



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE ALINEACIONES INTERIORES DE LA PARCELA N°6 DE LA UE N07.10 "RÍO SAN MIGUEL".

DILIGENCIA:

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

1504/1K. 2026
El Secretario General,

LOGROÑO (LA RIOJA).

PROMOTOR: TRAXIA LOGISTIA, S.L.




J.Marino Pascual y Asociados Arquitectura S.L.P.
Arquitecto J.Marino PASCUAL

ÍNDICE

MEMORIA

1. AGENTES
 - 1.1. PROMOTOR
 - 1.2. REDACTOR
2. ANTECEDENTES
3. OBJETO
4. ÁMBITO
5. LEGISLACIÓN VIGENTE
6. PLANEAMIENTO VIGENTE
7. AFECCIONES AL TERRITORIO
 - 7.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - 7.2. LEY 1/2023, DE 31 DE ENERO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA RIOJA
8. PROPUESTA
9. MOTIVACIÓN
10. JUSTIFICACIÓN
11. TRAMITACIÓN

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno de Logroño, celebrada el
día... **15 ABR. 2026** ...
Logroño,



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

1. Situación y relación con la ciudad
2. Ordenación actual: Plan General Municipal
3. Ordenación propuesta: Plan General Municipal
4. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo
5. Zonificación acústica

ANEXO. FICHAS CATASTRALES PARCELAS AFECTADAS

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 15 MAR 2026.....
Logroño,.....

El Secretario General,



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE ALINEACIONES INTERIORES DE LA PARCELA N°6 DE LA UE N07.10 "RÍO SAN MIGUEL". LOGROÑO (LA RIOJA).

1. AGENTES

1.1. PROMOTOR

Promueve el presente Estudio de Detalle la sociedad promotora TRAXIA LOGISTIA, S.L. con CIF B16674681, propietaria de la parcela 6 en el ámbito de la UE N07.10 "Río San Miguel".

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15 ABR. 2023..... Logroño,.....
El Secretario General,

1.2. REDACTOR

El redactor del presente documento de Estudio de Detalle es el arquitecto D. Jesús Marino Pascual Vicente, colegiado nº92 en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.

2. ANTECEDENTES

Las obras de urbanización de la UE N07.6 "Pikolin", se reciben por acuerdo de Junta de Gobierno Local el 23 de mayo de 2007, quedando partidas pendientes de ejecución relativas al extremo sur de la calle Damián Forment y parte del espacio libre público del Paseo Lucrecia Arana, cuya ejecución quedó diferida para su realización conjunta con el desarrollo de la UE N07.10 "Río San Miguel".

Por acuerdo plenario el 30 de marzo de 2023 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGM de Logroño en el ámbito del PERI 41 "Río San Miguel" y su entorno, publicado en el BOR nº70 del 11 de abril de 2023.

Dicha modificación recogió en la manzana 6 un retranqueo en el bloque norte edificable 5 m con respecto a la alineación al espacio libre público contiguo (continuación del Paseo Lucrecia Arana) para permitir el acceso para su mantenimiento, el cual se realiza a través del espacio libre privado delante del bloque retranqueado, sobre el que se constituye una servidumbre de paso.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es la nº R6 de la UE N07.10 "Río San Miguel", como consecuencia del Proyecto de Compensación,

aprobado definitivamente por acuerdo de Junta de Gobierno Local el 22 de mayo de 2024 y publicado en el BOR nº101 del 24 de mayo de 2024.

El Proyector de Urbanización de la UE N07.10 "Río San Miguel" fue aprobado definitivamente por Acuerdo de Junta de Gobierno Local el 24 de mayo de 2024 y publicado en el BOR nº106 de 31 de mayo de 2024.

Profal XXI, S.L., además de ser propietario mayoritario de la UE N07.10 "Río San Miguel", ha adquirido la Finca Catastral 3210718WN4031S0001GZ situada en el PERI 36, y cuya disponibilidad resulta necesaria para completar la continuidad física y funcional de determinados espacios públicos previstos en el Proyecto de Urbanización de la UE N07.10 "Río San Miguel".

