



Logroño

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 "EXCUEVAS-CUARTELES" PARA LA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

DILIGENCIA:

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

El Secretario General,

ÍNDICE

MEMORIA.....	3
1. ANTECEDENTES	3
2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	4
3. OBJETO	6
4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	8
5. RELACIÓN CON OTRAS NORMATIVAS.....	9
6. CARÁCTER DEL DOCUMENTO	9
ANEXOS.....	10
ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	11
ANEXO 2. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.	16
ANEXO 3. PLANOS.....	19

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 11.04.2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reforma Interior PERI 1 "Excuevas-Cuarteles" se aprobó definitivamente en noviembre de 1995 (BOR nº 148, de 2 de diciembre de 1995), habiéndose aprobado posteriormente modificaciones puntuales en el PERI y sus ordenanzas.

El 29 de marzo de 2024 se aprobó por acuerdo de Junta de Gobierno local el Protocolo General de Actuación entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Logroño para el estudio y análisis de la ordenación del área Excuevas-Cuarteles.

El PERI Excuevas-Cuarteles abarca una zona de gran extensión con gran parte de su superficie destinada a zonas verdes públicas urbanizadas en continuidad con el Parque del Ebro. La ordenación del PERI se completa con otros usos residenciales y dotacionales de la siguiente forma:

La zona este, vinculada al Casco Antiguo de Logroño, incluye el Yacimiento Arqueológico de Valbuena y tres ámbitos dotacionales en edificaciones existentes de valor ambiental o patrimonial (Cubo del Revellín, Edificios de la Comandancia y Escuelas Trevijano), así como dos conjuntos residenciales que se mantuvieron por su interés arquitectónico. Se trata de una zona edificada en un entorno abierto conformado por espacios libres públicos.

En la zona oeste se ordena un importante conjunto residencial distribuido en tres tipologías: las denominadas "palazzinas" constituyen un ámbito compuesto por diez edificios de planta cuadrada en B+2, con un diseño pareado con espacios libres privados y cerramiento perimetral, y sujetos a unas condiciones específicas de imagen unitaria; las palazzinas se rematan al este con un bloque con forma sensiblemente en "U" de alturas B+4 y B+5, en torno a una amplia zona verde, el "Parque Miguel Hernández"; y, por último, el PERI recoge un bloque lineal, en B+3, que se extiende junto a una amplia zona arbolada, con olmos, en continuidad al parque anteriormente citado, y que se califica como viario en el planeamiento vigente.

La zona residencial descrita se encuentra edificada y urbanizada con amplias zonas verdes, que se ven muy incrementadas por su proximidad con las existentes en el Parque del Ebro.

Al sur de dicho ámbito residencial el Plan Especial tenía previsto, entre otras determinaciones, la apertura de un boulevard en Avenida Bailén. Este espacio está sin ejecutar a pesar del largo tiempo transcurrido desde su ordenación (1995). No obstante, se trata de un bulevar que no cuenta con continuidad en la trama urbana, con la existencia al oeste de manzanas edificadas residenciales; en la actualidad está ocupado por un aparcamiento en superficie y una Residencia Militar en uso, siendo la única construcción que queda del "Cuartel de Valbuena" que se ubicaba en esta zona oeste del PERI 1 "Excuevas- Cuarteles".

2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se redacta con objeto de incorporar nuevos usos públicos dotacionales que completen el conjunto residencial edificado en el ámbito oeste del PERI Excuevas–Cuarteles en continuidad a las zonas verdes en Avenida Bailén, así como a la prolongación de la Plaza Miguel Hernández en el paseo arbolado existente en el tramo entre las calles María de La O Lejárraga y García Lorca.

El desarrollo de la zona oeste del PERI Excuevas-Cuarteles que se ha producido desde su delimitación en 1995, ha supuesto la creación de un conjunto de espacios verdes estructurantes en continuidad con el entorno, que discurren a lo largo del "Parque Miguel Hernández" y se prolonga en el ámbito residencial ("Palazzinas") en la zona arbolada con olmos ("Ulmus pumila"), situada entre las calles María de la O Lejárraga y García Lorca, y en las calles interiores peatonales.

Por otra parte, tras un análisis a nivel más general se observa que dicha zona residencial del PERI coexiste con una importante dotación de espacios libres abiertos y con cubierta vegetal (Parque del Ebro, Parque Miguel Hernández y la Plaza Darmstadt); sin embargo, no se ordenan espacios dotacionales dentro de la trama residencial que sirvan a la población generando actividad y vida urbana.

En la imagen siguiente se observa la situación descrita.

