

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **17 JUN. 2026**..... Logroño,.....

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:..... **- 3 SEP. 2026**.....

Logroño,.....

El Secretario General del Pleno

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN C/ DUQUES DE NÁJERA 117-147 DE LOGROÑO.

PROMOTOR: 10ª ZONA GUARDIA CIVIL LA RIOJA

EQUIPO REDACTOR: DGN ARQUITECTOS

ENERO 2026

INDICE:

1. OBJETO Y ÁMBITO.
2. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y LEGISLACIÓN VIGENTE.
3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.
4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN EN C/ DUQUES DE NÁJERA 117-147 DE LOGROÑO
5. PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
6. AFECCIONES AL TERRITORIO.
7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 104 LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.
8. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 22 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.
9. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.
10. TRAMITACIÓN
11. FINAL.

ANEXO 1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....**17 JUN. 2026**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:.....**8 SEP. 2026**.....
Logroño,.....
El Secretario General del Pleno

1. OBJETO Y ÁMBITO

La 10ª Zona de la Guardia Civil de La Rioja, con domicilio a efectos de notificación en calle Duques de Nájera 147, primero, de Logroño, La Rioja, encomienda al despacho de arquitectura DGN ascorbe-iñigo-yoldi ARQUITECTOS SLP, la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño.

El ámbito general al que afecta esta Modificación Puntual se sitúa dentro de la parcela catastral 4313610WN4041S0001TW en calle Duques de Nájera de Logroño, donde se ubica la Comandancia de la Guardia Civil de La Rioja.

Esta parcela catastral se organiza en tres ámbitos diferenciados:

La zona norte, donde se ubica un conjunto residencial formado por bloques de alturas B+6, B+7 y una torre de altura B+12. Estos bloques se organizan en 9 portales correspondientes a calle Duques de Nájera del 131 al 147. Existe, igualmente, una edificación en planta baja, afectada directamente por esta Modificación Puntual, situada a la derecha del acceso al complejo y anexa al bloque de B+6 correspondiente al portal 131, con el uso actual Complementario de la Vivienda. El resto de este ámbito norte tiene el uso Zona Libre Privada.

En la zona sur, similar a la anterior, se ubica igualmente un conjunto residencial formado por bloques de alturas B+5 y una torre de altura B+12. Estos bloques se organizan en 8 portales diferenciados, calle Duques de Nájera 117 a 129 (129A y 129B). El resto de este ámbito sur tiene el uso Zona Libre Privada.

El ámbito central tiene uso Dotacional público, se le señala una edificabilidad de 0,8 m²t/m²s y se delimitan áreas con diferentes alturas máximas, de 4 y 11 metros. Igualmente, se señalan dos retranqueos obligatorios, uno en la zona este, respecto del trazado de las vías de ferrocarril, y el otro en la zona oeste, en el acceso desde calle Duques de Nájera. En esta zona central se organizan una serie de edificaciones al servicio del resto del complejo y propias del uso dotacional público (infraestructuras, almacenes, zonas de entrenamiento, etc.).

Este documento tiene por objeto, proceder al cambio de uso del ámbito Complementario de la Vivienda y de algunas zonas con uso actual Zona Libre Privada que pasarían a uso Dotacional Público, así como modificar algunas determinaciones urbanísticas, tales como altura máxima permitida, eliminación de retranqueo en zona de acceso, edificabilidad máxima permitida en la zona Dotacional Público o establecimiento del uso concreto para el Dotacional Público, manteniendo el aprovechamiento actual de la parcela y con el objetivo principal de asegurar la ejecución de futuras actuaciones para servicios públicos y administrativos, de acuerdo a las necesidades actuales y futuras de la Guardia Civil y siempre de conformidad con la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 1 JUN. 2026 Logroño,...

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 3 SEP. 2026

Logroño, ...
El Secretario General del Pleno

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

2. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y LEGISLACIÓN VIGENTE

El municipio de Logroño cuenta en la actualidad con el instrumento de Plan General Municipal aprobado definitivamente en el año 1985.

Existen dos modificaciones de su programa de actuación producidas en 1992 y 1998 y las modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia.

Posteriormente, se produce la adaptación del Plan General a la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, aprobada definitivamente por resolución de la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transporte, Urbanismo y Vivienda de 15 de enero de 2002 y vigente desde su publicación en el BOR nº25.

LEGISLACIÓN VIGENTE:

- 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 (TRLR).
- Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2159/1978).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de planes y programas.
- Ley 1/2023 de 31 de enero de Accesibilidad Universal en La Rioja.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
- RD 733/2015 de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo.
- Ley 38/2015, de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario.

3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

La Comandancia de la Guardia Civil de La Rioja, ubicada en la calle Duques de Nájera de Logroño, alberga actualmente tanto uso residencial, destinado a los agentes del cuerpo como instalaciones administrativas y operativas, al servicio tanto del complejo como de la ciudadanía (servicios de seguridad, de coordinación, operativos etc.).

Estas instalaciones presentan una saturación funcional y espacial, lo que dificulta una respuesta eficiente a las necesidades crecientes del servicio.

La 10ª Zona de la Guardia Civil de La Rioja ha detectado deficiencias en alguno de estos servicios, especialmente en el actual Centro Operativo de Servicios (C.O.S.), tales como superficie insuficiente, carencia de condiciones operativas y de seguridad adecuadas,

ubicación junto a áreas residenciales, lo que compromete la segregación de usos y la seguridad.

Ante esta situación, se hace necesario incrementar la superficie destinada a usos administrativos públicos y garantizar una correcta planificación funcional y operativa.

- En primer lugar, para que esta actuación tenga un encaje adecuado en el PGM de Logroño, se propone el cambio de uso del actual cuerpo edificatorio de planta baja destinado a Plana Mayor e Intervención de Armas, situado junto al acceso desde calle Duques de Nájera y contiguo al portal nº 131, pasando de Complementario de Vivienda a Dotacional Público incorporándose al área con esta misma calificación delimitada en la parte central del conjunto de la parcela.