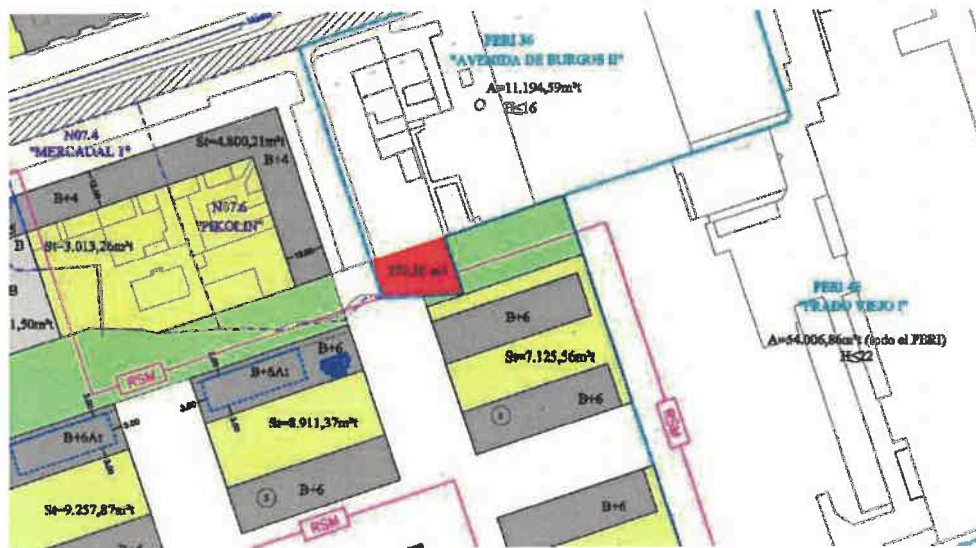
DILIGENCIA:

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

El Secretario General,

Por acuerdo de Junta de Gobierno Local el 19 de noviembre de 2025 se aprueba el convenio entre Ayuntamiento de Logroño, Junta de Compensación UE N07.10 "Río San Miguel" y Profal XXI, S.L. para la urbanización de espacios públicos limítrofes de la UE N07.6. "Pikolin". De esta forma, se mejora la continuidad y conexión del Paseo Lucrecia Arana y de la calle Damián Forment.

Además, a través de dicho convenio, Profal XXI, S.L. consiente la constitución de una servidumbre de uso público, en favor del Ayuntamiento de Logroño, de aproximadamente 372,30 m² de su finca catastral 3210718WN4031S0001GZ.



Servidumbre de uso público

3. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ajustar el bloque norte de la parcela 6 a la alineación del espacio libre público.

Así, el bloque norte se desplaza 5 m hasta la alineación del Paseo Lucrecia Arana, eliminando el retranqueo, sin modificar la superficie de cada uno de los usos y manteniendo los parámetros urbanísticos de la parcela: edificabilidad, superficie, altura, aprovechamiento. Tampoco se afecta al bloque sur de la parcela (alineado con la calle Lola Roriguez Aragón).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15 JUN. 2026..... Logroño,.....
El Secretario General,

4. AMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por una única parcela, la nºR6 resultante del proyecto de compensación de la UE N07.10 "Río San Miguel" (parcela 6 del Plan General Municipal de Logroño), con referencia catastral 2908106WN4020H0000YY.

La parcela objeto del presente estudio se delimita por los siguientes linderos:

- Al norte con el paseo peatonal, Paseo Lucrecia Arana.
- Al sur, con la calle Lola Rodríguez Aragón.
- Al este, con la parcela situada en Av. Burgos 101. Esta parcela figura en catastro como parcela construida sin división horizontal con referencia catastral 3210708WN4031S0001ZZ.
- Al oeste, con la calle Damián Forment.

5. LEGISLACIÓN VIGENTE

Al presente documento le es de aplicación la siguiente normativa:

- Plan General Municipal de Logroño.
- 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 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).
- RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Ley 6/2007, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Rioja.
- Decreto 26/2024, de 3 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2007 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.
- RD. 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo.
- Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de ABRIL de 2020 en Logroño,.....

El Secretario General,

6. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones más pormenorizadas de aplicación se derivan de la aplicación de la normativa urbanística del Plan General de Logroño.

La parcela se clasifica como suelo urbano, con calificación de uso Residencial y Zona libre de uso y dominio privado, con altura máxima de B+6, en la que el Plan General Municipal establece la edificabilidad máxima de forma conjunta a los dos bloques que la conforman de 7.125,56 m².