DILIGENCIA:



Este documento fue
por la Junta de
sión celebrada el
2025
El Secretario General,

Ortofoto 2023, Fuente: IDERIOJA

En la actualidad, teniendo en cuenta el desarrollo urbanístico que se ha producido en el ámbito, cuya configuración ha cambiado notablemente respecto al momento en el que se planificó una zona verde que ha ido evolucionando, no parece tan necesario mantener la situación prevista en su origen para el bulevar, teniendo en cuenta lo siguiente:

Dicho bulevar supone demoler un edificio singular, la "Residencia Militar", que dota de variedad tipológica y de usos al entorno urbano, y que, como se ha mencionado, no resulta necesario debido a la forma en que se ha ejecutado la urbanización y la imposibilidad de su prolongación al oeste, donde se encuentra colmatada la trama urbana con manzanas residenciales.

En todo caso, el mantenimiento del edificio de la Residencia Militar permite dar continuidad a las zonas verdes y conexiones peatonales en la Avenida Bailén, donde pueden realizarse planteamientos de plataforma única u otro tipo de soluciones para mejorar los espacios públicos del entorno.

A lo expuesto, se suman los nuevos preceptos de la legislación urbanística, que promueven la regeneración urbana, así como la rehabilitación de los edificios, que en este caso cuenta con cierto interés ambiental y tipológico; por todo ello, se concluye que resulta de interés mantener el edificio dotacional "Residencia Militar", mejorando su inserción en la trama urbana, permitiendo a su vez mantener la funcionalidad de espacios libres entorno al edificio y el arbolado de porte existente en el jardín delantero.

En este sentido, el Protocolo General de Actuación aprobado entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Logroño para el estudio y análisis de la ordenación del área Excuevas-Cuarteles manifiesta su interés en poner en valor y uso la Residencia Logístico Militar situada en Avenida Bailén 10 como dotación pública.

Analizado el edificio ocupado por la Residencia Logística Militar, el espacio libre asociado al mismo y el boulevard planificado, así como su encaje en la trama urbana del entorno urbanizado con amplias zonas verdes, se considera adecuado para este ámbito un conjunto dotacional público para cubrir las necesidades en la escala de barrio y generar mayor actividad.

En consecuencia, se propone ordenar dos nuevas dotaciones públicas en el ámbito de Avenida Bailén:

Una de ellas, como equipamiento para la zona, se extiende junto a la calle Campa, en continuidad con las palazzinas y la Residencia Militar y, la otra dotación, incluye el edificio principal de la Residencia Logística Militar y parte de los espacios libres de dicha Residencia vinculados a la actividad.



Imagen del entorno de la Residencial Militar, fuente: GOOGLE MAPS

3. OBJETO

El objeto de la Modificación Puntual Nº 4 del PERI Excuevas–Cuarteles es ordenar nuevos usos dotacionales públicos que completen el conjunto residencial edificado en el ámbito oeste del PERI dando continuidad a las zonas verdes en Avenida Bailén, así como a la prolongación de la Plaza Miguel

Hernández en el paseo arbolado con olmos (tramo entre las calles María de La O Lejárraga y García Lorca).

Asimismo, en el ámbito de la dotación pública, correspondiente a la Residencia Logística Militar, se plantea mantener la imagen de la edificación actual con los criterios de la ordenanza IVa, admitiendo ajustes en la dimensión y composición de los huecos en fachada para la adecuación al uso (habitabilidad, seguridad, etc.), conforme a la normativa, lo que va a permitir conservar un elemento tipológico singular y un referente histórico de la presencia del "Cuartel de Valbuena" en la ciudad, aspectos que puede enriquecer la imagen urbana.

La propuesta recoge en la citada parcela "Volumen existente", con la posibilidad del vaciado interior del edificio y la disposición libre de forjados de acuerdo a la norma general para el desarrollo de la actividad; sin que ello, suponga alterar la imagen general del edificio. La condición de la edificación "Volumen existente" rodeada de espacio libre en la parcela y su entorno corresponde a la "Tipología de edificación abierta" (Artículo 2.2.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General, NNUU).

El artículo 1.1.8. Usos dotacionales estanciales (Definiciones) de las NNUU, incluye los cuarteles y las residencias militares como un uso Dotacional Asistencial, que es la actividad que viene prestando la parcela en Avenida Bailén 10. En este sentido, se propone ordenar la parcela dotacional pública ocupada por la Residencia Logística Militar con el uso concreto Sanitario Asistencial; igualmente, puede completarse con la gama de usos públicos que recoge el Plan General, en este caso, también, se propone Servicios. En el plano de ordenación propuesto PO4 figura como uso concreto de la parcela (SA) y (S).