DILIGENCIA:

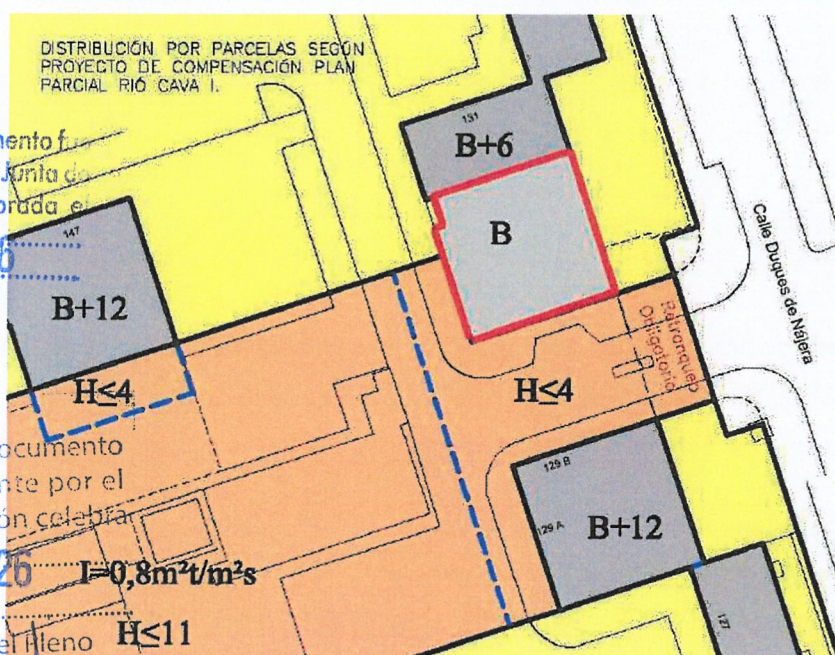
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño,.....

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día.....

Logroño,.....
El Secretario General del Pleno



Parcela para la que se propone cambio de calificación y altura máxima

- En segundo lugar, se proponen ajustes en la distribución actual de alturas máximas permitidas en el ámbito del dotacional público, de manera que, por ejemplo, se puede ubicar el nuevo Centro Operativo de Servicios (C.O.S.) sobre el edificio de planta baja que cambia de uso.

Este nuevo cuerpo edificatorio de planta baja más dos alturas (B+2) deberá retranquearse lo necesario respecto de la actual edificación colindante de planta B+6 asegurando el cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal de Logroño y considerando la coexistencia de los usos residencial y dotacional (artículo 2.2.6).

Esta intervención permitirá establecer el nuevo C.O.S. con los requerimientos necesarios, prever futuras ampliaciones de oficinas complementarias y ubicar los nuevos usos en una edificación de la misma naturaleza (administrativa y pública) que los ya existentes.

- En tercer lugar, analizando la parcela en su conjunto y al hilo de las nuevas necesidades que surgen a la Guardia Civil, se plantea, al mismo tiempo, la conveniencia de una revisión completa de toda la zona calificada como Dotacional Pública dentro de esta parcela catastral donde se han ido implantado distintas edificaciones al servicio del complejo (zonas de entrenamiento, almacenes, etc.).

Esta zona Dotacional tiene señalada en la actualidad una edificabilidad de 0,8 m²t/m²s. Si consideramos el aumento en el consumo de la edificabilidad que va a suponer la construcción de dos plantas más sobre la actual zona destinada a Plana Mayor e Intervención de Armas y, tenemos en cuenta la continua necesidad de ampliación y mejora de estas instalaciones, se propone a la vez el aumento de esta edificabilidad hasta los 1,5 m²t/m²s.

- Además, se incorporan al uso Dotacional Público tres áreas de uso actual Zona Libre Privada, como son las dos franjas ubicadas a ambos lados del acceso a la parcela desde Calle Duques de Nájera, asegurando igualmente posibles ampliaciones tanto en planta baja, como de la nueva edificación prevista de planta baja + 2 alturas, si en el futuro fuera necesario, y la pequeña superficie de acceso al garaje ubicada en la edificación de planta baja (Plana Mayor e Intervención de Armas) permitiendo de esta manera la continuidad de las alineaciones.

- Se propone también, la eliminación del retranqueo existente en el acceso desde calle Duques de Nájera, posibilitando actuaciones en esta área en caso de que surja esa necesidad en el futuro.

- Para que los cambios de uso descritos (Complementario de Vivienda y Zona Libre Privada a Dotacional Público) no supongan una alteración del aprovechamiento existente, conforme a lo dispuesto en el PGM estos aprovechamientos se trasladan al ámbito norte para uso Residencial No Estancial.

Resumen de aprovechamientos que se trasladan al ámbito norte:

Edificabilidad correspondiente al aprovechamiento actual del Uso Complementario de la Vivienda que pasará a Dotacional Público: 395,03 m²t x 1 = 395,03 m²t

Edificabilidad correspondiente al aprovechamiento actual del Uso Zona Libre Privada que pasará a Dotacional Público: 403,87 m² x 0,25 = 100,97 m²t

Edificabilidad que se traslada al ámbito norte para uso Residencial No Estancial = 496 m²t

Cuadro resumen:

AMBITO	edificabilidad actual	edificabilidad propuesta
NORTE	St: 17.200 m ² t	St: 17.200 m ² t + St: 496 m ² t (uso Residencial No Estancial)

- Por último, y teniendo en cuenta el análisis efectuado de la parcela, se propone fijar los usos concretos para el Dotacional Público entre los previstos en el Plan General Municipal de Logroño, considerándose los más adecuados el "Servicios Públicos y Administración Pública", que cubre la mayoría de las necesidades previstas, así como el "Escolar" en previsión de la implantación de algunos usos de carácter académico militar o policial como aulas de formación o similares.

Es por todo lo anterior que queda justificada la presente Modificación Puntual del PGM de Logroño.

De acuerdo al artículo 4.1 TR2015 de la Ley del Suelo:

1. La ordenación territorial y urbanística son 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. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

Como ya ha quedado explicado en este mismo apartado, esta Modificación Puntual permitirá la implantación de servicios de la Guardia Civil dirigidos a la ciudadanía y muy especialmente a la seguridad municipal, autonómica y nacional como el mencionado Centro Operativo de Servicios de la Guardia Civil.