7. AFECCIONES AL TERRITORIO

7.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se deberá cumplir con el RD 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo. Se tendrá en cuenta el plano de servidumbres aeronáuticas, adjunto al presente documento "4. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo", se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan a dicho ámbito, 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.

7.2. LEY 1/2023, de 31 de enero, de Accesibilidad Universal de La Rioja

Este Estudio de Detalle no modifica las condiciones de accesibilidad previstas en la modificación actual. En todo caso, el desarrollo de la actuación urbanística garantiza el cumplimiento de la ley 1/2023 de accesibilidad Universal de La Rioja, así como de los parámetros recogidos en la misma.

DILIGENCIA:

Fara hacer constar que este estudio ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 15 de Abril de 2026
Logroño,.....
El Secretario General,

8. PROPUESTA

Se propone ordenar los dos bloques paralelos de B+6 alturas que conforman la parcela 6, desplazando el bloque norte al espacio público siguiendo la alineación del bulevar peatonal Paseo Lucrecia Arana, en la misma línea que los bloques del mismo ámbito, sin que se vean afectados sus parámetros urbanísticos.

9. MOTIVACIÓN

Mediante el desplazamiento del bloque norte al Paseo Lucrecia Arana como el resto de bloques del ámbito, el espacio libre privado interior gana más amplitud, mejorando notablemente su uso, soleamiento y ventilación de las viviendas. Todo ello, sin alteración de sus respectivas superficies.

10. JUSTIFICACIÓN

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo descrito en el artículo 80 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El presente Estudio de Detalle:

- No altera el destino del suelo que se establece en el PGM.
- No modifica ni reajusta las alineaciones exteriores.
- No incrementa la edificabilidad ni la altura máxima que determina el planeamiento.
- No incumple las normas específicas que prevé el planeamiento para su redacción.
- No ocasiona perjuicio o altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

No obstante, se detalla a continuación los posibles afectados por el estudio de detalle:

- Afectados directos
 - o La parcela nºR6 resultante del proyecto de compensación de la UE N07.10 "Río San Miguel", con referencia catastral 2908106WN4020H0000YY, propiedad de Traxia Logistia, S.L., promotora del presente estudio de detalle.
 - o La parcela de Av. Burgos 127 adquirida por Profal, S.A. con referencia catastral 3210718WN4031S0001GZ.
 - o El propio ayuntamiento de Logroño, a favor del cual se constituye la servidumbre de uso público.

Además, según el art.1.1.12 y 1.1.13 del Plan General Municipal, el estudio de detalle:

- Se redacta para los fines previstos en la LOTUR, ajuste de alineaciones interiores a la alineación de calle
- No tiene incidencia en la edificabilidad asignada en el Plan General ni en el aprovechamiento urbanístico del ámbito para el que se formula.
- Dispone de la documentación mínima gráfica y explicativa exigida en las NNUU del Plan General.

11. TRAMITACIÓN

La documentación que compone el presente Estudio de Detalle se estima apropiada y suficiente para su tramitación de acuerdo con lo establecido en el art.92 de la LOTUR.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día..... 15 de FEBRERO de 2026 Logroño,.....
El Secretario General,

Logroño, Febrero de 2026



Fdo.: J. Marino PASCUAL



PLANOS

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15.....ABR.....2026.....
Logroño,.....

El Secretario General,

PERI 36
"AVENIDA DE BURGOS II"

A=11.194,59m²
H≤16

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 1-5 ABR 2026
Logroño, El Secretario General,

PERI 42
"PRADO VIEJO I"

A=54.006,86m² (todo el PERI)
H≤22

N07.4
"ERCADAL 1"

St=4.800,21m²

N07.6
"PIKOLIN"

