

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR RAMBLASQUE, DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN, PARA LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DE PARTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR, CORRESPONDIENTES CON LA PROLONGACIÓN DEL VIAL DE LA AVENIDA DE LA SIERRA.**

---

En Logroño y su Casa Consistorial, a )( de )( de 2025.

**C O M P A R E C E N :**

D. CONRADO ESCOBAR LAS HERAS, en su calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Logroño, en virtud de nombramiento efectuado para el cargo por Acuerdo plenario de fecha 17 de junio de 2023.

D. EDUARDO BLANCO PASTOR, con DNI 16.551.516-A, actuando como presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL RAMBLASQUE, con NIF V-26322628, domicilio en Logroño, Avda. de La Rioja nº 16, 1º, facultado para este acto por acuerdo de su Asamblea General de fecha 7 de febrero de 2025.

**E X P O N E N :**

1.- La búsqueda de soluciones viables para completar el desarrollo la zona Sur de la ciudad se presenta como un reto recurrente a lo largo de las últimas legislaturas, suponiendo una cuestión pendiente que es necesario afrontar de una vez por todas.

En especial, el Excmo. Ayuntamiento de Logroño está interesado en que, lo antes posible en el tiempo, y con carácter definitivo y permanente, se ejecute una parte del vial de la Avenida de la Sierra, según luego se definirá (en adelante, el vial rodado de la Avenida de la Sierra), en el tramo incluido en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de Logroño, denominado "Ramblasque" (sector Ramblasque, en lo sucesivo), de tal manera que sea posible su apertura al tráfico rodado, permitiendo así la necesaria descongestión de tráfico de la Avenida de Madrid y, por consiguiente, una mejor calidad de vida para los vecinos residentes en el sur del término municipal, una menor contaminación, y una movilidad medioambientalmente más sostenible y eficiente.

El desarrollo del sector Ramblasque se encuentra asimismo comprometido por el desarrollo pasado, presente y futuro de otras infraestructuras viarias o medioambientales, como son el proyecto de estrategia circular urbana para la biosfera, el drenaje sostenible y la ordenación paisajística en la zona suroeste de Logroño, o los ya ejecutados viales de borde de la Calle Sequoias y su paso bajo la N-111.

2.- El sector Ramblasque en cuyo ámbito debe ejecutarse el vial rodado de la Avenida de la Sierra, cuenta con un Plan Parcial en vigor, aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Logroño el 3 de julio de 2003 (BOR nº 92, de 24 de julio de 2003), habiéndose fijado como sistema de actuación el de compensación, y habiéndose constituido e inscrito ya la correspondiente Junta de Compensación, con plenos efectos jurídicos.

Por lo tanto, el cumplimiento de los objetivos enumerados en el expositivo 1 exige que esta Junta de Compensación del sector Ramblasque, como responsable de la urbanización de todo el ámbito, ejecute cuanto antes el vial rodado de la Avenida de la Sierra y que éste sea recibido por el Excmo. Ayuntamiento de Logroño para su apertura al tráfico rodado. Lo cual a su vez demanda que concurren todas las condiciones necesarias para poder iniciar la transformación urbanística del citado sector. Siendo en todo caso que, en sus líneas básicas, el vial rodado de la Avenida de la Sierra, así como las infraestructuras viarias descritas en el expositivo 1, se contemplan en este convenio como definitivas en el contexto actual, o en el contexto que planteen como necesario para la transformación urbanística del sector Ramblasque las modificaciones de los correspondientes instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión

3.- En este sentido, el tiempo ha demostrado que las actuales determinaciones que el Plan General Municipal de Logroño (PGM Logroño, en adelante) -y, subsiguientemente, su Plan Parcial-, prevé para el sector Ramblasque (uso residencial unifamiliar con una muy baja densidad de 6 viviendas/ha), en el contexto actual son de imposible realización, además de ser claramente contrarias a los principios de desarrollo urbano sostenible que se recogen en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (así como en la Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas, en la Agenda Urbana Española y en el Libro Verde de Medio Ambiente Urbano). Por otro lado, tampoco resulta compatible el actual uso global o dominante de vivienda unifamiliar que estas determinaciones contemplan, con la obligación de promover vivienda de protección pública en los términos exigidos por el artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y por el artículo 69 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, pues los parámetros del sector superan los 580 m<sup>2</sup> de edificabilidad por vivienda (una obligación que la realidad social ha convertido además en perentoria). Finalmente, en el vecino municipio de Lardero se han aprobado, ejecutado y construido sectores residenciales colindantes con el sector Ramblasque, con tipología de edificación residencial colectiva, en altura, lo que priva de fundamento al modelo de baja densidad impuesto por el PGM Logroño para el sector Ramblasque, al analizarlo como límite de suelo urbanizado.