Al oeste de la Residencia Militar se propone un nuevo uso dotacional público, con carácter inicial polivalente, tal y como señala el artículo 3.3.14. de las NNUU. Los parámetros principales propuestos en el plano PO4 van a permitir la puesta en uso de un edificio en continuidad con la trama urbana del PERI: altura menor o igual a 8 y 5 metros, con un retranqueo de 4 metros en el frente norte de la parcela. Los límites exteriores de la parcela se formalizarán preferentemente de forma diáfana, con setos, jardinería, arbolado, encintados diferenciados de aceras, etc. y, en caso, de disponer elementos de obra (cerramientos, porches, etc.) se recomienda un diseño acorde al de las "Palazzinas".

Otro de los objetivos de esta Modificación Puntual es ajustar la zona verde existente en Avenida Bailén (Boulevard) prolongándola en el entorno de las dotaciones y en continuidad con la Plaza Darmstadt. En esta zona se propone eliminar la determinación de aparcamiento en superficie que refleja el plano de ordenación del Plan General (Hoja L09) para dar mayor flexibilidad a un proceso de futura urbanización.

Se recoge a continuación una tabla comparativa con las diferentes zonas calificadas en estado actual y propuesta, en planos PO3 y PO4, respectivamente.

	Ordenación actual m ²	Ordenación propuesta m ²
Dotaciones públicas	--	2.032,17
Zonas verdes	1.671,52	2.382,27
Viarío	2.742,92	--
TOTAL	4.414,44	4.414,44

Por último, se actualiza el plano de ordenación, eliminando la Unidad de Ejecución discontinua (ámbitos oeste y este) en suelo urbano consolidado, reflejada en el plano de ordenación de Suelo Urbano del Plan General UE 5 "BAILÉN" (Hoja L09), debido a que el ámbito oeste pasó a ser propiedad municipal en 1998 a través del convenio firmado con el Instituto de Vivienda de las Fuerzas Armadas; por otro lado, en relación a la parte este, actualmente no resulta procedente llevarlo a cabo al haber finalizado la necesidad de expropiación para la que fue delimitada teniendo en cuenta el Protocolo General de Actuación y el cambio de uso propuesto a dotacional público en este ámbito. Todo ello sin perjuicio de los ajustes en las parcelas que se realice para adecuarlas a la ordenación.

4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La introducción de dos nuevos ámbitos dotacionales en la zona suroeste del PERI Excuevas–Cuarteles tiene los siguientes efectos:

- Aumenta la superficie destinada a dotaciones públicas en 2.032,17 m².
- No afecta al aprovechamiento por tratarse de dotaciones públicas.
- Se ocupa terreno calificado anteriormente como zona verde, por lo que se está en la situación descrita en el punto 4 del artículo 104 de la LOTUR.

En este último aspecto el ajuste en las zonas verdes producida en el ámbito de Avenida Bailén ("boulevard") queda compensado por el aumento de las mismas en esa misma zona (entorno al uso dotacional) y en el paseo arbolado (tramo entre las calles María de La O Lejárraga y García Lorca), equivalentes en calidad, resultando un aumento total de zonas verdes de 710,75 m².

En todo caso, no se disminuyen las cesiones previstas en el PERI original y sus modificaciones, sino que se aumentan las dotaciones públicas y zonas verdes.

A lo expuesto se suman los nuevos preceptos de la legislación urbanística (TRLSRU 7/2015) que promueven la mixtura de usos, la regeneración urbana, así como la rehabilitación de los edificios.

5. RELACIÓN CON OTRAS NORMATIVAS

En relación con las servidumbres aeronáuticas es de aplicación el Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de Logroño- Agoncillo (BOE nº 191, de 11 de agosto de 2014).

En el plano de servidumbres aeronáuticas, adjunto al presente documento como Plano nº 5, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan al ámbito que nos ocupa, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de las infraestructuras viarias

Respecto a la Zonificación Acústica del municipio, que establece las diferentes áreas acústicas en atención al uso predominante de los suelos urbanos urbanizable delimitado de Logroño, se adjunta plano de zonificación acústica correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual Nº 4 del PERI Excuevas – Cuarteles.