St=3.013,26m²

St=8.911,37m²

St=7.125,56m²

St=7.125,56m²

St=9.257,87m²

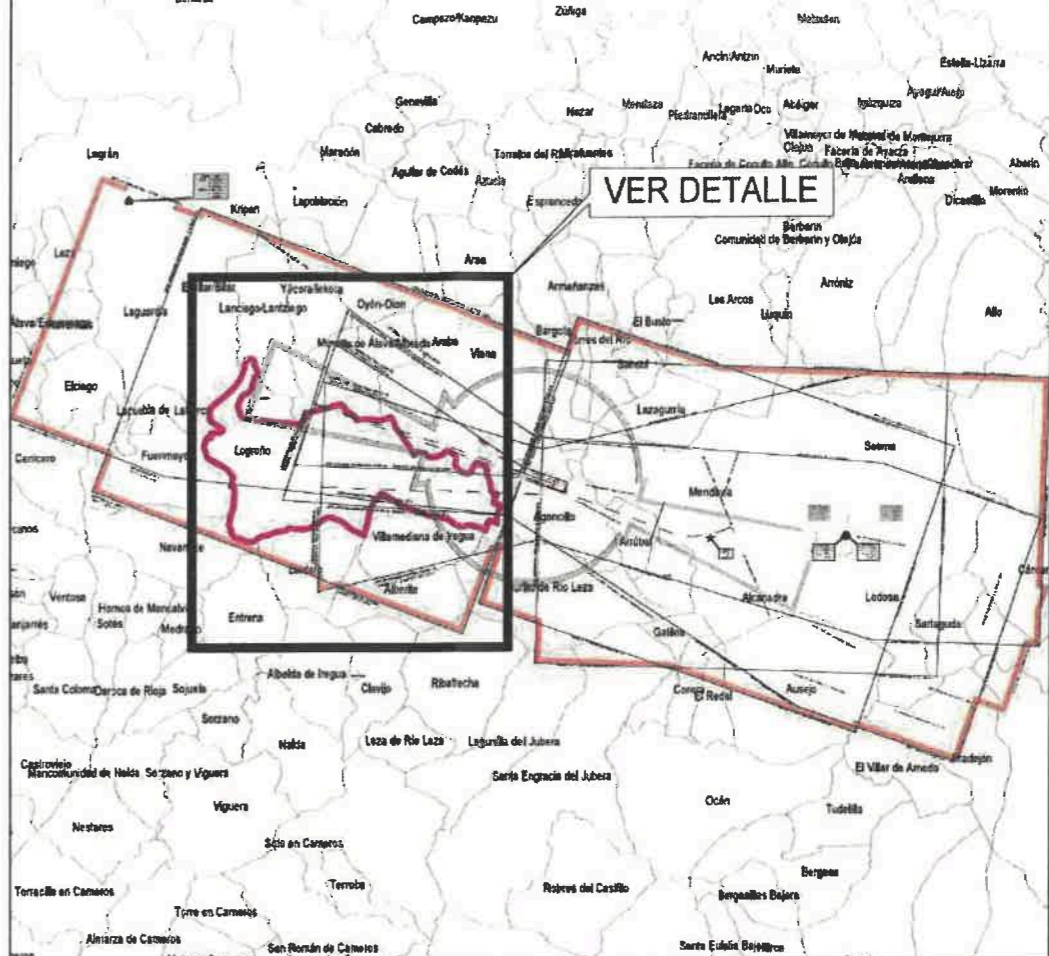
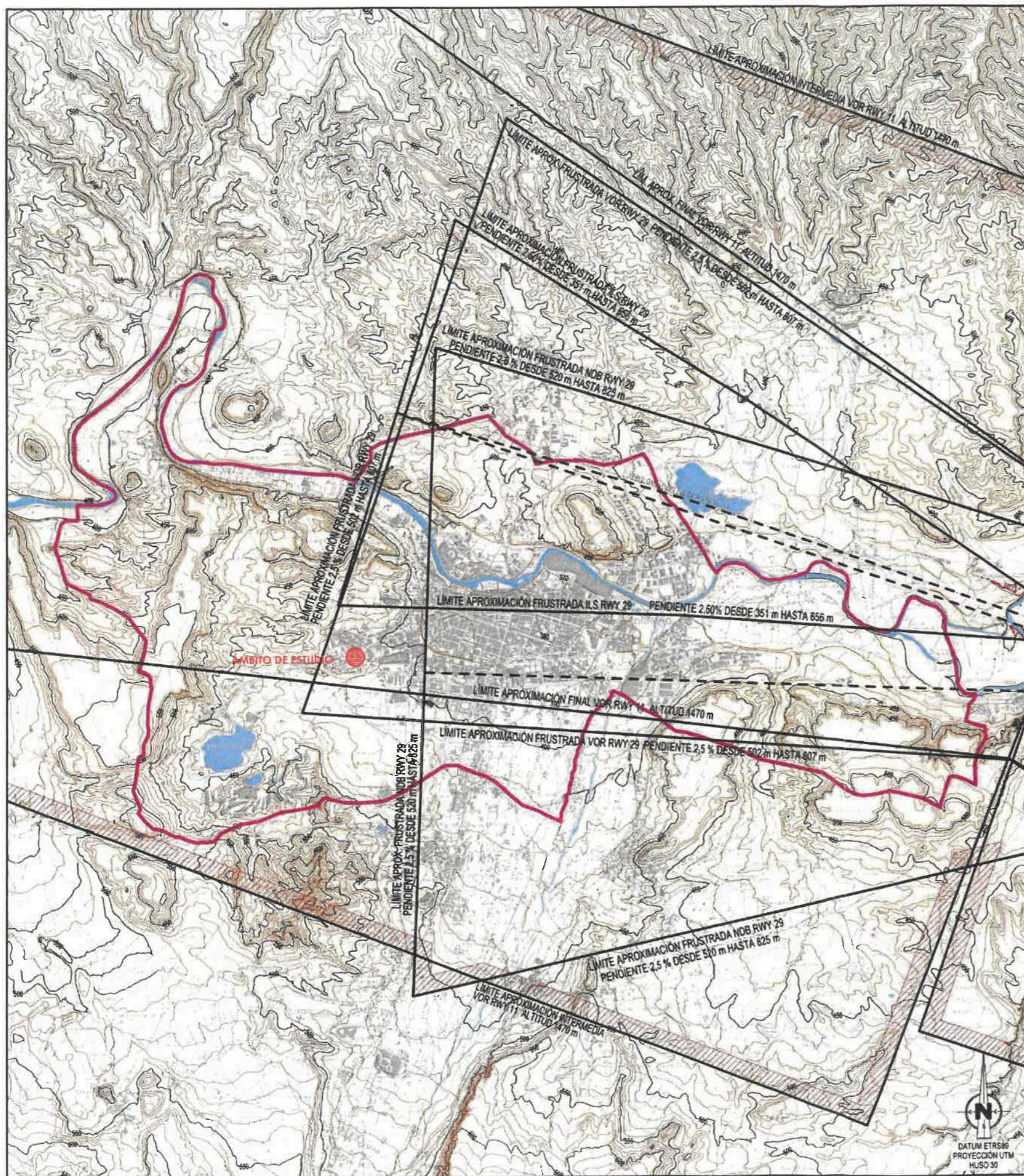
N07.10
"RÍO SAN MIGUEL"

