



Logroño

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO
"MARQUÉS DE SAN NICOLAS – PUENTE", EN
MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20.**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	3
2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	5
3. OBJETO	5
4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA	7
5. AFECCIONES AL TERRITORIO	8
6. CARÁCTER DEL DOCUMENTO	8
ANEXOS	9
ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	10
ANEXO 2. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.	16
ANEXO 3. PLANOS	19

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El solar al que se hace referencia en el presente documento se encuentra situado en la confluencia de las calles Marqués de San Nicolás-Puente, junto a la Iglesia de Palacio, en el Centro Histórico de Logroño.

Mediante Decreto 27 de septiembre de 1943 se declaró Monumento Histórico-Artístico a la Iglesia de Santa María de Palacio, publicado en el BOE de 10 de octubre de 1943. Es un bien de interés cultural declarado y la parcela que nos ocupa está incluida en el ámbito de protección de la Iglesia de Santa María de Palacio.

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño "Marqués de San Nicolás-Puente", en Marqués de San Nicolás 20, referencia catastral 5821729WN4052S0001DM, se redacta con el fin de recuperar la ordenación de carácter residencial en manzana cerrada que ha caracterizado dicho ámbito desde su incorporación a la trama urbana del Centro Histórico de la ciudad de Logroño, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado en 1985.

Este carácter residencial fue igualmente recogido para el mismo ámbito en la Modificación Puntual del Plan General "Marqués de San Nicolás-Puente", de iniciativa municipal y aprobada definitivamente en 2006. De forma previa a dicha modificación, el área se caracterizaba por una muy baja ocupación de la edificación residencial y por la presencia de numerosas edificaciones en estado de notable deterioro.

Dicha modificación afectaba a la reordenación de la ocupación del suelo, manteniendo el carácter residencial en manzana cerrada, así como al incremento de espacios libres en el interior y a la introducción de ajustes en las alturas máximas edificables, siguiendo el planteamiento del Plan General para las intervenciones en el Centro Histórico a nivel de manzana. Asimismo, se establecieron las ordenanzas de protección, IVA o IVb, al tratarse edificios o solares situados en un área de interés, conforme a lo previsto en el Plan General (artículos 3.5.1 y siguientes).

Esta Modificación Puntual fue aprobada definitivamente por Resolución de la Excm. Sra. Consejera de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial en 2006, publicada en el BOR nº 26 de 24 de febrero de 2007. En la modificación se delimitó una unidad de ejecución.

Posteriormente, la citada unidad de ejecución fue gestionada mediante expropiación, aprobándose el proyecto en 2008. Una vez concluida la expropiación, la división inicial en diversas parcelas quedó unificada en una única parcela de titularidad municipal, con el objetivo de avanzar en una operación urbanística de regeneración, en la línea de otras actuaciones próximas del Centro Histórico que se habían desarrollado a nivel de manzana a través de Planes Especiales (artículo 3.5.32.).

En aquel momento, gran parte de las edificaciones presentaban un avanzado estado de deterioro, agravado por su prolongada desocupación, lo que motivó la demolición de dichas construcciones (ruinas), en diferentes fases. Como resultado, el ámbito se



encuentra actualmente como un solar vacío, en el que se ha edificado un pequeño pabellón que protege una bodega, ubicada en la zona noreste de la parcela, así como los cerramientos y accesos originales de sillería que se han mantenido. Desde entonces, la parcela ha permanecido sin edificar.

En 2020, el Ayuntamiento de Logroño procedió a la enajenación de la parcela a la mercantil Bosonit S.L. con el objetivo de implantar una actividad empresarial de carácter tecnológico que albergase su sede institucional y oficinas principales, así como otros servicios y viviendas vinculados a la actividad. El planteamiento contemplaba la construcción de un edificio singular, que actuase como polo de atracción y dinamización del entorno, diferenciándose de la tipología predominante en la zona en cuanto a alturas, composición y materiales. El proyecto de inversión presentado por Bosonit para dicha actuación fue declarado de interés Estratégico para La Rioja, en Resolución 126/2022 de 14 de enero de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Desarrollo Autonómico

En paralelo a lo indicado, el planeamiento vigente fue adaptado mediante la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño, aprobada definitivamente en 2023, publicada en el BOR nº 28 de 9 de febrero de 2023, en la que se ordenó la parcela en uso Dotacional privado, dentro de la gama de usos que contempla el Plan General, y asignando nuevos parámetros urbanísticos y una ficha de ordenación específica para el ámbito.

La modificación puntual fue objeto de recurso contencioso-administrativo, pendiente de resolución en el momento de redacción de la presente. A raíz de este recurso, y de otras comunicaciones e informes habidos, por parte de instituciones como la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, ICOMOS, el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, o el Ministerio de Cultura, el Ayuntamiento de Logroño se ve en la necesidad de explorar planteamientos urbanísticos que conjuguen las manifestaciones emitidas por estos organismos con las necesidades para el desarrollo de un edificio tecnológico de la mercantil para establecer su sede en la parcela.

La solicitud de 24 de marzo de 2025, presentada por BOSONIT, S.L., interesando la resolución del contrato de compraventa citado.

El 17 de septiembre de 2025, en acuerdo de Junta de Gobierno Local se resuelve de mutuo acuerdo el contrato de compra venta por el que se enajenó la parcela de propiedad municipal en calle Marqués de San Nicolás 20 de Logroño a la citada mercantil, recuperando el Ayuntamiento de Logroño la titularidad del solar.

Convenido lo anterior, y ante la crisis de vivienda actual a nivel estatal, el equipo de Gobierno plantea a la Unidad de Urbanismo y Actividades el estudio de las opciones para retomar la calificación urbanística anterior de la parcela (uso residencial).

Atendiendo a la necesidad de dar respuesta a la demanda actual de vivienda y con el propósito de favorecer la revitalización y mejora de la habitabilidad del Centro Histórico, se plantea la reactivación del uso de la parcela mediante la recuperación del uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito. Esta propuesta se enmarca en la línea establecida por la Modificación Puntual del Plan General "Marqués de San Nicolás 20", aprobada en 2006, cuyo planteamiento se retoma y actualiza.

2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con la resolución del contrato de compra venta por el que se enajenó la parcela de propiedad municipal en calle Marqués de San Nicolás 20 de Logroño para el desarrollo de una actividad dotacional de carácter tecnológico, el Ayuntamiento de Logroño recupera la titularidad del solar, y la iniciativa en cuanto a la búsqueda de soluciones urbanísticas para la misma.