Se trata, por lo tanto, de una actuación esencial y estratégica en el entramado de seguridad del Estado. Su existencia no solo vela por la integridad de las personas y la protección de bienes, sino que también garantiza la continuidad del servicio público, la confianza ciudadana y el respeto a los principios democráticos de seguridad, eficacia y legalidad. Por tanto, su funcionamiento, así como el de otros departamentos de la misma naturaleza que pudieran implantarse en el futuro en el área calificada como Dotacional Público son claramente de **interés general** y un pilar en la arquitectura de la seguridad nacional y del servicio público.

Es por lo anterior, que la redacción de esta Modificación Puntual queda claramente justificada desde el punto de vista del interés general.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**17 JUN. 2026**..... Logroño,

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:**3 SEP. 2026**.....

Logroño,
El Secretario General del Pleno



4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN EN C/ DUQUES DE NÁJERA 117-147 DE LOGROÑO.

1. Se propone el cambio de calificación del ámbito de la construcción en la que actualmente se ubica Plana Mayor e Intervención de Armas (Escalera 1, Planta 00, Puerta 01 según Catastro) pasando del actual uso asignado de Complementario de Vivienda a uso Dotacional Público, acorde a uso de carácter administrativo público de los servicios que se pretenden implantar.

2. Se adecúan las alturas máximas, del ámbito de la construcción que cambia de uso, de acuerdo a las permitidas en el ámbito dotacional público (4 m. y 11 m.). De este modo, la altura de esta construcción podrá incrementarse hasta los 11 metros (equivalente a B+2), excepto en la zona colindante con el edificio de B+6 (portal 131), donde se mantiene una altura máxima igual o inferior a 4 metros (planta baja). Esta limitación garantiza el cumplimiento de las condiciones de vivienda exterior establecidas por el PGM en su artículo 2.2.6 una vez se ha comprobado que la primera planta del portal 131 está destinada a oficinas de carácter administrativo.

De esta manera y, tras estudiar al mismo tiempo la ubicación de crujías de pilares de la construcción de planta baja que se pretende ampliar, se establece una distancia mínima entre la fachada del edificio B+6 (portal 131) y el límite de la nueva altura máxima (11 metros) de 4,70 metros.

3. Se cambia la calificación de las dos franjas ubicadas a ambos lados del acceso a la parcela catastral desde calle Duques de Nájera pasando de Zona Libre privada a Dotacional Público para "Servicios Públicos y Administración Pública" y uso "Escolar". La altura máxima permitida en estas franjas será de 4 metros excepto en el área colindante con la futura ampliación del actual edificio en planta baja (Plana Mayor e Intervención de armas) donde se establece una altura máxima de 11 metros coincidente con la de dicha ampliación.

4. Se aumenta la edificabilidad máxima permitida para toda el área calificada como Dotacional Público, pasando de los actuales 0,8 m²t/m²s a 1,5 m²t/m²s, para dar cabida a futuras construcciones que den respuesta a las necesidades que vayan surgiendo entre las que destaca el mencionado Centro Operativo de Servicios.

5. Se establecen usos concretos para toda el área calificada como Dotacional Público, de acuerdo a los establecidos en el Plan General Municipal, siendo estos "Servicios Públicos y Administración Pública" (en planos con letra S) y uso "Escolar" (en planos con letra E) que permita la actividad académica de carácter militar y policial, por ser los que mejor se adecúan a los usos existentes y previstos.

6. Conforme a lo dispuesto en el PGM, se mantiene el aprovechamiento urbanístico de la parcela respecto a los correspondientes al ámbito de la construcción cuyo uso pasa de Complementario de la Vivienda a Dotacional Público (395,03 m²t) y de las tres áreas donde se cambia el uso de Zona Libre Privada a Dotacional Público (403,87 m²t), recogiendo las edificabilidades correspondientes en el ámbito norte para uso Residencial No Estancial.

Se adjuntan a continuación cuadro resumen de las actuaciones propuestas:

ÁMBITO	edificabilidad actual	edificabilidad propuesta
NORTE	St: 17.200 m2t	St: 17.200 m2t + St: 496 m2t (uso Residencial No Estancial)

ÁMBITO	Usos actuales	Usos Propuestos	Condiciones volumétricas actuales: Alturas, Retranqueos	Condiciones volumétricas propuestas: Alturas, Retranqueos
CENTRO	Complementario de la Vivienda Dotacional Público Zona Libre Privada	Dotacional Público Servicios Públicos y Administraciones Públicas Dotacional Público Escolar	Según plano Ordenación Actual	Según plano Ordenación Propuesta

7. En relación a las anotaciones recogidas en el plano de ordenación actual con el texto "DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS SEGÚN PROYECTO DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL RÍO CAVA I" en los ámbitos norte y sur, esta modificación puntual propone la eliminación de las mismas, al tratarse de una única parcela ordenada en el ámbito del suelo urbano consolidado que ya tiene atribuidas las edificabilidades conforme a esta propuesta:

- St:17.200m2t + St:496 m2t (para uso Residencial No Estancial) en el ámbito norte.
- St:12.400m2t en el ámbito sur.

8. Se elimina el retranqueo establecido en la documentación gráfica en el acceso desde Duques de Nájera.

Se aportan los siguientes documentos en los que se recogen los cambios propuestos y enumerados:

- 1. Plano de SITUACIÓN.
- 2. Plano de ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 3. Plano ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, ESTADO ACTUAL.
- 4. Plano ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, ESTADO MODIFICADO.
- 5. Plano FICHA CATASTRAL.
- 6. Plano de ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.
- 7. Plano de SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
- 8. Plano de AFECCIONES FERROVIARIAS.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 JUN 2026 Logroño,...

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 3 SEP. 2026 Logroño,...

El Secretario General del Pleno

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

5. PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se enumeran a continuación las parcelas catastrales afectadas por la presente Modificación Puntual para dar cumplimiento al contenido del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

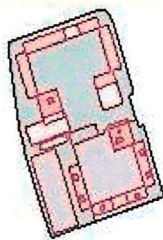
- La presente Modificación Puntual únicamente afecta a la parcela catastral 4313610WN4041S0001TW.

Se adjunta ficha catastral:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4313610WN4041S0001TW  
Localización	CL DUQUES DE NAJERA 131 26005 LOGROÑO (LA RIOJA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	58.460 m ²
Año construcción	1981

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL DUQUES DE NAJERA 131 LOGROÑO (LA RIOJA)
Superficie gráfica	19.554 m ²

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 de mayo de 2026
Logroño, ...
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 13 de septiembre de 2026
Logroño, ...
El Secretario General del Pleno

6. AFECCIONES AL TERRITORIO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

La totalidad del ámbito de esta Modificación Puntual se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Logroño-Agoncillo.