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional	Límites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés	
Residencial Residencial abierto Asociados a Vivienda	Residencial Comercio Industria y Otros	En superficie Bajo rasante Espacios libres	Parque Zona de recreo y esparcimiento Módulo o equipamiento público	Alto Medio Bajo	Plano Calle Callejón Pasadizo	Edificios Situada en Avens o Tramos de interés Edificios de Interés Edificio de Interés especial situado en zona histórica Edificios de nueva construcción Construcciones Inexistentes en Carta Histórica	
Escuela Cultural Escuela Sanitario Deportivo Servicios Dotación polivalente	Escuela Religiosa Comunidad religiosa Españoles Estación transformadora Piscina Deportivo	Parque Zona de recreo y esparcimiento Módulo o equipamiento público	Parque Zona de recreo y esparcimiento Módulo o equipamiento público	Fronte bajo H≤4,00 Fronte bajo H≤6,00 Entrepiso Entrepiso Semisótano	Plano Calle Callejón Pasadizo	Edificios Situada en Avens o Tramos de interés Edificios de Interés Edificio de Interés especial situado en zona histórica Edificios de nueva construcción Construcciones Inexistentes en Carta Histórica	
Residencial Residencial abierto Asociados a Vivienda	Residencial Comercio Industria y Otros	En superficie Bajo rasante Espacios libres	Parque Zona de recreo y esparcimiento Módulo o equipamiento público	Alto Medio Bajo	Plano Calle Callejón Pasadizo	Edificios Situada en Avens o Tramos de interés Edificios de Interés Edificio de Interés especial situado en zona histórica Edificios de nueva construcción Construcciones Inexistentes en Carta Histórica	

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA Nº6 DE LA UE N07.10 "RÍO SAN MIGUEL". LOGROÑO (LA RIOJA).

PROMOTOR: **TRAXIA LOGISTIA S.L.**
ARQUITECTO: **J. MARINO PASCUAL**

Plano Nº Plano Escala Fecha
ORDENACIÓN PROPUESTA 3 1/750 FEBRERO 2026
PLAN GENERAL MUNICIPAL



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 AERODROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVA DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE LOGROÑO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

AGENCIA
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de ABRIL de 2026.
 Logroño,
 El Secretario General,

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES SEGÚN EL REAL DECRETO 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño - Agoncillo.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA Nº6 DE LA UE N07.10 "RÍO SAN MIGUEL". LOGROÑO (LA RIOJA).

PROMOTOR: TRAXIA LOGISTIA S.L.
 ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

Plano	Nº Plano	Escala	Fecha
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO	4	1/75.000	FEBRERO 2026

AGENCIA PASCUAL Y ASOCIADOS ARQUITECTOS S.L.P. T(+34)941 248 176 - (+34)941 248 335 F(+34) 941 256 941 www.jmpascual.com





- 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
- Viano
- Edificaciones
- Término municipal de Logroño
- Término municipal limítrofe

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 15 JUN 2026.....
 Logroño,.....
 El Secretario General.



Ciente:
 **Logroño**

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 UNE-A3

Plano:
 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE

Fecha JUNIO 2022	Nº Plano 2.2
Revisión 2	Hoja 14 DE 24

ANEXO
FICHAS CATASTRALES PARCELAS AFECTADAS

DILIGENCIA:

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

El Secretario General,





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LOLA RODRIGUEZ ARAGON Suelo PERI 41-UE.N07.10 - R 6
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....1-5 ABR. 2026.....
Logroño,.....

El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 2.520 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2908106WN4020H0000YY

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV BURGOS 127
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 77 m2
Año construcción: 2000

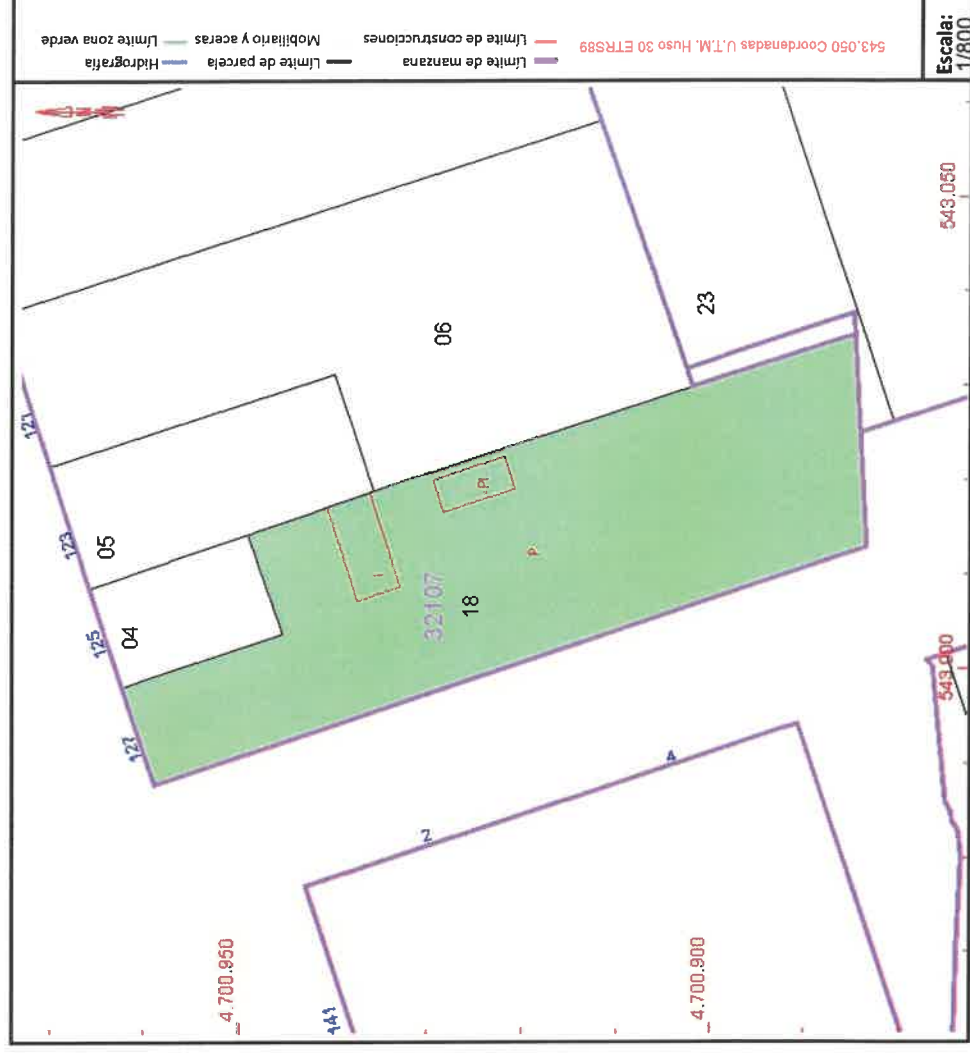
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	/00/01	49
DEPORTIVO	/00/01	28