La presente Modificación tiene como objetivo sustituir el uso dotacional privado, destinado a servicios, por el uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito. La Modificación Puntual propone adecuar la volumetría y composición a las propias de la tipología residencial predominante en el Centro Histórico. Por ello, se propone recuperar el carácter residencial en manzana cerrada, en coherencia con la tipología edificatoria propia del Centro Histórico de la ciudad. Con esta actuación se pretende, asimismo, dar respuesta a la actual demanda de vivienda y contribuir a la revitalización y mejora de la habitabilidad del Centro Histórico.

El ámbito se localiza en el Centro Histórico de Logroño, dentro de un entorno urbano consolidado, junto a las calles Marqués de San Nicolás y Puente. Desde la aprobación del PGOU de 1985, este ámbito ha tenido un uso residencial predominante, posteriormente reafirmado mediante la citada Modificación Puntual aprobada definitivamente en 2006, la cual, si bien fue formalmente aprobada, no llegó a materializarse.

En consecuencia, se propone recuperar el planteamiento recogido en la Modificación Puntual del Plan General Municipal "Marqués de San Nicolás-Puente", tramitada en el Expte. URB28-2005/0002, adecuando sus determinaciones urbanísticas a la situación actual del solar.

Se plantea respetar la imagen histórica del parcelario tradicional, en la medida que permita unas condiciones adecuadas de habitabilidad y confort, con el fin de posibilitar la construcción de un conjunto residencial que resulte viable y acorde con la tipología residencial del entorno. Todo ello, sin modificar la capacidad residencial (5.334 m²t) que ya vinieron adoptando las modificaciones puntuales precedentes, como respuesta a la actual demanda de vivienda.

La Modificación Puntual que nos ocupa acoge análogicamente el planteamiento establecido en el artículo 3.5.32 del Plan General, relativo a las actuaciones de nueva edificación residencial en ámbitos del Centro Histórico que puedan contribuir a la regeneración urbana a nivel de manzana, en la estrategia general de contribuir a la revitalización y mejora de la habitabilidad del Centro Histórico y dar respuesta a la actual demanda de vivienda.

Por lo anteriormente expuesto, la Modificación Puntual se considera de interés general.

3. OBJETO

La presente Modificación tiene como objeto poner nuevamente en uso la parcela situada en Marqués de San Nicolás 20, recuperando el uso residencial en manzana

cerrada como uso principal del ámbito, en coherencia con la tradición edificatoria del Centro Histórico. Se retoma así el planteamiento de la Modificación Puntual del Plan General Municipal "Marqués de San Nicolás-Puente", aprobada en 2006 que no llegó a materializarse, con el fin de dar respuesta, además, a la actual demanda de vivienda y de contribuir a la revitalización del Centro Histórico.

La actuación afecta al mismo ámbito delimitado en la citada modificación "Marqués de San Nicolás-Puente", correspondiente a la parcela de titularidad municipal, situada en Marqués de San Nicolás 20, dentro del Centro Histórico de Logroño. Se trata de la parcela con referencia catastral 5821729WN4052S0001DM, con una superficie catastral de 2.155 m².

Con el objeto de respetar la tipología residencial del Centro Histórico en el ámbito de Marqués de San Nicolás 20, y habiendo transcurrido casi veinte años desde la aprobación de la modificación en 2006, periodo durante el cual se han demolido la totalidad de las edificaciones preexistentes, la presente Modificación Puntual plantea adecuar dicha ordenación a la situación actual del solar.

En este sentido, se propone sustituir el uso dotacional privado, actualmente ordenado, por el uso residencial en manzana cerrada, manteniendo la edificabilidad actual de 5.334 m²t y se proponen nuevas alturas. Altura actual $\leq 26,50$ m; Altura propuesta B, B+3 y B+4. El interior de la manzana se ordena en uso libre privado y dos edificaciones, una de ellas en prolongación del uso residencial (B+3), destinada a la protección del muro este de la Iglesia de Palacio y, la otra, en uso complementario de la vivienda para la protección de la Bodega existente, que se conserva. En el exterior, se respeta la alineación original, excepto el pequeño quiebro en la calle Puente que se elimina (situado entre Puente 11 y Puente 13). Todo ello queda reflejado en el plano PO4.

En aplicación de las normas específicas del Centro Histórico recogidas en el Plan General, el nuevo conjunto residencial se encuadra dentro de la ordenanza IVb, al tratarse de un solar situado en un área de interés del Centro Histórico. En este sentido, se debe prestar especial atención a la integración de la nueva edificación en el contexto urbano, considerando la composición general de las fachadas y el diseño de sus elementos, que deberán reflejar la imagen del parcelario tradicional del Centro Histórico a través de la alternancia y el ritmo de huecos, la variación en la altura del alero, entre otros aspectos, siempre que lo permitan las condiciones constructivas de la parcela. Asimismo, se garantizará la calidad, la textura y el color de los materiales empleados, así como la conservación de las plantas bajas de sillería y de aquellos elementos de valor que puedan aparecer durante el proceso de construcción del edificio, los cuales serán integrados en la nueva edificación siempre que sea posible (Lagar...).

El uso de la Bodega tendrá carácter complementario a los usos que se desarrollen en la planta baja del edificio.

El cálculo de la rasante de la parcela se dividirá en dos tramos independientes:

- Tramo en B+4 y B, ajustado a la altura del edificio original. El cálculo de la rasante seguirá lo dispuesto en el Plan General, aplicando la tolerancia de 14 a 17 metros en el frente de fachada para adecuar la parcela a unas condiciones constructivas óptimas. El ámbito de ocupación y la divisoria de altura se ajustarán al frente de fachada que resulte.
- Tramo restante de la parcela (B+3 y B), el cálculo de la rasante seguirá lo dispuesto en el Plan General.

En relación con la mejora urbana, se valorará en el trámite de la licencia disponer de parte de la planta baja diáfana, delimitada a la calle con un cerramiento que permita la visión del espacio libre privado desde la vía pública, así como, en el interior de la parcela con uso libre privado, dar un tratamiento permeable, siempre que se adecue a las condiciones funcionales y constructivas del edificio.

Se mantiene la capacidad residencial (5.334 m²t) que ya vinieron adoptando las modificaciones puntuales precedentes, sin superar el aprovechamiento que recogía la ordenación en 1992 para el mismo ámbito.