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, podrá sobrepasar las alturas determinadas en el plano Servidumbres Aeronáuticas que forma parte de la presente Modificación Puntual.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la de la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 JUN 2026 Logroño, El Secretario General,

LEY 1/2023 DE 31 ENERO DE ACCESIBILIDAD Y ORDEN TMA/851/2021:

En relación al análisis de esta normativa, se determina que esta Modificación Puntual no afecta a espacios libres públicos y no modifica las condiciones de accesibilidad actuales.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 JUN 2026 Logroño, El Secretario General,

AFECCIONES FERROVIARIAS:

Cualquier tramitación urbanística en el ámbito de la presente Modificación Puntual, deberá tener en cuenta la Ley 38/2015, de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario, en adelante LSF, que fue modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, y en su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, en todos aquellos aspectos que no contravengan a la LSF.

Se deberán considerar las zonas de afección ferroviaria definidas en la mencionada LSF, así como la necesidad de contar con la autorización previa de Adif para la ejecución de obras en dicha zona.

Asimismo, y conforme a la legislación de ruido ligada a las infraestructuras ferroviarias, con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación, los proyectos de las edificaciones colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán incorporar un documento específico en el que se analice el impacto acústico y vibratorio generado por el ferrocarril, y las medidas adoptadas, en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los admisibles de acuerdo a la normativa sectorial vigente. Las actuaciones destinadas a la mitigación de dichos impactos deberán contar con la autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y serán asumidas económicamente por el promotor.

En todo caso, se aconseja limitar la implantación de usos especialmente sensibles al ruido en las áreas más próximas a la infraestructura ferroviaria.

La elaboración del correspondiente estudio de impacto acústico y de vibraciones será preceptiva en el marco de los futuros proyectos de edificación. El Administrador de Infraestructuras Ferroviarias podrá exigir la presentación de dicho estudio, debidamente actualizado, así como de las medidas correctoras que procedan, como parte de la documentación necesaria para la obtención de la autorización correspondiente.

7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 104 LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, DE Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

- El presente documento identifica los elementos de ordenación y determinaciones como pertenecientes al nivel de planeamiento de desarrollo.
- No existe incremento de la densidad de población, por lo que no se requiere la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de 5 metros cuadrados por habitante.
- No se propone la clasificación de nuevo Suelo Urbano.
- No es necesario un incremento de las zonas verdes previstas en el Plan General Municipal.
- No se altera la reserva para vivienda protegida que pueda estar recogida en el PGM.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 JUN. 2026 en Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 2 SEP. 2026 en Logroño, El Secretario General del Pleno

8. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 22 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

La siguiente justificación se refiere a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, reguladas en el mencionado artículo 22 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Dado que la Modificación Puntual planteada no prevé en sí misma la ejecución de actuaciones de transformación urbanística de las indicadas en el Art. 7 de la Ley, no se requiere informe de sostenibilidad económica (art. 22.4).
- La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación (art. 22.5).
- Se aporta como ANEXO 1 Memoria de Viabilidad Económica respecto a las actuaciones recogidas en esta Modificación Puntual.

De acuerdo a la memoria de viabilidad económica incorporada a esta Modificación Puntual la actuación proyectada cumple con lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, al acreditarse su viabilidad, respeta el deber legal de conservación del medio urbano y no genera desequilibrios en términos de beneficios y cargas.

DILIGENCIA: la normativa vigente.
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 JUN. 2026 en Logroño.

DILIGENCIA:

legal para su tramitación y ejecución conforme a lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, al acreditarse su viabilidad, respeta el deber legal de conservación del medio urbano y no genera desequilibrios en términos de beneficios y cargas.
fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 03 SEP. 2026

ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres indica:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, 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.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. 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.

La Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de hombres y mujeres de la Rioja, también recoge la necesidad de realizar informes de impacto de género.

Por su parte, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, también recoge en sus artículos 3 y 20, los principios de cohesión social, igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres como rectores de las políticas públicas que afectan a la ordenación del territorio.

Art. 3.2: 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.

Art. 20.c: Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, 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.

El buen diseño, planificación y urbanización del espacio urbano 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, en general y de esta modificación, en particular, es fundamentalmente un modelo guiado por los principios de proximidad y de distancias cortas, de mezcla de usos en la trama urbana, con suficiencia y diversidad de dotaciones donde las construcciones tengan actividad y sirvan a un fin de manera efectiva.

Una modificación de un ámbito tan reducido no afecta a las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, aunque se han tenido en cuenta a la hora de redactar la presente propuesta.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 17 JUN. 2026
Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día... 3 SEP. 2026
Logroño, El Secretario General,

10. TRAMITACIÓN.

En virtud de lo señalado en los Art.102 y siguientes, y art. 90 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, la tramitación será la correspondiente a la modificación de elementos del nivel de desarrollo:

1º.- Aprobación inicial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Logroño (Art. 90).

2º.- Información pública, durante un mes como mínimo, mediante anuncio en el B.O.R. y en un Diario de difusión local (Art. 90). Si hubiese algún municipio colindante con el ámbito afectado, se comunicará el acuerdo al Ayuntamiento correspondiente.

El plazo para acordar o denegar la aprobación inicial, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.

3º.- El Ayuntamiento, en vista del resultado de la Información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional (Art. 90).

4º.- Una vez otorgada la aprobación provisional, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Logroño, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

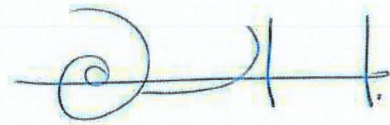
Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de tres meses para dicha aprobación se contará desde el acuerdo de aprobación provisional.

11. FINAL.

El objeto de la Modificación Puntual se circunscribe a lo expuesto, por lo que no se altera el resto de la Normativa, quedando vigente en todo aquello aquí no contemplado.

Logroño, enero de 2026

EL REDACTOR:



Daniel Ascorbe Martínez (DGN ARQUITECTOS)

arquitecto

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado provisionalmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día **17 JUN. 2026**
Logroño,
El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día: **3 SEP. 2026**
Logroño,
El Secretario General del Pleno



ANEXO 1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.