En otros términos; para que la Junta de Compensación del sector Ramblasque pueda ejecutar el vial rodado de Avenida de la Sierra en el contexto del proceso de transformación urbanística y para que posteriormente el Excmo. Ayuntamiento de Logroño, una vez recibido, pueda abrirlo al tráfico rodado, es preciso contar con un ámbito ordenado, y urbanística y económicamente materializable, que posibilite su gestión, para lo cual se requiere previamente de la tramitación de una modificación de las insostenibles determinaciones actuales, y la aprobación de un nuevo Plan Parcial que ordene de forma pormenorizada el sector Ramblasque.

4.- Actualmente, se encuentra presentada a su tramitación por la Junta de Compensación una modificación puntual del PGM Logroño (expediente 071.2-URB28-2022/0003), cuyo objetivo principal es alterar las determinaciones relativas a la tipología e intensidad edificatorias del sector Ramblasque, de manera que el uso dominante pase de ser residencial unifamiliar a ser residencial, sin afectar a su aprovechamiento urbanístico, pero incrementando con ello la densidad, en sintonía con las zonas limítrofes y hasta en torno las 50-55 viviendas/ha, en concordancia con lo previsto en el Avance de la Revisión del PGM Logroño, aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Logroño de 4 de abril de 2019 (BOR nº 46, de 15 de abril de 2019) con el consenso de todos los grupos municipales. El proyecto de modificación puntual correspondiente al citado expediente fue aprobado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de marzo de 2023.

De esta forma, la mencionada modificación puntual persigue una ordenación viable y, sobre todo, adecuada a los actuales objetivos de desarrollo urbano sostenible, permitiendo la prevalencia de la compacidad y de la mezcla de usos, la eficiencia energética, la generación de importantes espacios de esparcimiento, y el cumplimiento de los objetivos de promoción de vivienda de protección pública. En concreto, esa modificación puntual plantea una edificabilidad máxima de los usos lucrativos de 297.003 m<sup>2</sup>t, estimándose con carácter meramente orientativo una densidad de 51,11 viviendas/ha.

Es decir, esa modificación puntual del PGM Logroño es el primer paso para transformar el desarrollo del sector Ramblasque, actualmente inviable, en realizable, de suerte que su aprobación definitiva y entrada en vigor permitirá avanzar en la consecución de las metas mencionadas en el expositivo 1 de este Convenio.

No obstante, la aprobación definitiva y entrada en vigor de la modificación puntual del PGM Logroño relativa al sector Ramblasque, es condición necesaria, pero no suficiente, para tal fin. Además, dado que esa modificación puntual, cuando entre en vigor, conllevará la derogación del vigente Plan Parcial, requiere la consecutiva tramitación, aprobación definitiva y entrada en vigor de un nuevo Plan Parcial, que se adecúe a las nuevas determinaciones de dicha modificación puntual. No debemos olvidar, por evidente, que la ejecución del planeamiento y, por consiguiente, del vial de la Avenida de la Sierra por parte de la Junta de Compensación del sector Ramblasque, que permita en última instancia al Excmo. Ayuntamiento de Logroño su apertura al tráfico rodado (objetivo de este convenio), requiere la aprobación de una ordenación pormenorizada que se ajuste al planeamiento general (según disponen los apartados 1 y 3 del artículo 121 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).

5.- Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, las partes suscriben este convenio urbanístico de planeamiento y gestión, con sujeción a las siguientes

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.- OBJETO.**

Es objeto del presente convenio urbanístico promover el impulso del desarrollo urbanístico del sector Ramblasque hasta su materialización final, así como regular los términos en los que la Junta de Compensación del indicado sector debe ejecutar anticipadamente el vial rodado de la Avenida de la Sierra para permitir al Excmo. Ayuntamiento de Logroño abrirlo al tráfico rodado, todo ello en aras de alcanzar los objetivos enumerados en su expositivo 1.

### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO.**

El Excmo. Ayuntamiento de Logroño se obliga a:

(i) Aplicar a la instrucción de los expedientes relacionados con el objeto del presente convenio, la tramitación de urgencia, reduciendo a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la presentación de solicitudes, recursos y exposiciones públicas normativamente previstas, ex artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en atención a los motivos expuestos en la parte expositiva del convenio.

(ii) Reactivar y dar impulso a la tramitación de la modificación puntual del PGM Logroño relativa al sector Ramblasque (con el contenido básico del expediente 071.2-

URB28-2022/0003, actualizado con las determinaciones que correspondan a las novedades legislativas y a los informes sectoriales recibidos), en el caso de que esta no se haya producido de forma previa a la suscripción del presente.

(iii) Avanzar en el estudio de la propuesta del nuevo Plan Parcial del sector Ramblasque a presentar por la Junta de Compensación, de forma que el inicio de su tramitación pueda tener lugar en el menor plazo posible.

(iv) Avanzar en el estudio de la propuesta de Proyecto específico del vial rodado de la Avenida de la Sierra, a presentar por la Junta de Compensación, de forma que su tramitación pueda tener lugar en el menor plazo posible.

En todo caso, el Excmo. Ayuntamiento de Logroño conserva en plenitud el ejercicio de sus facultades de planeamiento por razones de interés público. En este sentido, si por cualquier causa no llegaran a aprobarse definitivamente o no entraran en vigor los instrumentos urbanísticos necesarios para la materialización de los deberes y derechos asociados, se entenderá resuelto este convenio, sin derecho a indemnización alguna a la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será responsable de las indemnizaciones que puedan solicitar los propietarios del sector Ramblasque como consecuencia de la ocupación de sus terrenos para la ejecución anticipada del vial rodado de la Avenida de la Sierra.

### **TERCERA.- OBLIGACIONES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR RAMBLASQUE.**

La Junta de Compensación del sector Ramblasque se obliga a:

(i) Presentar en el Excmo. Ayuntamiento de Logroño, para su análisis y estudio previos, un nuevo Plan Parcial del sector Ramblasque.

No podrá aprobarse definitivamente este Plan Parcial sin que previa o simultáneamente se haya aprobado definitivamente la modificación puntual del PGM Logroño relativa al sector Ramblasque, ya presentada a tramitación (expediente 071.2-URB28-2022/0003).

El nuevo Plan Parcial fundamentará su propuesta en los siguientes fines:

a.- Posibilitar el uso residencial en viviendas en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

En concreto, deberá garantizar el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

b.- Fomentar unos servicios generales eficientes económica y ambientalmente.

c.- Permitir el acceso de los ciudadanos, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos

colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

d.- Favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable.

e.- Garantizar la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

f.- Integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social. En especial, se procurará la posibilidad de implantar usos comerciales en las plantas bajas de los edificios destinados a vivienda.

g.- Fomentar la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrá y, en todo caso, minimizará en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

h.- Priorizar las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirá la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

i.- Contribuir a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

j.- Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con al menos la reserva mínima legal de la edificabilidad residencial prevista para su destino a vivienda de protección pública, garantizando además una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

**(ii)** Adelantar la urbanización parcial del sector Ramblasque, mediante la presentación, en el Excmo. Ayuntamiento de Logroño, de un Proyecto específico del vial rodado de la Avenida de la Sierra, respetando los siguientes parámetros:

a.- El ámbito de la actuación se define en el plano que se adjunta como Anexo I, "*vial rodado a urbanizar.  $S = 5.130 m^2$* ", suficiente para que sea posible el tránsito rodado de vehículos.

b.- El vial rodado de la Avenida de la Sierra deberá estar conectado y ser compatible con los tramos urbanizados adyacentes existentes, con el resto de la urbanización del sector Ramblasque y, además, respetará el trazado del carril ciclopeatonal de conexión de Logroño con Lardero, promovido por la Comunidad Autónoma de La Rioja.