Se recoge a continuación una tabla comparativa con las diferentes zonas de ocupación en el estado actual y propuesta, en planos P3 y P4, respectivamente.

	Ordenación actual	Ordenación propuesta
Ocupación en altura: Residencial	---	1386,64 m ²
Ocupación en altura: Dotacional	1.428,41 m ²	---
Espacio libre interior: uso libre privado + complementario vivienda	---	833,12 m ²
Espacio libre interior	750,22 m ²	---
Viario	41,13 m ²	---
TOTAL OCUPACIÓN	2.219,76 m²	2.219,76 m²
Edificabilidad	5.334 m ² t	5.334 m ² t
Altura	≤ 26,50 m	B+4, B+3, B

4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Modificación Puntual recupera el uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito, retomando el planteamiento establecido en la Modificación Puntual del Plan General Municipal "Marqués de San Nicolás-Puente", aprobada en 2006, en la línea de los objetivos establecidos en el Plan General en materia de actuaciones de regeneración urbana a escala de manzana en el artículo 3.5.32, ajustándose a las condiciones aplicadas en dicha modificación:

- No superar la edificabilidad y ocupación indicados en la ordenación de 2006.
- Se plantea como uso predominante el residencial en la tipología de manzana cerrada y la apertura de espacios interiores para la correcta iluminación y ventilación.

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

En relación con el artículo 104 de la LOTUR, la Modificación Puntual aprobada en 2023, actualmente vigente —relativa al cambio de uso de residencial a dotacional privado y a otras determinaciones urbanísticas en la parcela sita en Marqués de San Nicolás 20—, mantiene la capacidad residencial prevista en 2006 (5.334 m²t). En 2006 se considera el uso residencial y, en 2023, la modificación no restringe la capacidad residencial de la parcela en relación al artículo 1.1.8. Definiciones: Usos dotacionales estanciales. Por lo que, a lo largo de las modificaciones puntuales se ha mantenido en el ámbito la capacidad residencial.

Por lo tanto, la Modificación Puntual no supone un incremento poblacional.

La Modificación Puntual recoge las alineaciones del parcelario tradicional del Centro Histórico, lo que supone un pequeño ajuste del viario público.

5. AFECCIONES AL TERRITORIO

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 y urbanizable delimitado de Logroño, se adjunta el plano de zonificación acústica correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual.

En relación a la ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja, esta Modificación Puntual no afecta a espacios libres públicos y no modifica las condiciones de accesibilidad actuales.

La modificación deberá remitirse al Consejo General de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja, dado que se encuentra incluida en el entorno de protección de la Iglesia de Santa María de Palacio, bien declarado de interés cultural (BIC), así como dentro del ámbito de afección del Plan Especial del Camino de Santiago.

6. CARÁCTER DEL DOCUMENTO

Se trata de una Modificación Puntual del Plan General que elimina la ordenanza específica de protección actual para la parcela situada en Marqués de San Nicolás 20 (Ficha de ordenación), al establecer nuevos criterios de integración en el patrimonio que remiten a las condiciones generales recogidas en la ordenanza IVb del Centro Histórico del Plan General, así como a las especificaciones contenidas en el plano de ordenación y la memoria de la modificación. Por ello, se considera una modificación puntual de planeamiento de carácter 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 13 de octubre de 2025

LA ARQUITECTA ADJUNTA DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y VALORACIONES

Fdo. Elisa Uceda Hernáez

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



Logroño

Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño "Marqués de San Nicolás-Puente", en Marqués de San Nicolás 20.

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.

Antecedentes y Objeto

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño "Marqués de San Nicolás-Puente", en el ámbito de Marqués de San Nicolás 20, dentro del Centro Histórico de Logroño, tiene como objeto poner nuevamente en uso dicha parcela, recuperando el uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito, en coherencia con la tradición edificatoria del Centro Histórico.

La modificación Puntual propone sustituir el uso dotacional privado, actualmente vigente, por uso residencial en manzana cerrada, respetando la edificabilidad (5.334 m²t) que ya vinieron adoptando las modificaciones puntuales precedentes en el mismo ámbito en 2006 (uso residencial) y 2023 (ordenación actual en uso dotacional privado).

El 17 de septiembre de 2025, en acuerdo de Junta de Gobierno Local, el Ayuntamiento recuperó la titularidad de dicha parcela, que ha permanecido cerrada y sin actividad durante casi dos décadas. En este contexto, y con el objetivo de atender la demanda actual de vivienda y promover la reactivación del Centro Histórico, se impulsa la presente Modificación Puntual. Esta permitirá poner en uso la parcela bajo el uso residencial en manzana cerrada, en la línea de lo dispuesto en el artículo 3.5.32 del Plan General, relativo a las actuaciones de nueva edificación en ámbitos del Centro

Histórico que contribuyan a su estrategia de rehabilitación y mejora a escala de manzana.

Análisis de Sostenibilidad Económica

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:

Cuantificación de los costes de implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos

La propuesta mantiene la edificabilidad prevista en el Plan General desde el año 2006, con un total de 5.334 m²t destinados a uso residencial, por lo que no se contempla un incremento del crecimiento urbano.

El ámbito ya cuenta con la dotación necesaria de infraestructuras y servicios públicos para atender la capacidad residencial prevista: suministro de agua, red de saneamiento, recogida de residuos, transporte público, entre otros. Respecto al mantenimiento de servicios urbanos en espacios libres públicos, no se prevén afecciones, ya que los espacios públicos se mantienen.

Estimación de ingresos municipales derivados de tributos locales

Dado que la actuación no supone un crecimiento urbano adicional, no se prevé la generación de ingresos extraordinarios derivados de nuevos tributos locales. La carga tributaria asociada se corresponde con la prevista para el uso residencial ya contemplada en el planeamiento desde 2006.

Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La Modificación Puntual no afecta a suelos destinados a usos productivos. El ámbito objeto de intervención se encuentra ya ordenado por el Plan General con un uso global de vivienda mezclado, por lo que no se produce detracción de suelos con destino económico o industrial.

Por lo anteriormente expuesto, se concluye que el cambio urbanístico propuesto arroja un saldo positivo en la sostenibilidad económica de las haciendas públicas.

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 (TRLRU), 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.