Justificación del cumplimiento del artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

Actuación: Ampliación de instalación de seguridad perteneciente a un organismo público

1. Objeto del informe

El presente informe tiene por objeto justificar el cumplimiento del apartado 5 del artículo 22 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, en el marco de la actuación consistente en modificar ciertas condiciones urbanísticas como usos y condiciones volumétricas actuales, para permitir la ampliación de los servicios de una instalación de la Guardia Civil en suelo urbano consolidado, promovida por un organismo público y todo ellos sin modificar el aprovechamiento urbanístico según lo dispuesto por el PGM de Logroño.

Cuadros resumen de la actuación:

ÁMBITO	edificabilidad actual	edificabilidad propuesta
NORTE	St: 17.200 m2t	St: 17.200 m2t + St: 496 m2t (uso Residencial No Estancial)

ÁMBITO	Usos actuales	Usos Propuestos	Condiciones volumétricas actuales: Alturas, Retranqueos	Condiciones volumétricas propuestas: Alturas, Retranqueos
CENTRO	Complementario de la Vivienda Dotacional Público Zona Libre Privada	Dotacional Público Servicios Públicos y Administraciones Públicas Dotacional Público Escolar	Según plano Ordenación Actual	Según plano Ordenación Propuesta

2. Marco normativo

El artículo 22.5 del citado texto legal establece:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."

3. Naturaleza de la actuación

La actuación proyectada tiene por finalidad la ampliación de una instalación estratégica de seguridad, actualmente en funcionamiento, con el objetivo de mejorar su capacidad operativa y adaptarla a nuevas exigencias técnicas y normativas. Se trata de una actuación de interés público al suponer la adecuación de unas instalaciones a las nuevas necesidades que han ido surgiendo. La actuación se desarrollará sobre suelo urbano consolidado sin implicar transformación urbanística, en los términos del artículo 7 del mismo texto legal.

4. Justificación del cumplimiento del artículo 22.5

4.1 Viabilidad económica

Aunque la actuación no persigue una rentabilidad económica en sentido estricto, su viabilidad económica se garantiza a través de la correspondiente dotación presupuestaria aprobada por el organismo promotor, que asegura la ejecución completa de las obras y su mantenimiento futuro. La inversión prevista se justifica por la necesidad de garantizar la operatividad y seguridad de las instalaciones.

La actuación no supone ningún impacto para la Hacienda Municipal.

Los cambios propuestos no suponen disminución del aprovechamiento asignado al completar la edificabilidad del ámbito norte con el de los usos modificados, Complementario de la Vivienda y Zona Libre Privada.

4.2 Adecuación al deber legal de conservación

La intervención se ajusta plenamente al deber legal de conservación, al suponer una mejora del estado actual de las edificaciones e infraestructuras existentes. Se contempla una actuación respetuosa con el entorno urbano, sin afectar negativamente a la calidad ambiental, al patrimonio construido ni a los usos adyacentes.

4.3 Equilibrio entre beneficios y cargas

Dado que la actuación se desarrolla exclusivamente en suelo de titularidad pública y no impone cargas a terceros ni a propietarios privados, se garantiza un adecuado equilibrio entre los beneficios públicos derivados de la ampliación y la inexistencia de cargas adicionales sobre otros agentes. La actuación, por tanto, respeta los principios de equidad y proporcionalidad exigidos por la norma.

5. Conclusión

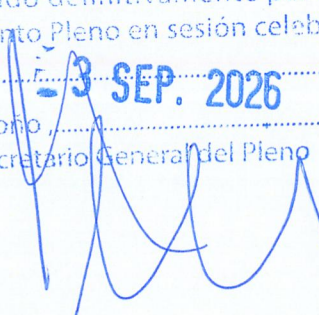
Se concluye que la actuación proyectada cumple con lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, al contar con una memoria que acredita su viabilidad, respeta el deber legal de conservación del medio urbano y no genera desequilibrios en términos de beneficios y cargas.

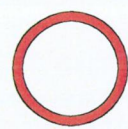
En consecuencia, no existe impedimento legal para su tramitación y ejecución conforme a la normativa vigente.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **17 JUN. 2026** Logroño, 
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **3 SEP. 2026** Logroño, 
El Secretario General del Pleno