**(iii)** Iniciar la ejecución de las obras de urbanización del vial rodado de la Avenida de la Sierra antes de que transcurra un (1) mes desde la aprobación del Proyecto referenciado en el apartado (ii) anterior; concluir las dentro de los seis (6) meses siguientes a su inicio; y ponerlas a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, que

las recibirá de forma provisional y sin perjuicio del plazo general de garantía de las obras de urbanización, dentro del mes (1) siguiente a su conclusión. Desde esta recepción provisional, los deberes de conservación del vial rodado de la Avenida de la Sierra corresponderán al Excmo. Ayuntamiento de Logroño.

La obligación establecida en este apartado (iii) no nacerá para la Junta de Compensación del sector Ramblasque, en ningún caso, hasta que no se apruebe definitivamente y entre en vigor el nuevo Plan Parcial referenciado en el apartado (i). Por lo tanto, si la aprobación del Proyecto referenciado en el apartado (ii) tuviese lugar antes de la aprobación definitiva y entrada en vigor del nuevo Plan Parcial, el plazo de un (1) mes para iniciar la ejecución de las obras de urbanización del vial rodado de la Avenida de la Sierra comenzará a correr con esa entrada en vigor.

(iv) La Junta de Compensación será responsable de las indemnizaciones que puedan solicitar los propietarios del sector Ramblasque como consecuencia de la ocupación de sus terrenos para la ejecución anticipada del vial rodado de la Avenida de la Sierra.

#### **CUARTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.**

El presente convenio entrará en vigor desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja y finalizará cuando se dé efectivo cumplimiento a las obligaciones asumidas por las partes y, en todo caso, a los cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

Concluida la vigencia del convenio sin que se hubiesen dado cumplimiento a todas las obligaciones en él previstas, podrá ser prorrogado por un plazo adicional de cuatro (4) años mediando mutuo acuerdo de las partes.

Si por cualquier causa no llegaran a aprobarse definitivamente o no entraran en vigor los instrumentos urbanísticos necesarios, se entenderá resuelto este convenio, sin derecho a indemnización alguna a la Junta de Compensación.

#### **QUINTA.- INCUMPLIMIENTOS.**

El incumplimiento del presente convenio por cualquiera de las partes dará derecho a la otra a exigir su efectivo cumplimiento o a resolverlo, así como, en cualquier de los dos casos, a reclamar la indemnización de los daños y perjuicios producidos.

#### **SEXTA.- VALORACIÓN ECONÓMICA Y GARANTÍAS.**

La valoración económica de los compromisos que de este convenio derivan para la Junta de Compensación del sector Ramblasque asciende a 950.000 €, importe en el que se estima el coste de ejecutar anticipadamente el vial rodado de la Avenida de la Sierra, así como 1.150.000 € derivados de la participación del sector Ramblasque en la ejecución de la calle Sequoias y su paso bajo la N-111, a abonar al Excmo. Ayuntamiento de Logroño una vez aprobado el Proyecto de Compensación del ámbito, en los plazos que en él se acuerden, en concepto de costes debidos de urbanización.

Toda vez que estas actuaciones forman parte de los compromisos de urbanización del sector Ramblasque, que por lo tanto quedarán garantizadas en los términos previstos en el artículo 95.e) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y que esta garantía debe necesariamente prestarse antes de que pueda entrar en vigor el nuevo Plan Parcial (condición suspensiva a la que se encuentra sujeta esa obligación de ejecución anticipada del vial rodado de la Avenida de la Sierra), no resulta necesaria la prestación de ninguna garantía adicional en este momento.

Por otro lado, los compromisos asumidos por el Excmo. Ayuntamiento de Logroño no son susceptibles de valoración económica.

**SÉPTIMA.- NATURALEZA JURÍDICA Y ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE.**

El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, y se encuentra sometido a los artículos 114 a 117 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, al artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como a las demás normas que resulten de aplicación.

Las cuestiones litigiosas que pudieran derivar de la interpretación y aplicación del presente convenio serán sometidas a la jurisdicción contencioso-administrativa.