Antecedentes y Objeto

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño "Marqués de San Nicolás-Puente", en el ámbito de Marqués de San Nicolás 20, dentro del Centro Histórico de Logroño, tiene como objeto poner nuevamente en uso dicha parcela, recuperando el uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito, en coherencia con la tradición edificatoria del Centro Histórico.

La modificación Puntual retoma y actualiza el planteamiento incluido en la Modificación Puntual del Plan General "Marqués de San Nicolás -Puente", aprobada en 2006, aunque no ejecutada. Propone sustituir el uso dotacional privado, actualmente vigente, por uso residencial en manzana cerrada, respetando la edificabilidad (5.334 m²t) que ya vinieron adoptando las modificaciones puntuales precedentes en el mismo ámbito en 2006 (uso residencial) y 2023 (ordenación actual en uso dotacional privado).

La parcela se encuentra actualmente sin edificación y sin uso, tras la demolición de las edificaciones preexistentes durante los últimos veinte años.

Se mantiene la capacidad residencial (5.334 m²t) que ya vinieron adoptando las modificaciones puntuales precedentes.

El 17 de septiembre de 2025, en acuerdo de Junta de Gobierno Local, el Ayuntamiento recuperó la titularidad de dicha parcela, que ha permanecido cerrada y sin actividad durante casi dos décadas. En este contexto, y con el objetivo de atender la demanda actual de vivienda y promover la reactivación del Centro Histórico, se impulsa la presente Modificación Puntual. Esta permitirá poner en uso la parcela bajo el uso residencial en manzana cerrada, en la línea de lo dispuesto en el artículo 3.5.32 del Plan General, relativo a las actuaciones de nueva edificación en ámbitos del Centro Histórico que contribuyan a su estrategia de rehabilitación y mejora a escala de manzana.

Se recoge a continuación una tabla comparativa con las diferentes zonas calificadas en estado actual y propuesta.

ocupación en el estado actual y propuesta, en planos P3 y P4, respectivamente.

	Ordenación actual	Ordenación propuesta
Ocupación en altura: Residencial	---	1386,64 m ²
Ocupación en altura: Dotacional	1.428,41 m ²	---
Espacio libre interior: uso libre privado + complementario vivienda	---	833,12 m ²
Espacio libre interior	750,22 m ²	---
Viario	41,13 m ²	---
TOTAL OCUPACIÓN	2.219,76 m²	2.219,76 m²
Edificabilidad	5.334 m ² t	5.334 m ² t
Altura	≤ 26,50 m	B+4, B+3, B

Viabilidad económica de la actuación

Rentabilidad de la actuación

La transformación del uso de la parcela a residencial implica una mejora en la rentabilidad potencial respecto a la situación anterior, por los siguientes motivos:

- La parcela, al formar parte del patrimonio municipal de suelo, puede destinarse a distintas finalidades y usos de interés para la ciudad en función de los objetivos estratégicos municipales.
- La calificación residencial de la parcela permite mayor gama de usos que en la calificación con uso dotacional privado, ampliando las opciones de gestión del suelo por parte del Ayuntamiento.
- La edificabilidad permanece inalterada respecto a las modificaciones anteriormente aprobadas en la parcela (5.334 m²t.), en 2006 y en 2023.



- En comparación con la ordenación prevista en 2006, que contemplaba el mantenimiento de edificaciones preexistentes según ordenanza IVa, la situación actual como solar sin edificación reduce significativamente los costes de ejecución, al eliminar la necesidad de trabajos de conservación, refuerzo o rehabilitación, y facilita la ejecución de una nueva edificación adaptada a normativas vigentes de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

Adecuación a los límites del deber legal de conservación

La transformación del uso no impone nuevas cargas urbanísticas, cumpliendo el deber legal de conservación, ya que se adapta a la realidad actual del solar (vacío y cerrado), y se adecua al entorno histórico.

Equilibrio entre beneficios y cargas:

La actuación no delimita un ámbito de equidistribución.

Los costes y beneficios derivados de la actuación recaen exclusivamente sobre la propiedad municipal al desarrollarse íntegramente sobre una única parcela de titularidad municipal no se produce reparto de beneficios ni cargas entre propietarios distintos.

Por lo anteriormente expuesto, la Modificación Puntual cumple con lo señalado en el artículo 22.5 del TRLSRU, garantizando la viabilidad económica de la actuación propuesta.



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

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 Puntual

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 que se propone tiene como objetivo dar respuesta a la actual demanda de vivienda, así como favorecer la revitalización y mejora de la habitabilidad del Centro Histórico. Para ello, se plantea la recuperación del uso residencial original en la parcela situada en Marqués de San Nicolás 20, actualmente ordenada en el Plan General con uso dotacional privado.

Dicha parcela es de titularidad municipal. Se trata de un ámbito sin edificación que lleva casi 20 años cerrado y sin uso, situado en un entorno donde predominan usos dotacionales, dentro del Centro Histórico de la ciudad que se caracteriza también por una baja ocupación del ámbito residencial.

En este contexto, se plantea la reactivación del uso de la parcela mediante la implantación de un nuevo conjunto residencial. Para ello, se propone modificar el uso actual, calificado como dotacional privado, por un uso residencial de nueva edificación en manzana cerrada, desarrollando un conjunto en torno a un espacio interior abierto.

La propuesta se desarrolla en la línea del planteamiento que recoge el artículo 3.5.32 del Plan General, relativo a las actuaciones de nueva edificación en ámbitos del Centro Histórico que puedan contribuir a la regeneración urbana a escala de manzana, en el marco de la estrategia general de rehabilitación y mejora del Centro Histórico, respetando la imagen tradicional del mismo.

En definitiva, los cambios que incorpora esta Modificación Puntual se consideran positivos y alineados con los objetivos del planeamiento vigente. Contribuyen a la creación de entornos habitados y activos, ordenando un conjunto residencial que responde tanto a la demanda de vivienda como a criterios que mejoran la cohesión social, la percepción de la seguridad y la identidad con el entorno, favoreciendo la integración de la perspectiva de género en la vida urbana.