SITUACIÓN ZONA DE ACTUACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN C/ DUQUES DE NÁJERA 117-147 DE LOGROÑO

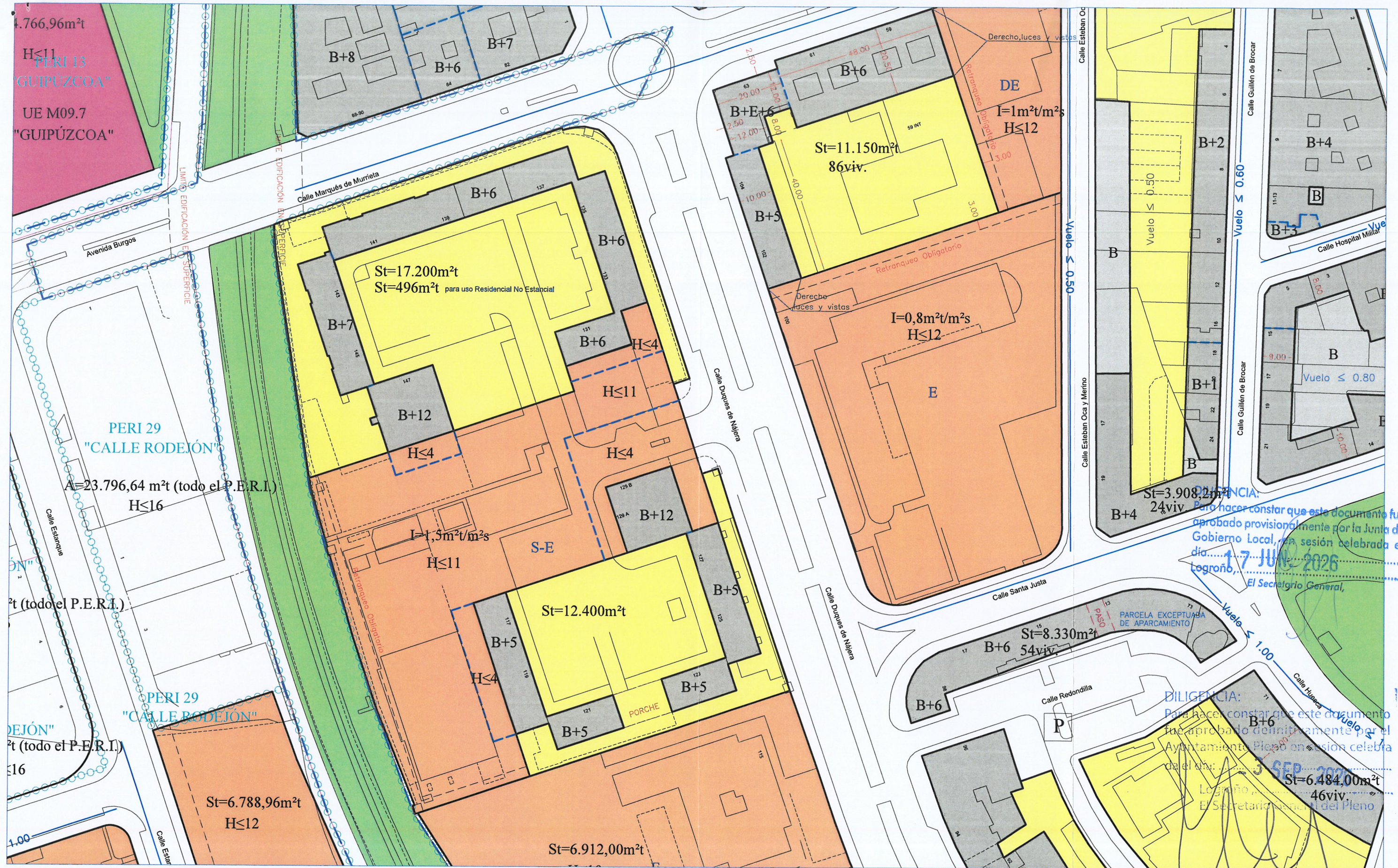
SITUACIÓN

PROMOTOR: 10ª ZONA DE LA GUARDIA CIVIL, LA RIOJA
ENERO 2026
E: 1:10.000 (DIN A2)

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día: **3 SEP. 2026**
Logroño, **3 SEP. 2026**
El Secretario General del Pleno

DANIEL ASCORBE MARTINEZ
ARQUITECTO

den
ARQUITECTOS



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 JUN 2026
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 3 SEP 2026
Logroño,
El Secretario General del Pleno

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda		Aparcamiento	
Residencial	Residencial	P En superficie	P Polivalente
Residencial abierta	Residencial	P Bajo rasante	P Cultural
Asociados a Vivienda		Espacios libres	
Zona libre privada	Comercial	Parque	Escuela
Complementario de la vivienda	Comercial	Zonas de recreo y expansión	Religioso
Industria y Otros		Vial o espacio libre público	Comunidad religiosa
Industrial	Bodegas		Espectáculos públicos
Almacén	Industria-parque		Estación transformadora
Exposición	Industrial extensivo		Plaza toros
			Dotación polígono industrial

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	
Alineación	B Planta baja H=4,00
Divisoria de altura	At Ático
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H≤
Ocupación	
Vuelo máximo	E Entrepunta St =
Retranqueo mínimo obligatorio	(E) Entrepunta diáfana I≤
Retranqueo obligatorio	SS Semisótano 56 viv. Número máximo de viviendas
Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	
Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Sector	Edificios situados en áreas o tramos de interés
Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Acciones Específicas	
Plan especial de reforma interior	Solar o edificio en un tramo de área de interés
Actividades intensivas	Edificios de nueva construcción
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	Construcción inadecuada en Casco Histórico

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN C/ DUQUES DE NÁJERA 117-147 DE LOGROÑO

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, ESTADO MODIFICADO

PROMOTOR: 10ª ZONA DE LA GUARDIA CIVIL, LA RIOJA

ENERO 2026

E: 1:500 (DIN A1)

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ

ARQUITECTO

den

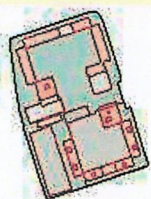
ARQUITECTOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLANO Nº 04

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4313610WN4041S0001TW
Localización	CL DUQUES DE NAJERA 131 26005 LOGROÑO (LA RIOJA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	58.460 m ²
Año construcción	1981

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL DUQUES DE NAJERA 131 LOGROÑO (LA RIOJA)
Superficie gráfica	19.554 m ²

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 JUN. 2026 Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 SEP. 2026 Logroño, El Secretario General del Pleno

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN C/ DUQUES DE NÁJERA 117-147 DE LOGROÑO