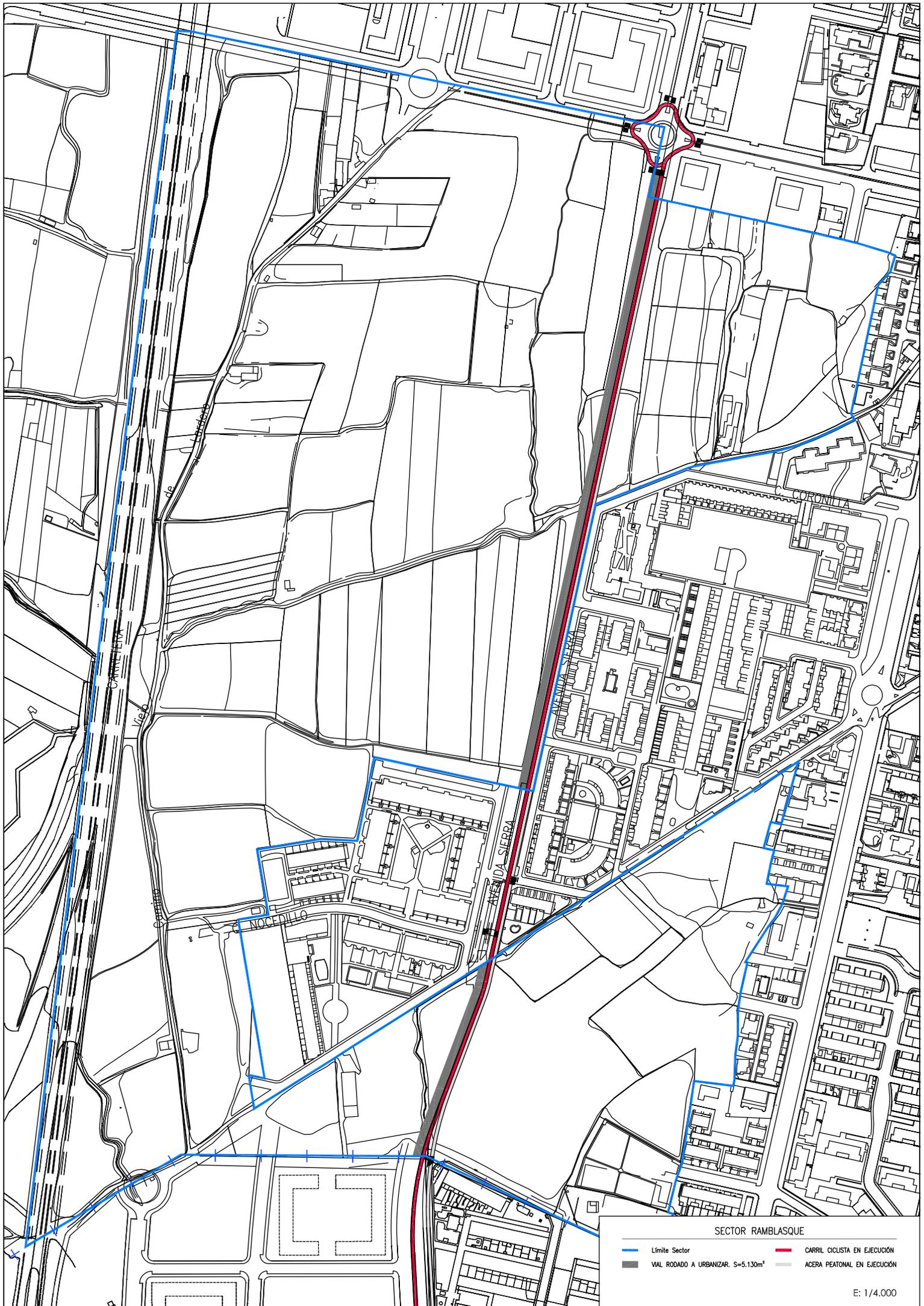
Y en prueba de conformidad, firman y rubrican el presente convenio por duplicado, en el lugar y fecha indicados *supra*.

Fdo. CONRADO ESCOBAR LAS HERAS

Fdo. EDUARDO BLANCO PASTOR

**ANEXO I - VIAL RODADO A URBANIZAR.**

---



SECTOR RAMBLASQUE

- Límite Sector
- VAL RODADO A URBANIZAR. S=5.130m<sup>2</sup>
- CARRIL CICLISTA EN EJECUCIÓN
- ACERA PEATONAL EN EJECUCIÓN