ANEXO 3. PLANOS

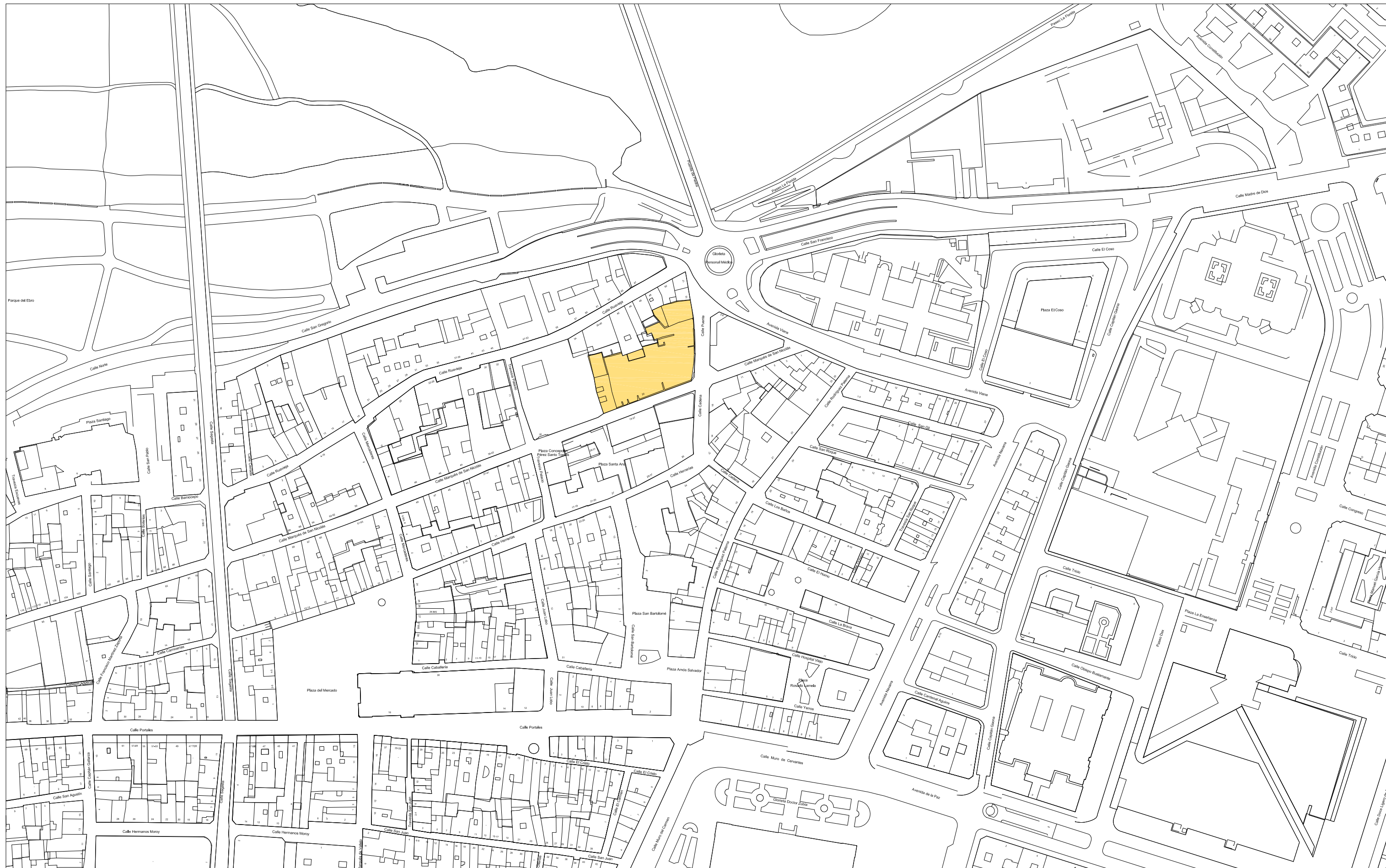


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO "MARQUÉS DE SAN NICOLÁS-PUENTE", EN MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20.

SITUACIÓN	Escala: 1/15.000	PLANO nº 1
	Fecha: OCTUBRE 2025	



UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO "MARQUÉS DE SAN NICOLÁS-PUENTE", EN MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20.