FICHA CATASTRAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL

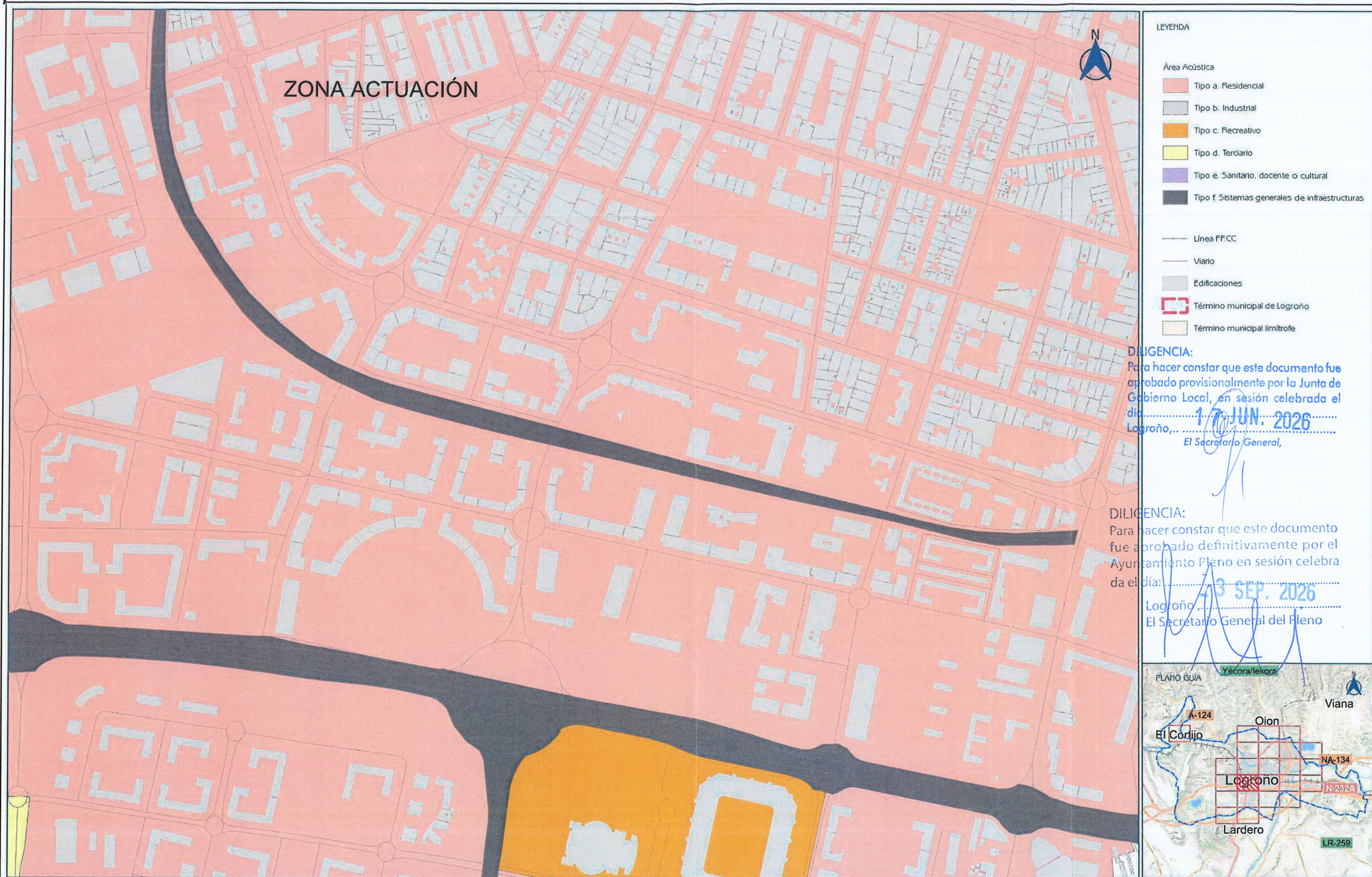
PLANO Nº

05

PROMOTOR: 10ª ZONA DE LA GUARDIA CIVIL, LA RIOJA
ENERO 2026

DANIEL ASCORBE MARTÍNEZ
ARQUITECTO

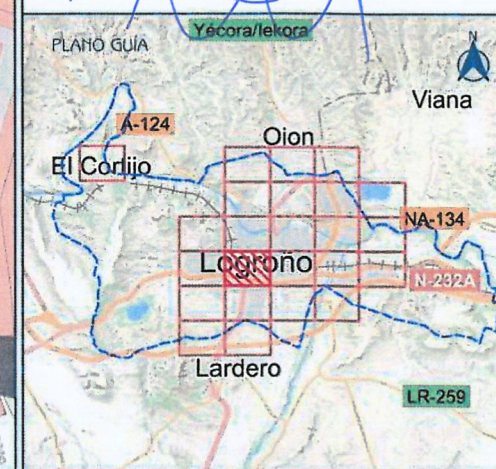
den
ARQUITECTOS



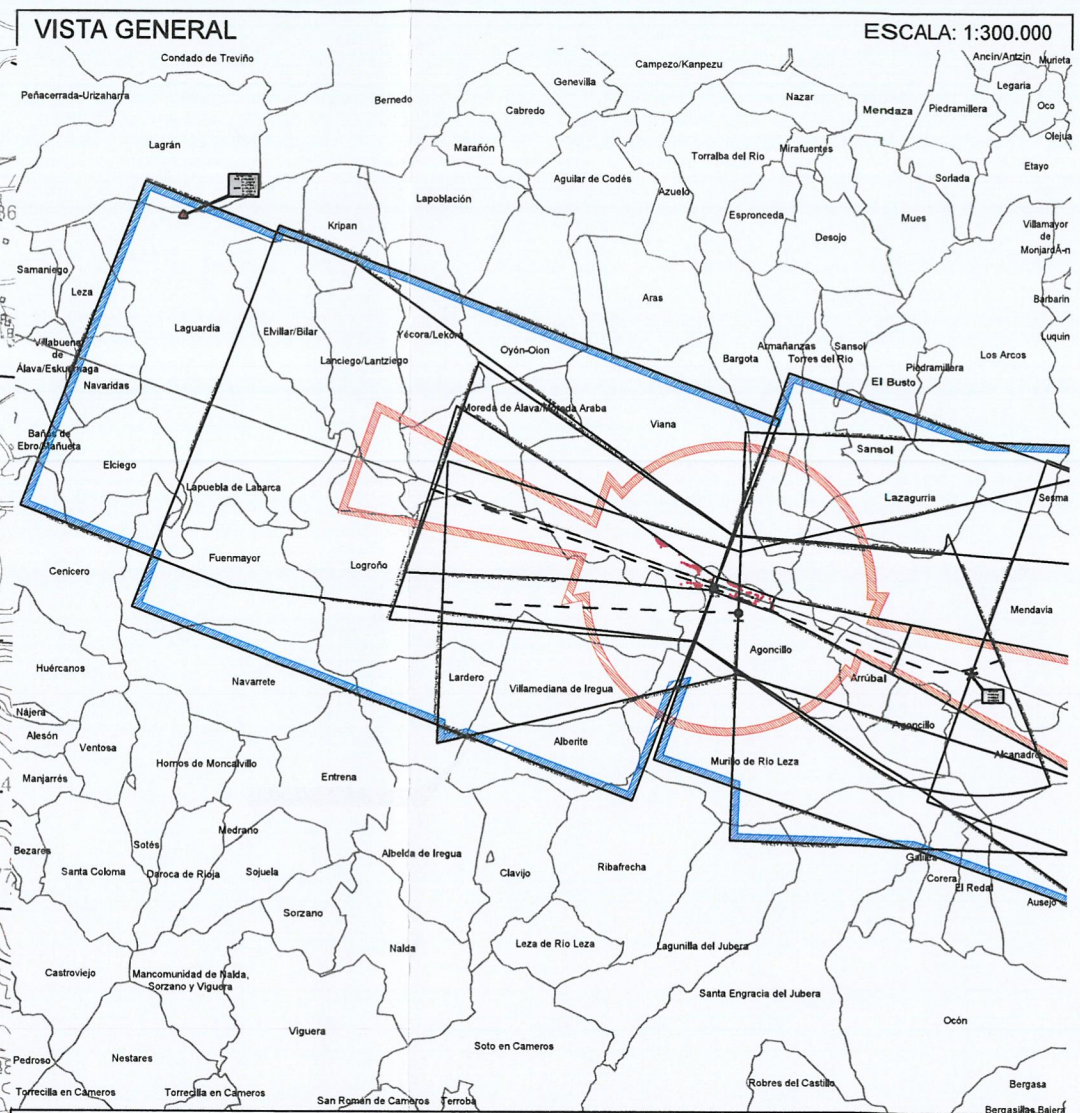
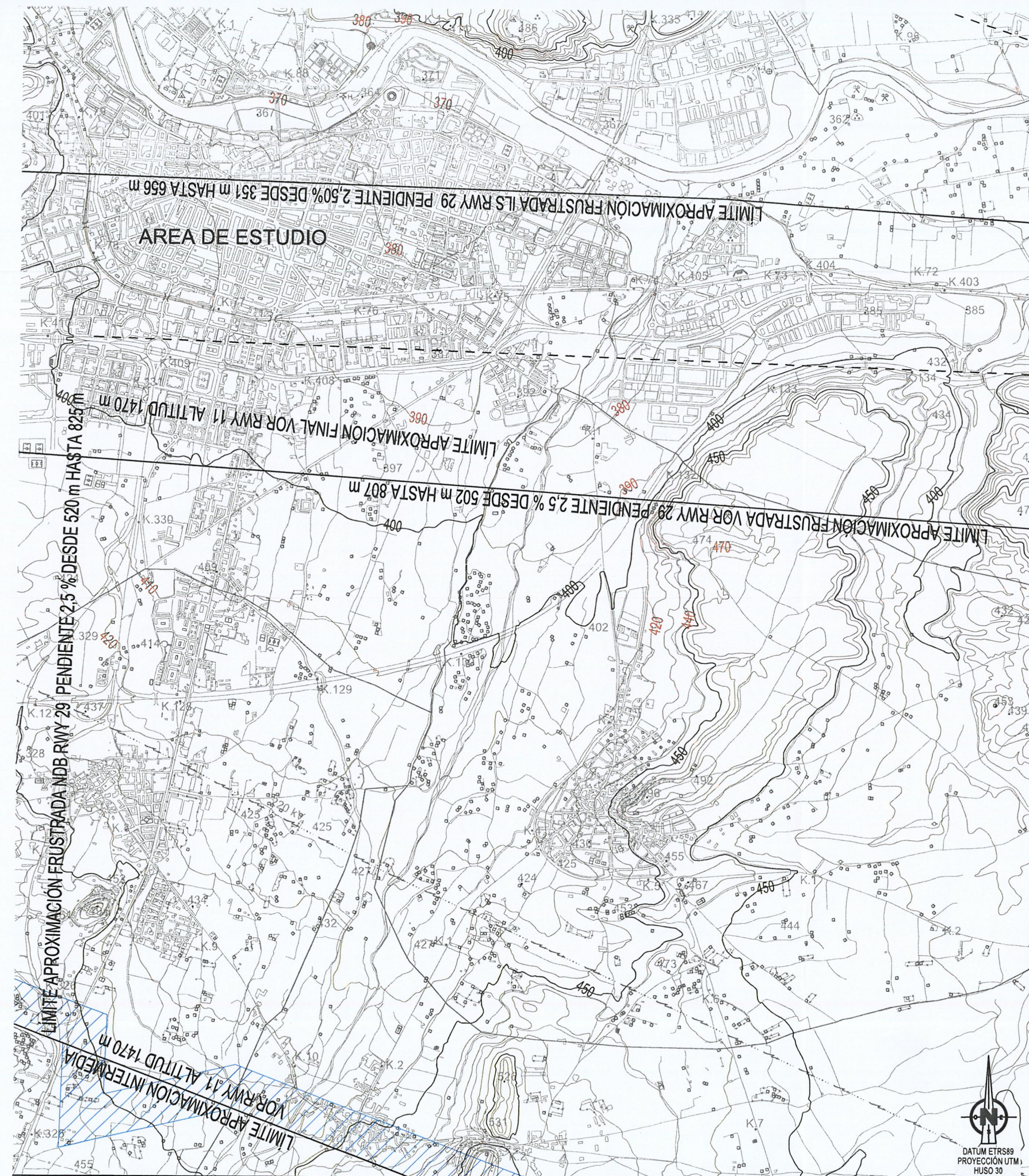
- LEYENDA**
- Área Acústica
- Tipo a. Residencial
 - Tipo b. Industrial
 - Tipo c. Recreativo
 - Tipo d. Terciario
 - Tipo e. Sanitario, docente o cultural
 - Tipo f. Sistemas generales de infraestructuras
- Línea FFCC
- Viario
- Edificaciones
- Término municipal de Logroño
- Término municipal limítrofe

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado provisionalmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día **17 JUN. 2026**
 Logroño, ...
 El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 fue aprobado definitivamente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
 da el día **13 SEP. 2026**
 Logroño, ...
 El Secretario General del Pleno



Cliente: 	Empresa consultora: 	Título del proyecto REVISIÓN DEL MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO Y DEL PLAN DE ACCIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CIUDAD DE LOGROÑO, PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL Y SUS PLANES ZONALES ESPECÍFICOS	Expediente: CON21-2020/0091	Escala: 1:5.000 Formato original UME-A3	Plano: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE	Fecha JUNIO 2022 Revisión 2	Nº Plano 2.2 Hoja 15 DE 24
--------------	-------------------------	---	--------------------------------	--	---	--------------------------------------	-------------------------------------



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- VULNERACIONES POR EL TERRENO Y ELEMENTOS SOBRE EL MISMO
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
- OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DE TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno de la Diputación Provincial de La Rioja, en sesión celebrada el día 17 de mayo de 2026, en Logroño, a propuesta del Sr. Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026, en Logroño.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
REAL DECRETO 733/2015

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	FEBRERO 2025	240596	1