6. CARÁCTER DEL DOCUMENTO

Se trata de una Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior PERI 1 "Excuevas-Cuarteles, tratándose por tanto de una modificación puntual de planeamiento de desarrollo.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 13 ENE 2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,



ANEXOS

1. Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.
2. Análisis de la Modificación Puntual desde la perspectiva de género.
3. Planos:
 - PO1. SITUACIÓN
 - PO2. ÁMBITO
 - PO3. ORDENACIÓN ACTUAL
 - PO4. ORDENACIÓN PROPUESTA
 - PO5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - PO6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
 - PO7. PLANO CATASTRAL

Logroño, a 18 de diciembre de 2024

La Arquitecta Adjunta de Planeamiento,
Gestión Urbanística y Valoraciones

Firmado por MARIA ELISA
UCEDA HERNAEZ -
***3838** el día
18/12/2024 con un
certificado emitido por
AC CAMERFIRMA FOR
NATURAL PERSONS - 2016

Fdo: Elisa Uceda Hernández

La Jefatura de Sección de
Urbanismo Estratégico

Firmado por ROCÍO MARZO
MARTÍNEZ - ***8243** el
día 18/12/2024 con un
certificado emitido por
AC CAMERFIRMA FOR NATURAL
PERSONS - 2016

Fdo: Rocío Marzo Martínez



Logroño

Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial de Reforma Interior PERI 1
"EXCUEVAS-CUARTELES" para la ordenación de Usos Dotacionales Públicos.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15 ENE 2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,

ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 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 (TRLSRU), establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, 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 del Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

En el artículo 3.1 se recoge que en relación con el 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 TRLSRU 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 requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

La Modificación Puntual Nº 4 del Plan Especial de Reforma Interior PERI 1 Excuevas-Cuarteles se redacta con objeto de incorporar nuevos usos públicos dotacionales públicos que completen la trama urbana residencial del entorno dando continuidad a las zonas verdes en Avenida Bailén, así como a la prolongación de la Plaza Miguel Hernández en el paseo arbolado del tramo entre las calles María de La O Lejárraga y García Lorca.

Las actuaciones administrativas previas, realizadas antes de la modificación que nos ocupa, se resumen en el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 29 de marzo de 2024 por el que se aprobó el Protocolo General de Actuación entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Logroño para el estudio y análisis de la ordenación del área Excuevas-Cuarteles.

El referido Protocolo General de Actuación manifiesta, entre otros aspectos, su interés en poner en valor y uso la Residencia Logístico Militar situada en Avenida Bailén 10 como dotación pública, valorando las condiciones urbanísticas actuales y futuras de la misma con el fin de promover acciones concretas.

Analizado el edificio ocupado por la Residencia Logístico Militar, el espacio libre asociado al mismo y el boulevard planificado, así como su encaje en la trama urbana del entorno urbanizado con amplias zonas verdes, se propone ordenar dos nuevas dotaciones públicas en el ámbito de Avenida Bailén.

Una de ellas, como equipamiento para la zona, actualmente en uso como aparcamiento público en superficie y viario, se extiende junto a la calle Campa, en continuidad con las palazzinas y la Residencia Militar y, la otra dotación que incluye el edificio principal de la Residencia Logística Militar, actualmente en uso, así como una serie de espacios libres vinculados a la actividad de dicha Residencia.

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, como garantía de la sostenibilidad en la actuación propuesta:

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

Los nuevos usos públicos que se propone ordenar quedan integrados en la estructura viaria del entorno que se encuentra urbanizada, por lo que disponen de los servicios urbanos. La Residencia Logística Militar cuenta con la prestación de servicios los urbanos y su mantenimiento (Suministro de agua, recogida de basuras, transporte urbano, etc.).

La otra dotación pública que se propone ordenar es de propiedad municipal. Está actualmente ocupada por un aparcamiento en superficie, no existiendo previsión sobre su puesta en uso, se recoge como "Dotación polivalente", por lo que se mantiene en el uso que viene prestando como aparcamiento público en superficie conforme a lo dispuesto en el Plan General (Artículo 2.6.6 de las NNUU). La modificación no supone gastos derivados de la puesta en uso de las dotaciones porque están en el uso que se van a mantener a corto o medio plazo.

En cuanto al mantenimiento de servicios urbanos en los espacios libres públicos, los costes de mantenimiento se reducen con la presente Modificación Puntual, debido a que los espacios libres públicos se reducen en 2.032,17 m² respecto de la ordenación actual del planeamiento.

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 no comporta crecimiento urbano 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 afectan a un ámbito ordenado en el Plan General como zona verde para incorporar dos Dotaciones Públicas.

Por lo anteriormente expuesto, se concluye que la aprobación de la modificación no se prevén costes municipales de puesta en funcionamiento y mantenimiento para el Ayuntamiento en relación a los espacios públicos, costes que en todo caso son notablemente inferiores a los que actualmente ordena el Plan General Municipal, toda vez que resultaría necesaria la expropiación de la Residencia Militar, su demolición y nueva urbanización como zonas verdes de mayor envergadura a las previstas en la modificación.