ÁMBITO

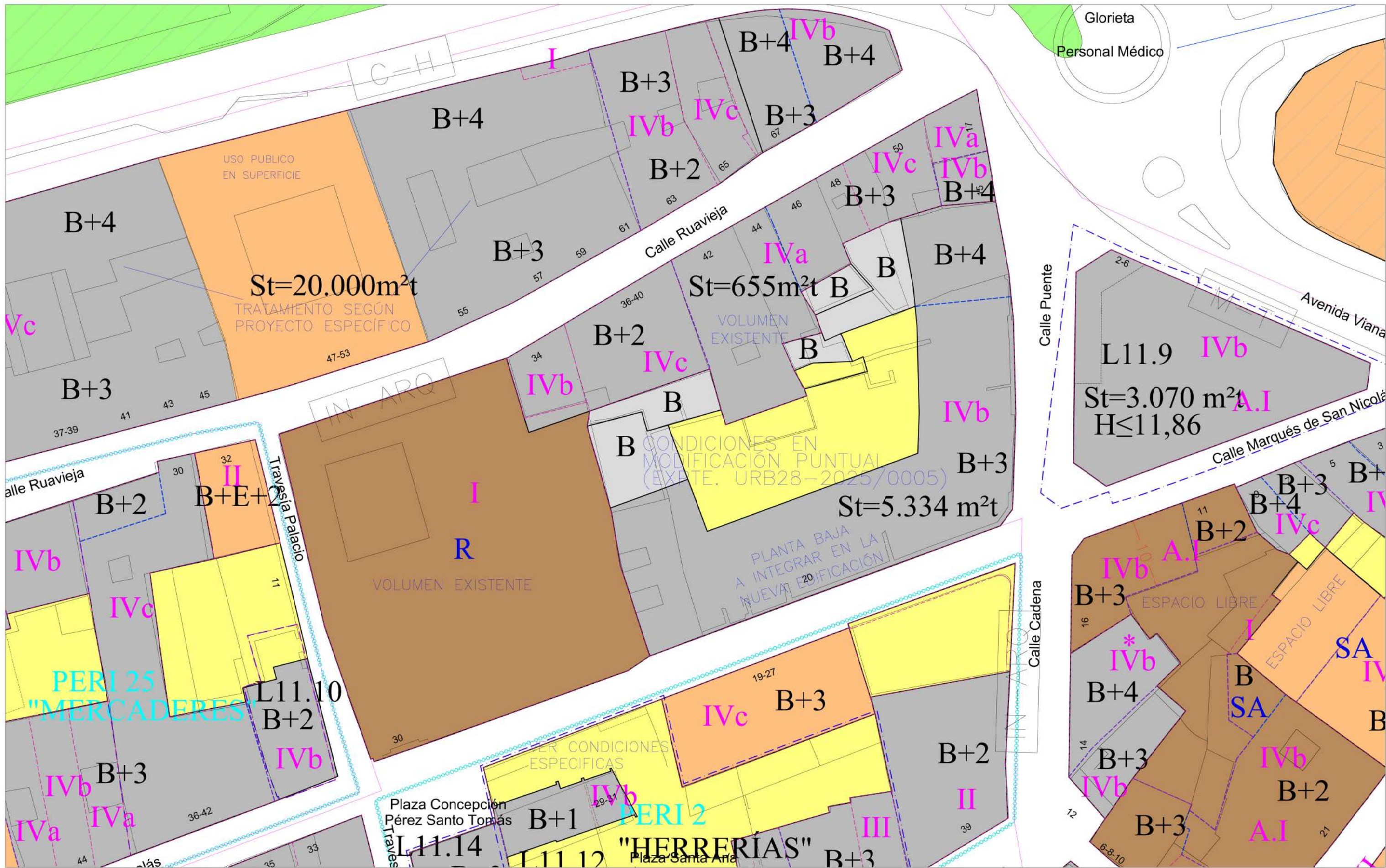
Escala:	1/2.000
Fecha:	OCTUBRE

	PLANO n°
--	----------

2



UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES



USOS PRIVADOS Vivienda	
Residencial	Residencial aislada
Residencial abierta	Dotacional residencial
Asociados a Vivienda	
Zona libre privada	Comercial
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)
Industria y Otros	
Industrial	Bodegas
Almacén exposición	Industrial parque
	Industrial extensivo

USOS PÚBLICOS Aparcamiento	
P	En superficie
P	Bajo rasante
Espacios libres	
Parque	Zonas de recreo y expansión
Vivero o espacio libre público	

Dotacional	
Polivalente	Escuela infantil
C	Cultural
E	Escolar
SA	Sanitario asistencial
DE	Deportivo
S	Servicios
DI	Dotación polígono industrial

Dotacional	
S	Servicios públicos y administración pública
DI	Dotación polígono industrial
CEM	Cementerio
E	Escuela infantil
