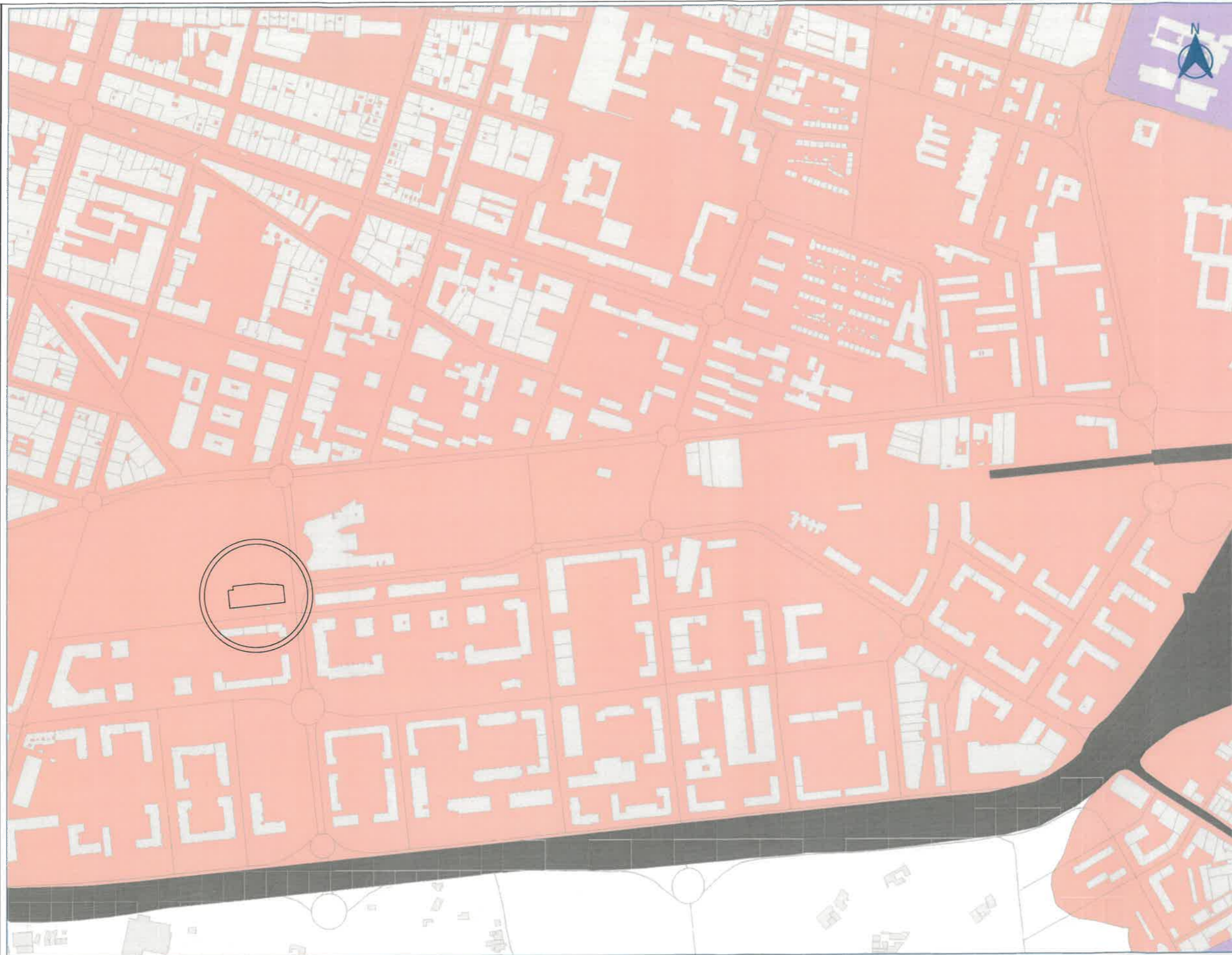
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA ESTACIÓN TRANSFORMADORA (STR "CASCAJOS")

**ORDENACION PROPUESTA**

Escala: 1/1.000  
Fecha: Noviembre 2023

PLANO nº **4**

**Logroño**  
Dirección General de Urbanismo Estratégico



- LEYENDA
- Área Acústica
- Tipo a Residencial
  - Tipo b Industrial
  - Tipo c Recreativo
  - Tipo d Terciario
  - Tipo e Sanitario, docente o cultural
  - Tipo f Sistemas generales de infraestructuras
- Línea FF.CC.
  - Vialio
  - Edificaciones
  - Término municipal de Logroño
  - Término municipal limítrofe

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 JUN 2024 en Logroño,  
 El Secretario General,




MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA ESTACIÓN TRANSFORMADORA (STR "CASCAJOS")		
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	Escala: 1/5.000 Fecha: Noviembre 2023	PLANO nº <b>5</b>
<b>Logroño</b> <small>Dirección General de Urbanismo Estratégico</small>		



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **26 JUN. 2024** ... Logroño,  
 El Secretario General,

Parcela Catastral: 5808904WN4050N

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA ESTACIÓN TRANSFORMADORA (STR "CASCAJOS")		
PLANO CATASTRO	Escala: 1/500	PLANO nº <b>6</b>
	Fecha: Noviembre 2023	
 <b>Logroño</b> Dirección General de Urbanismo Estratégico		