Por lo anteriormente expuesto, se concluye que el cambio urbanístico propuesto arroja un saldo positivo.

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 (TRLSRU), establece que 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.

Se propone ordenar dos nuevos usos dotacionales públicos que completen el conjunto residencial edificado en el entorno:

Una de las dotaciones se plantea en terrenos de propiedad municipal, actualmente ocupados por un aparcamiento en superficie, y no existe previsión sobre la puesta en uso de la nueva dotación, que se recoge como "Dotación polivalente".

La otra dotación incluye la Residencia Militar, actualmente en uso, y parte de espacios libres de dicha residencia, vinculados a la actividad.



Se recoge, a continuación, una tabla comparativa con las diferentes zonas calificadas en estado actual y propuesta, en planos PO3 y PO4, respectivamente.

	Ordenación actual m ²	Ordenación propuesta m ²
Dotaciones públicas	--	2.032,17
Zonas verdes	1.671,52	2.382,27
Viario	2.742,92	--
TOTAL	4.414,44	4.414,44

Los espacios libres públicos se reducen en 2.032,17 m²; los nuevos usos dotacionales públicos que se propone ordenar quedan integrados en la estructura viaria del entorno, cuentan con los servicios urbanos; en la actualidad la Residencia Logística Militar cuenta con la prestación de servicios urbanos y su mantenimiento.

La presente Modificación no delimita ámbitos de equidistribución, ni supone reparto de cargas y beneficios entre propietarios.

En consecuencia, se concluye que la Modificación constituye una operación urbanística que permite dar continuidad a las actividades existentes, de acuerdo con el interés del Ministerio de Defensa de mantenimiento del edificio para la actividad que viene prestando.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 17 DE ENERO DE 2025..... Logroño,.....

El Secretario General,

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



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado fehacientemente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 15 de Mayo 2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,

ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN 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”.

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 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 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, así como para

las personas 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.

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 nº 4 del Plan Especial de Reforma Interior PERI 1 "Excuevas-Cuarteles" se plantea con el objetivo de conseguir en un ámbito residencial un equilibrio en la ordenación de los espacios públicos (zonas verdes y dotaciones), fomentando la mixtura de usos.

El desarrollo de la zona oeste del PERI Excuevas-Cuarteles que se ha producido desde su delimitación en 1995, en estos últimos 30 años, ha supuesto la creación de una importante dotación de espacios libres abiertos y con cubierta vegetal (Parque del Ebro, Parque Miguel Hernández y la Plaza Darmstadt, así como el entorno de las viviendas "Palazzinas"); sin embargo, no se ordenan espacios dotacionales que sirvan a la población generando actividad y vida urbana.

La Modificación Puntual propone ordenar nuevos usos dotacionales públicos que completen el conjunto residencial edificado en el ámbito oeste del PERI y dar continuidad a las zonas verdes en Avenida Bailén, así como a la prolongación de la Plaza Miguel Hernández en el paseo con olmos (tramo entre las calles María de La O Lejárraga y García Lorca).