SA	Sanitario asistencial
DE	Deportivo
	Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLÚMENES	
Límites	
—	Alineación
—	Divisoria de altura
—	Divisoria de parcela y efectos de edificabilidad
Ocupación	
—	Vuelo máximo
—	Retranqueo mínimo obligatorio
—	Soportal obligatorio
—	Pasaje obligatorio
—	Fase obligatorio

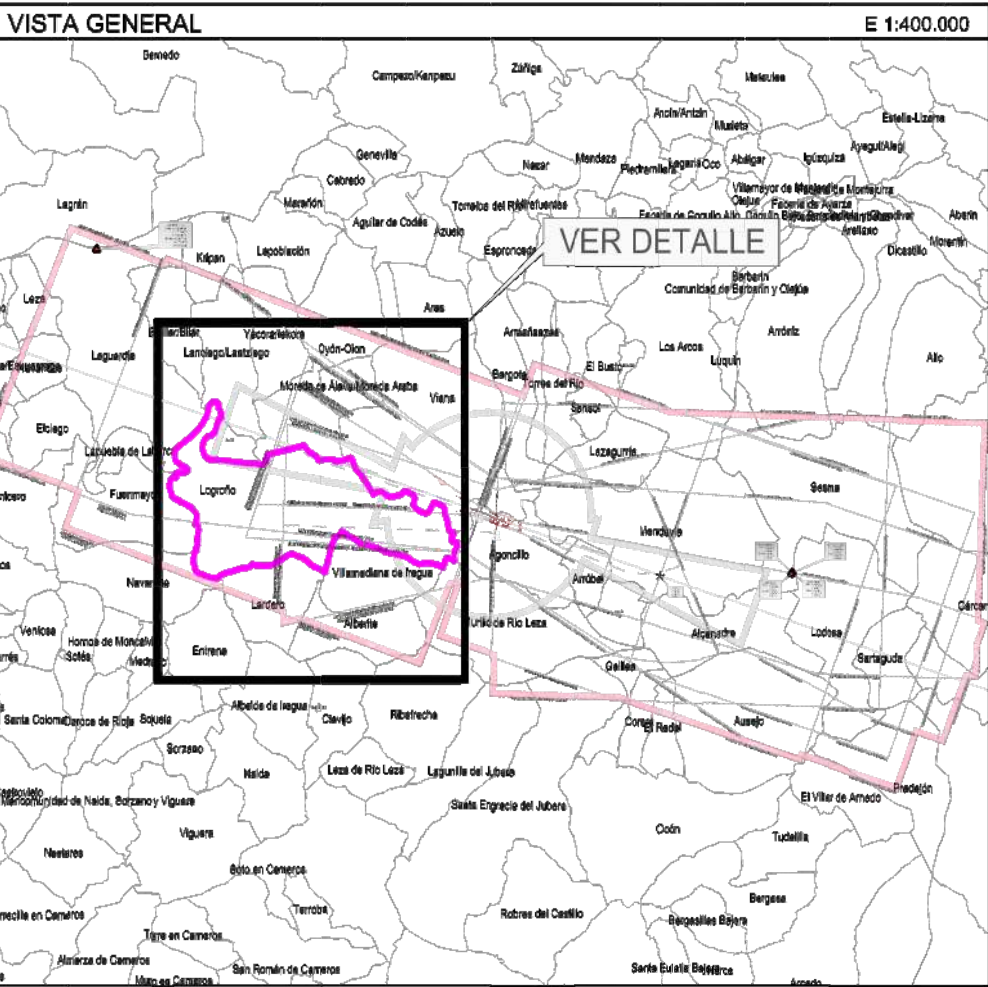
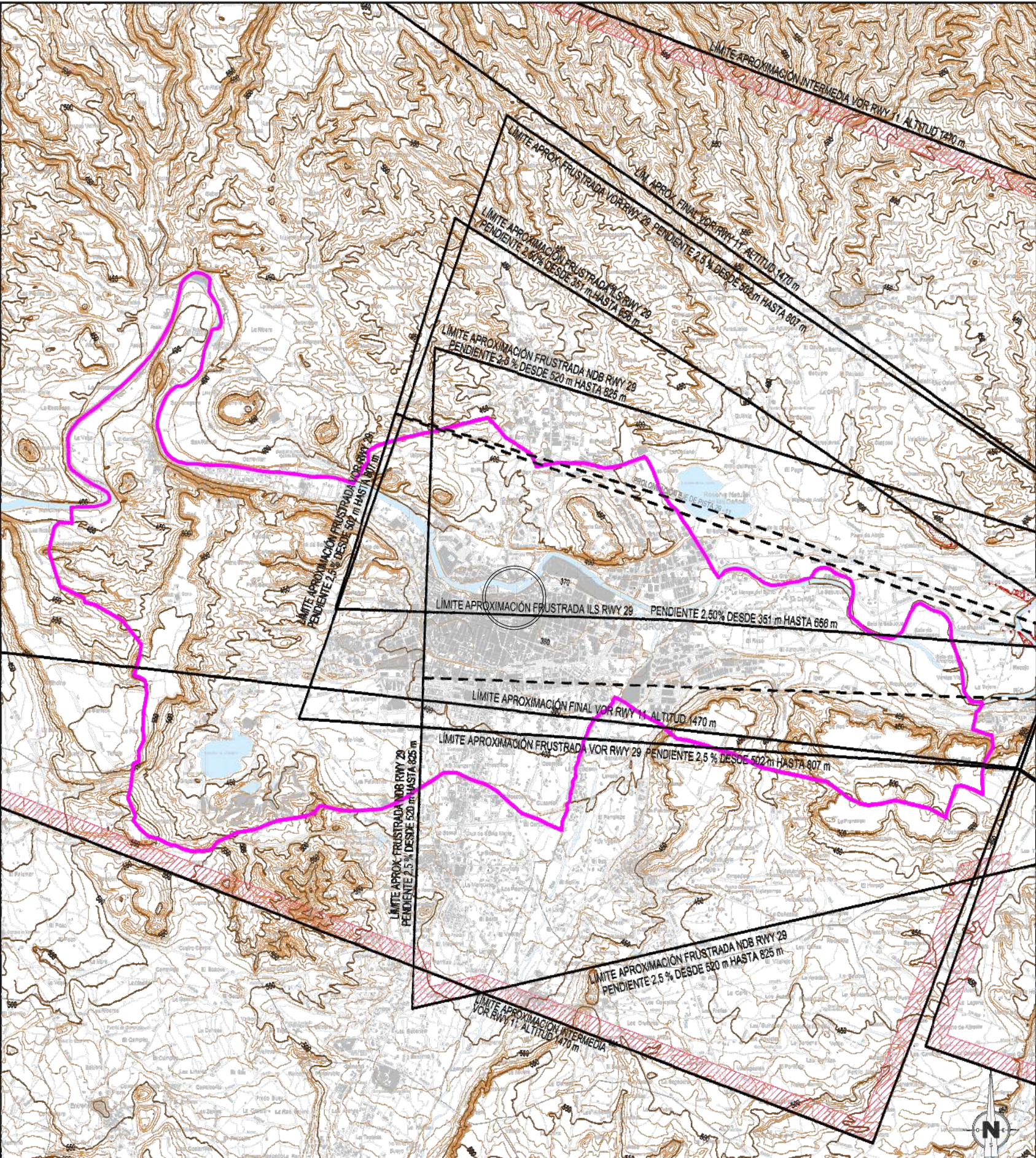
Volúmenes y Alturas	
B	Panta baja H=4.00
(B)	Panta baja dáfana
E	Entrepanta
(E)	Entrepanta dáfana
SS	Semisótano
56	Número máximo de viviendas
At	Ático
H ≤	Altura máxima de cornisa
St =	Superficie máxima edificable en m²
I ≤	Superficie máxima edificable en m²/m²s
56	Número máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	
—	Suelo urbano
—	Sector
—	Unidad de ejecución
Acciones Específicas	
—	Plan especial de reforma interior
—	Actividades intensivas
Dotaciones Públicas	
—	Sistemas generales