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....15 de ABR. de 2026
Logroño,
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 1.613 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE*

Referencia catastral: 3210718WN4031S0001GZ

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2908123WN4020H0001FU

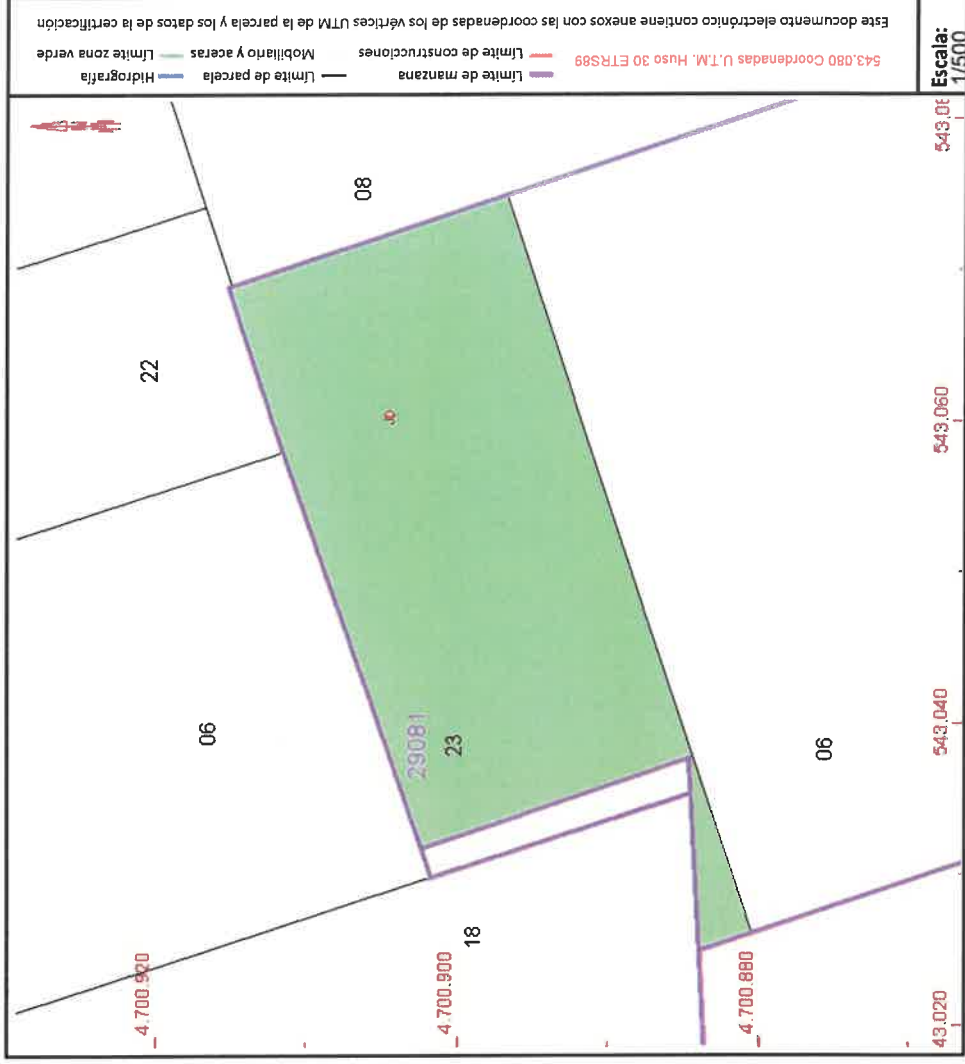
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS LUCRECIA ARANA Suelo PERI 41-UE.N07.10 - ZRE3
26007 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 778 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....**15 ABR. 2026**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"