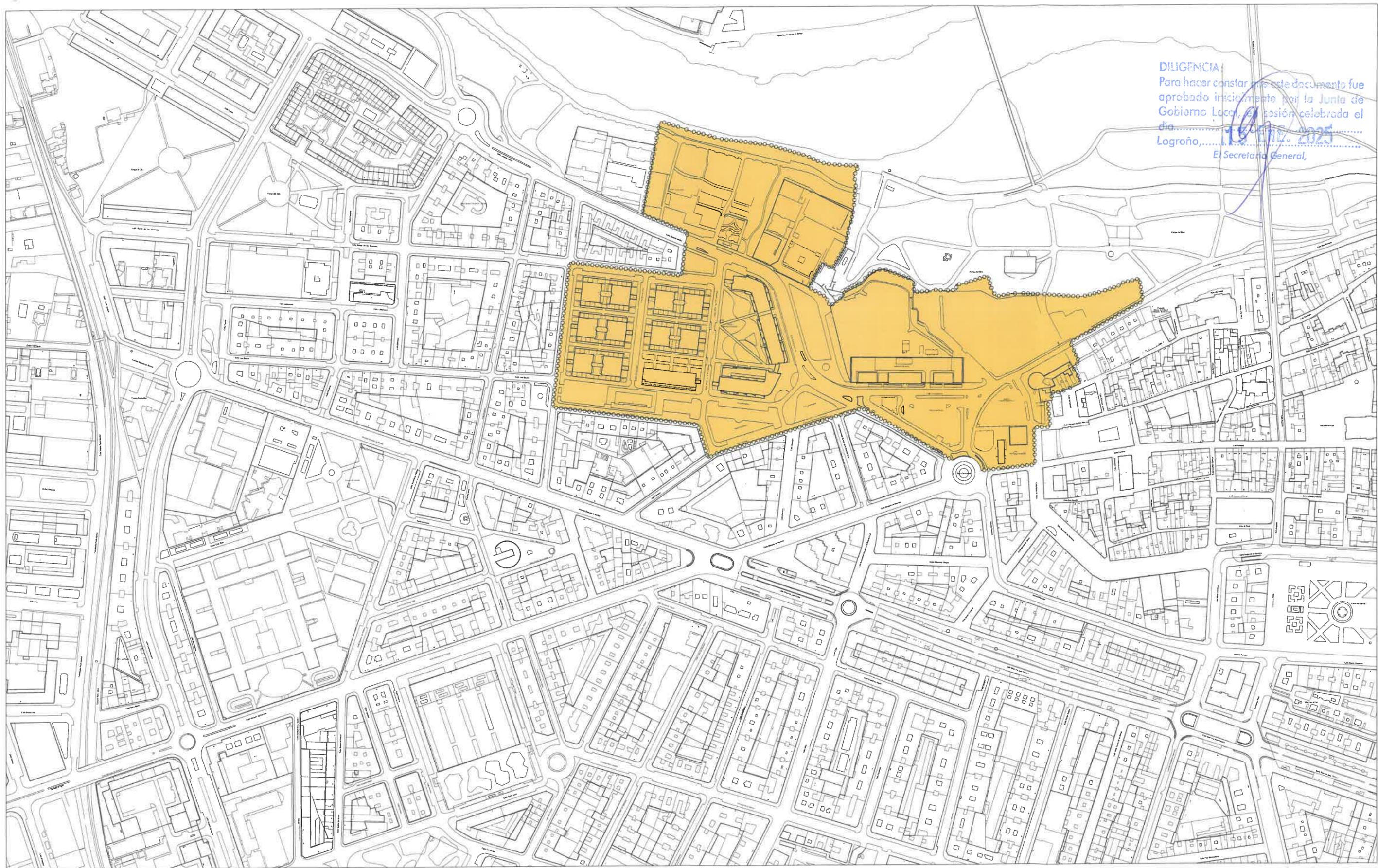
De esta forma, con la modificación se ordenan nuevos usos dotacionales en convivencia con los residenciales, favoreciendo la mezcla de usos, la aproximación de las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social, lo que resulta acorde con los principios de desarrollo urbano sostenible recogidos en la legislación aplicable (RDL 7/2015).

En definitiva, se concluye que los cambios que incorpora la presente Modificación Puntual van a mejorar el ambiente urbano, fomentando la creación de entornos habitados y con actividad, favoreciendo la mezcla de usos y la integración de la perspectiva de género en la vida urbana

ANEXO 3. PLANOS

18/12/2024

DILIGENCIA
Para hacer constar en este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño,.....19 DE DICIEMBRE DE 2024.....
El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 "EXCUEVAS-CUARTELES" PARA LA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

SITUACIÓN	Escala:	PLANO nº
	1/10.000	1
	Fecha:	
	Diciembre 2024	

 **Logroño**
UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES



Para hacer constar que este documento ha sido aprobado oficialmente por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja, a los días... de... de Logroño, 2024.
 El Secretario General

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional	Límites	Volumen y Alturas	Límites	Ordenanzas Especiales
Residencial	Polivalente	En superficie	Escuela infantil	Alineación	B Planta baja H=4,00	Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Residencial abierta	Cultural	Bojo rasante	Religioso	División de altura	(B) Planta baja máxima	Sector	Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés
Asociados a Vivienda	Escolor	Especies libres	Comunidad religiosa	División de parcela a efectos de edificabilidad	(E) Entrepiano	Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Zona libre privada	Sanitaria asistencial	Parque	Especímenes públicos	Vuelo máximo	(E) Entrepiano altillo	Acciones Específicas	Edificios de Interés
Complementario de la vivienda	Deportivo	Zonas de recreo y expansión	Estación transformadora	Retranqueo mínimo obligatorio	(SS) Semiáltillo	Plan especial de reforma interior	Solar o edificio en un tramo o área de interés
Industria y Otros	Servicios	Vías o espacio libre público	Plaza toros	Pasaje obligatorio	Superficie máxima edificable en m²/m²	AL Actividades intensivas	Edificios de nueva construcción
Industrial	Dotación poligono industrial				Superficie máxima edificable en m²/m²	Dotaciones Públicas	Edificios de nueva construcción
Almacén exposición					Numero máximo de viviendas	Sistemas generales	Construcción protegida en Casco Histórico