ORDENANZAS ESPECIALES	
—	Ámbito de aplicación


ORDENANZAS DE EDIFICIOS DE INTERÉS	
IV	Edificios situados en áreas o tramos de interés
IVa	Edificios de Interés
IVb	Solar o edificio en un tramo o área de interés
IVc	Edificios de nueva construcción
IVd	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
IVe	Construcción inadecuada en Casco Histórico

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO "MARQUÉS DE SAN NICOLÁS-PUENTE", EN MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20.		
ORDENACIÓN PROPUESTA		PLANO nº 4
Escala: 1/500	Fecha: OCTUBRE 2025	
Logroño		
UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES		



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

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 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO "MARQUÉS DE SAN NICOLÁS-PUENTE", EN MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20.

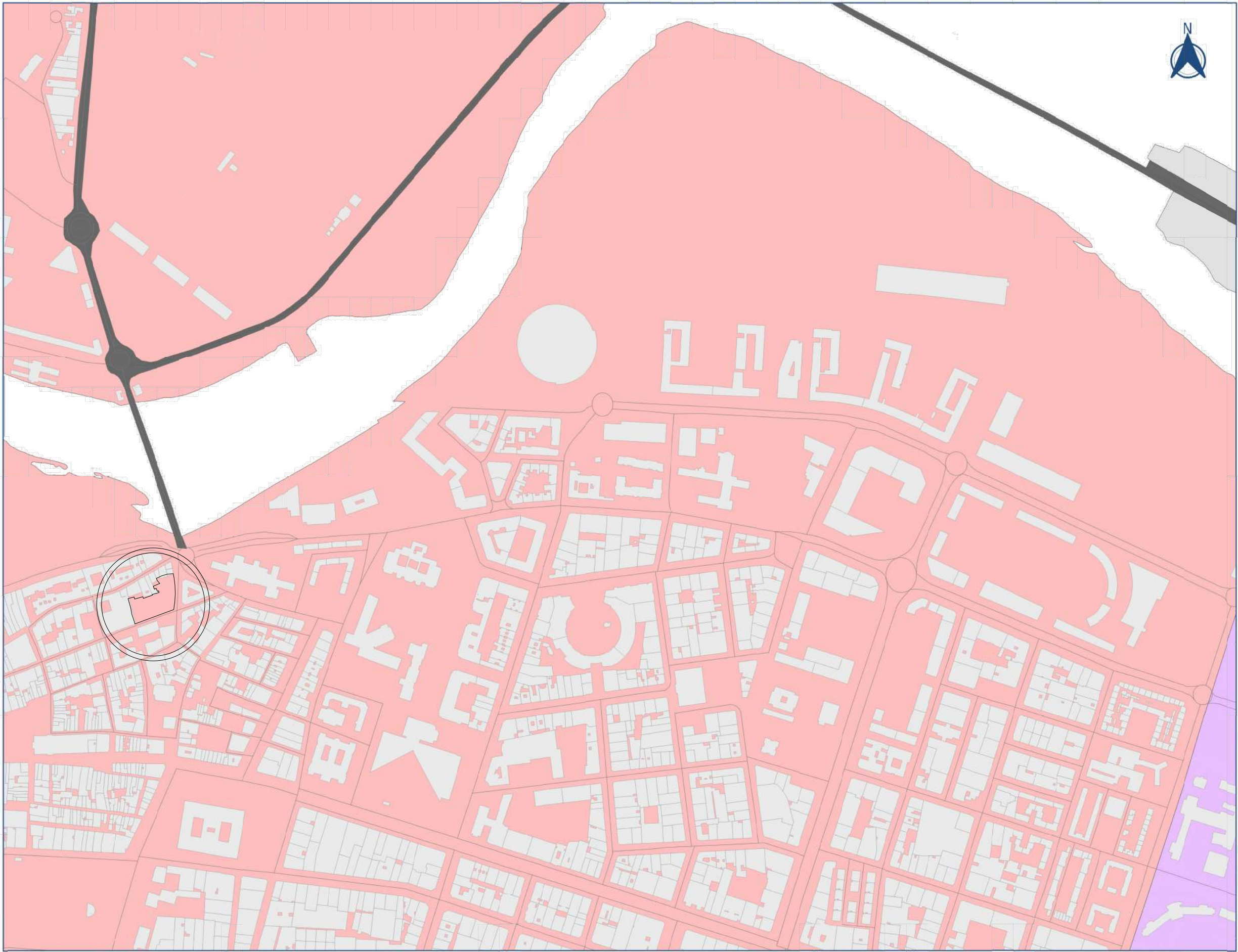
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Escala: 1/75.000	PLANO nº 5
	Fecha: OCTUBRE 2025	



Logroño

UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

URB28-2025/0005



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



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO "MARQUÉS DE SAN NICOLÁS-PUENTE", EN MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20.

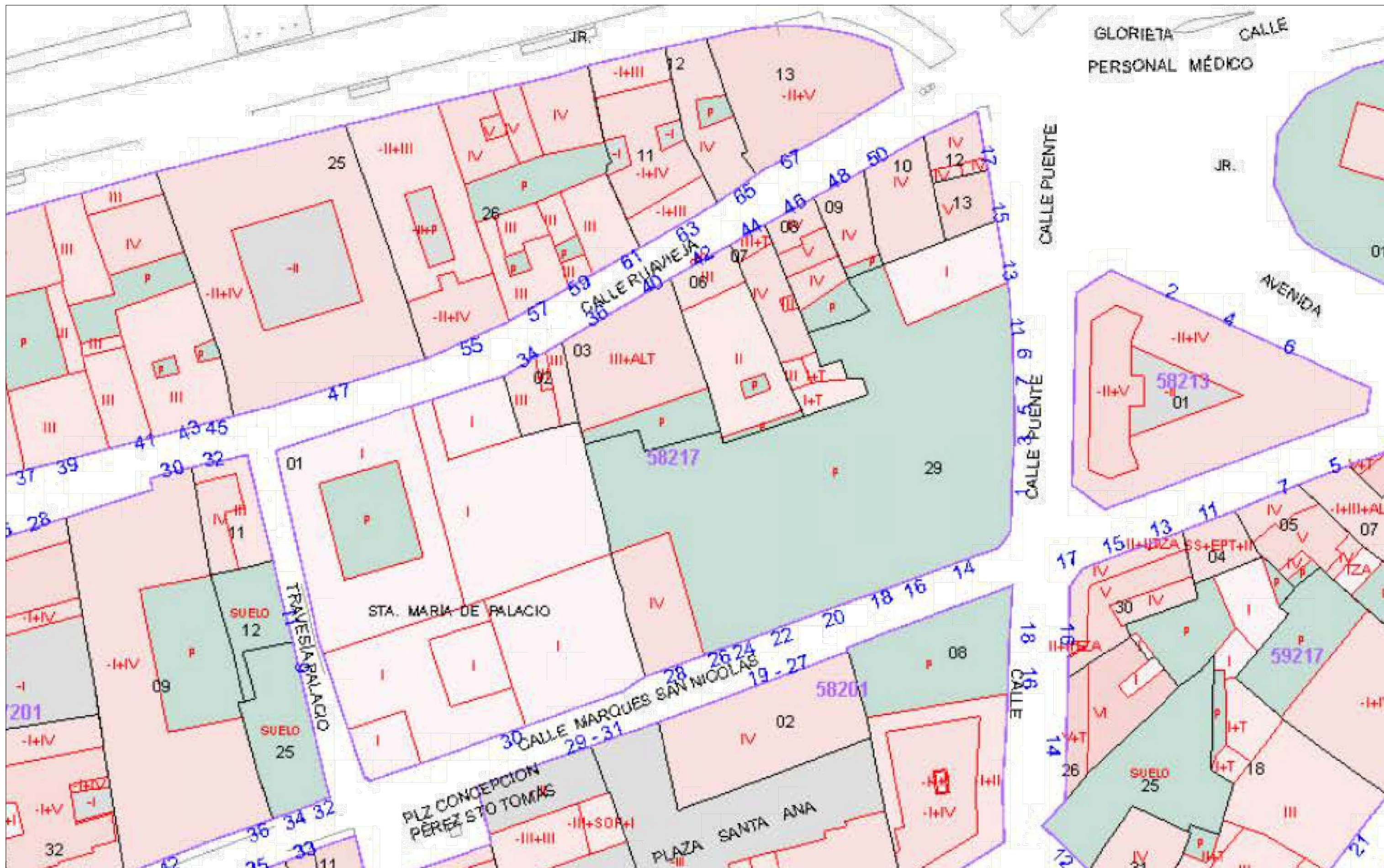
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Escala:
1/5.000
Fecha:
OCTUBRE 2025

PLANO nº
6



UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO "MARQUÉS DE SAN NICOLÁS-PUENTE", EN MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20.

PLANO CATASTRO

Escala:
1/500
Fecha:
OCTUBRE 2025

PLANO nº

7

 **Logroño**

UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

URB28-2025/0005