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 "EXCUEVAS-CUARTELES" PARA LA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

ORDENACION ACTUAL

Escala: 1/1.000
 Fecha: Diciembre 2024

PLANO nº **3**

Logroño
 UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Polivalente
Residencial abierto	Cultural	Bajo rasante	Cultural
Asociados a Vivienda	Escuela	Especies libres	Escuela
Zona libre privado	Sanitario asistencial	Parque	Sanitario asistencial
Complementario de la vivienda	Deportivo	Zonas de recreo y expansión	Deportivo
Industria y Otros (Grandes superficies)	Servicio	Vial o espacio libre público	Servicio
Industrial	Dotación poligona industrial		
Almacén			
Industria-parque			
Industrial extensivo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
División de altura	(B) Planta baja diáfana H ≤
División de parcela a efectos de edificabilidad	E Entrepiano St =
Volúmenes	(E) Entrepiano diáfano l ≤
Volúmenes	SS Semidiáfano 56 viv. Número máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Sector	Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés
Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Acciones Específicas	Soler o edificio en un tramo o área de interés
Plan especial de reforma interior	Edificios de nuevo construcción
A.I. Actividades intensivas	Construcción inapropiada en Casco Histórico
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 "EXCUEVAS-CUARTELES" PARA LA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

ORDENACIÓN PROPUESTA

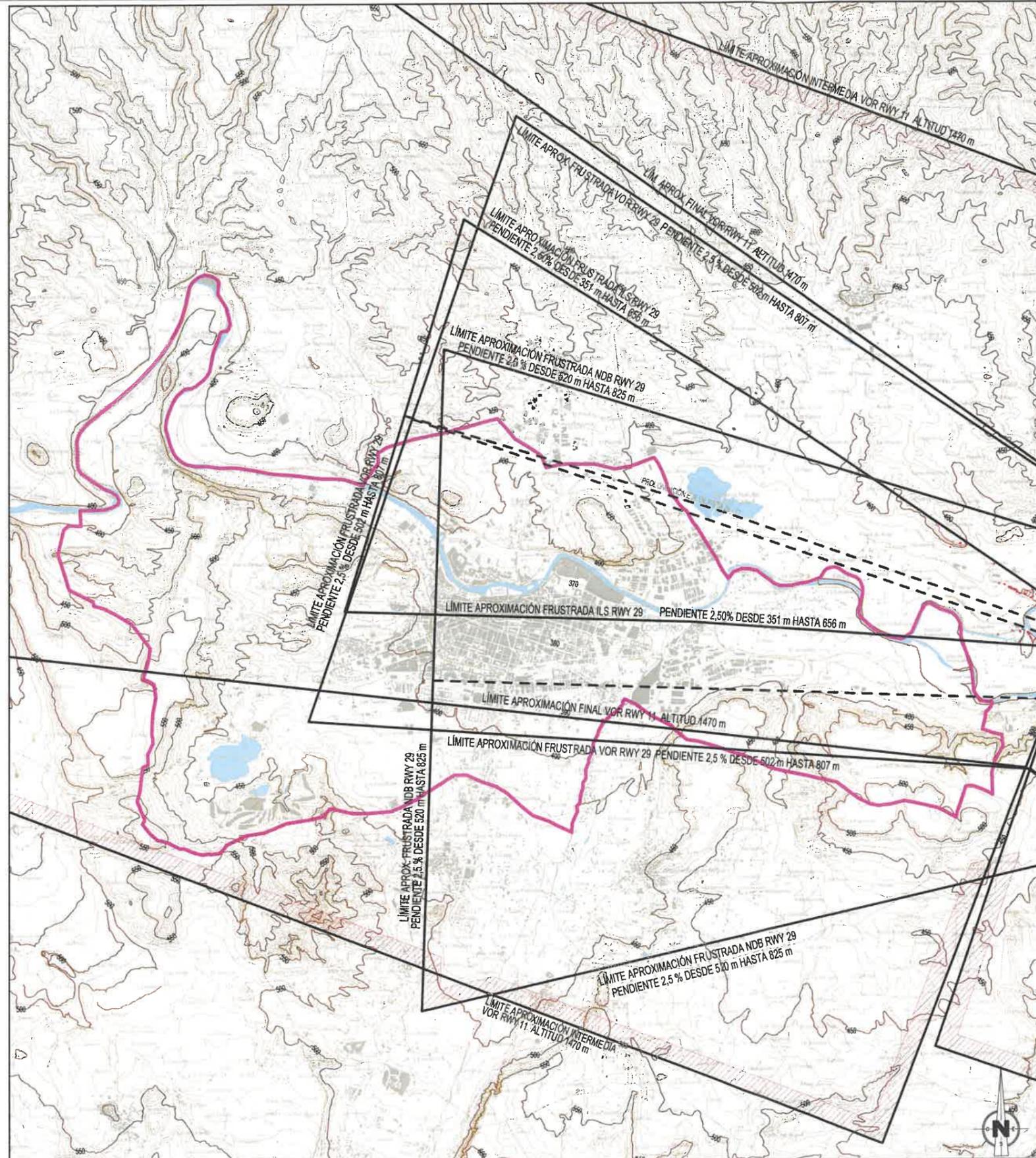
Logroño

UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

Escala: 1/1.000

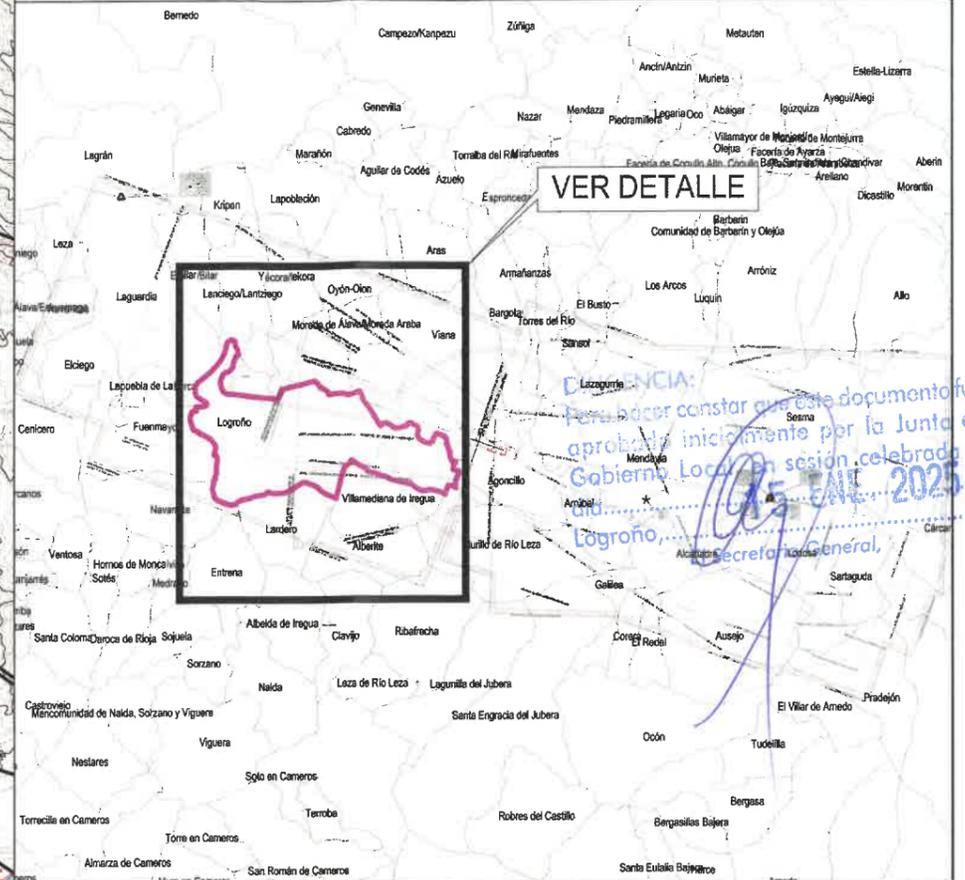
Fecha: Diciembre 2024

PLANO Nº 4



VISTA GENERAL

E 1:400.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVA DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE LOGROÑO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
REAL DECRETO 733/2015

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 "EXCUEVAS-CUARTELES" PARA LA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Escala:
1/75.000
Fecha:
Diciembre 2024

PLANO Nº
5



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

DILIGENCIA:
 Para constatar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 ENO 2025
 Logroño, El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 "EXCUEVAS-CUARTELES" PARA LA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	Escala:	1/5.000	PLANO nº 6
	Fecha:	Diciembre 2024	
	Logroño <small>UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES</small>		



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 15 DE JUNIO DE 2025 ...
 Logroño, ...
 El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 "EXCUEVAS-CUARTELES" PARA LA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.		
PLANO CATASTRO	Escala: 1/1.000	PLANO nº 7
	Fecha: Diciembre 2024	
Logroño UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES		