

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE ALINEACIONES INTERIORES DE LA PARCELA "G" UE-P.12.8 "CALLEJA VIEJA" DEL P.G. DE LOGROÑO,
DOCUMENTO REFUNDIDO. Diciembre de 2022



PROMOTOR: SAMANIEGO GESTION DE VIVIENDAS S.L.
FECHA: Diciembre de 2022

ÁMBITO: Parcela "G" de la unidad UE-P.12.8 del PG de Logroño
Logroño, La Rioja

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 12 FEB. 2023

Logroño,
El Secretario General,



JAD ARQUITECTOS D.A.S. S.L.P.U
C/ Ortega y Gasset, 14 bajo 2b. 26007. Logroño
T.: 941 509371 F.: 941 509372
e-mail: oficina@jadarquitectos.com
www.jadarquitectos.com

MEMORIA



PROMOTOR:
FECHA:

SAMANIEGO GESTION DE VIVIENDAS S.L.
Diciembre de 2022

ÁMBITO:

Parcela "G" de la unidad UE-P.12.8 del PG de Logroño
Logroño, La Rioja

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento
fué aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Logroño en la Sesión
celebrada el día 12 ENE 2023
Logroño, La Rioja
El Secretario de Urbanismo

INDICE

1	ANTECEDENTES	4
1.1	AGENTES	4
1.2	OBJETO	4
1.3	LEGISLACIÓN VIGENTE.....	4
1.4	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
1.5	ÁMBITO	5
1.6	JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA	5
1.7	TRAMITACIÓN.....	5
2	CONTENIDO.....	6
2.1	DETERMINACIONES MINIMAS	6
2.2	MEMORIA	6
2.3	PLANOS.....	6
3	INFORMACIÓN.....	7
3.1	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	7
3.2	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	8
3.3	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	9
4	ORDENACIÓN PROPUESTA	10
4.1	DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	10
5	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
5.1	ART 80 LOTUR.....	11
5.2	ART 1.1.12 PLAN GENERAL	11
6	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	11

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fué aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 12 FEB. 2023

Logroño, _____

El Secretario General.



1 ANTECEDENTES

1.1 AGENTES

1.1.1 PROMOTOR

NOMBRE: SAMANIEGO GESTIÓN DE VIVIENDAS S.L.

1.1.2 REDACTOR

NOMBRE: JAD ARQUITECTOS D.A.S SLPu.
CIF: B31808355
DIRECCIÓN: C/Ortega y Gasset, 14, Bajo
26007, Logroño, La Rioja

Dr. Arquitecto: D. Jesús Ángel Duque Chasco
Colegiado nº 783 en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja y 3211 en la delegación Navarra del COAVN

1.2 OBJETO

El objeto del presente estudio de detalle es el ajuste de las alineaciones interiores, del ámbito conformado por la parcela "G" resultante del proyecto de compensación de la unidad de ejecución 12-8 "Calleja Vieja" del P.G. de Logroño.

1.3 LEGISLACIÓN VIGENTE

Le es de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR)
- Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2159/1978)
- Ley 6/2007 de protección del medio ambiente de la C.A. de la Rioja y Decreto 29/2018 de desarrollo del Título I de la ley 6/2007

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

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

IGENCIA:
Se hace constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Plenar Municipal en sesión celebrada
el día 12 ENE. 2023
Logroño,
El Secretario General.



2 CONTENIDO

2.1 DETERMINACIONES MINIMAS

Las determinaciones serán, de acuerdo con el art. 80 de LOTUR, la adecuada a la función del instrumento y en virtud del art. 1.1.13 de la normativa urbanística del PG de Logroño:

- Memoria
- Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen
- Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes
- Plano de parcelas propuestas
- Ficha de características de la ordenación actual y propuesta
- Relación de propietarios y otros interesados afectados.

2.2 MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Contenido
3. Información.
4. Ordenación propuesta
5. Informe de sostenibilidad ambiental

2.3 PLANOS

INFORMACIÓN (I)	<ol style="list-style-type: none">1. SITUACIÓN2. ÁMBITO3. ORDENACIÓN VIGENTE4. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA5. ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN A LA ALTRUA DEL ENLACE ENTRE LA LO – 0 Y LA A A-13 EN EL TM DE LOGROÑO. [E.D.T.U.]
ORDENACIÓN (O)	<ol style="list-style-type: none">1. ORDENACIÓN PROPUESTA.2. SUPERPOSICIÓN ORDENACIÓN – CATASTRO3. SUPERPOSICIÓN ORDENACIÓN – E.D.T.U.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 112 FEB 2023

Leído en: _____
El Secretario General.



3 INFORMACIÓN

3.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente se sustancian en:

Clasificación del suelo	Suelo urbano ²
Uso	Residencial genérico
Altura	B+5



Las características de la ordenación actual se concretan:

- Altura máxima edificación: B+5
- Determinaciones urbanísticas básicas³:

USOS DEL SUELO			PARÁMETROS	
residencial	libre privado	publico en superficie	edificabilidad	aprovechamiento
505,00	569,62	0,00	3.145,00	3.287,40

DILIGENCIA:

Por medio de constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Plano en sesión celebra-
da el día 12 ENE. 2023

Logroño,
El Secretario General,

² Proyecto de urbanización aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Logroño.

³ Según datos contenidos en el apartado 4.5.2 PARCELACIÓN PROPUESTA del proyecto de compensación de unidad P12-8 aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Logroño de 10 de noviembre de 2010 y vigente desde su publicación en el BOR 140 de 17 de noviembre de 2010.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.2.1 MEDIO FÍSICO

Actualmente urbanizada en arreglo al proyecto de urbanización aprobado.
Conforma borde del barrio de La Estrella, frente a la carretera de circunvalación de Logroño.

Linda:	Norte:	Espacio libre de uso público (Parque)
	Sur:	Cl Valderuga
	Este:	Cl Valderuga
	Oeste:	Parcela "F" resultante de reparcelación de UE P12.8



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión pública
celebrada el 12 ENE. 2023

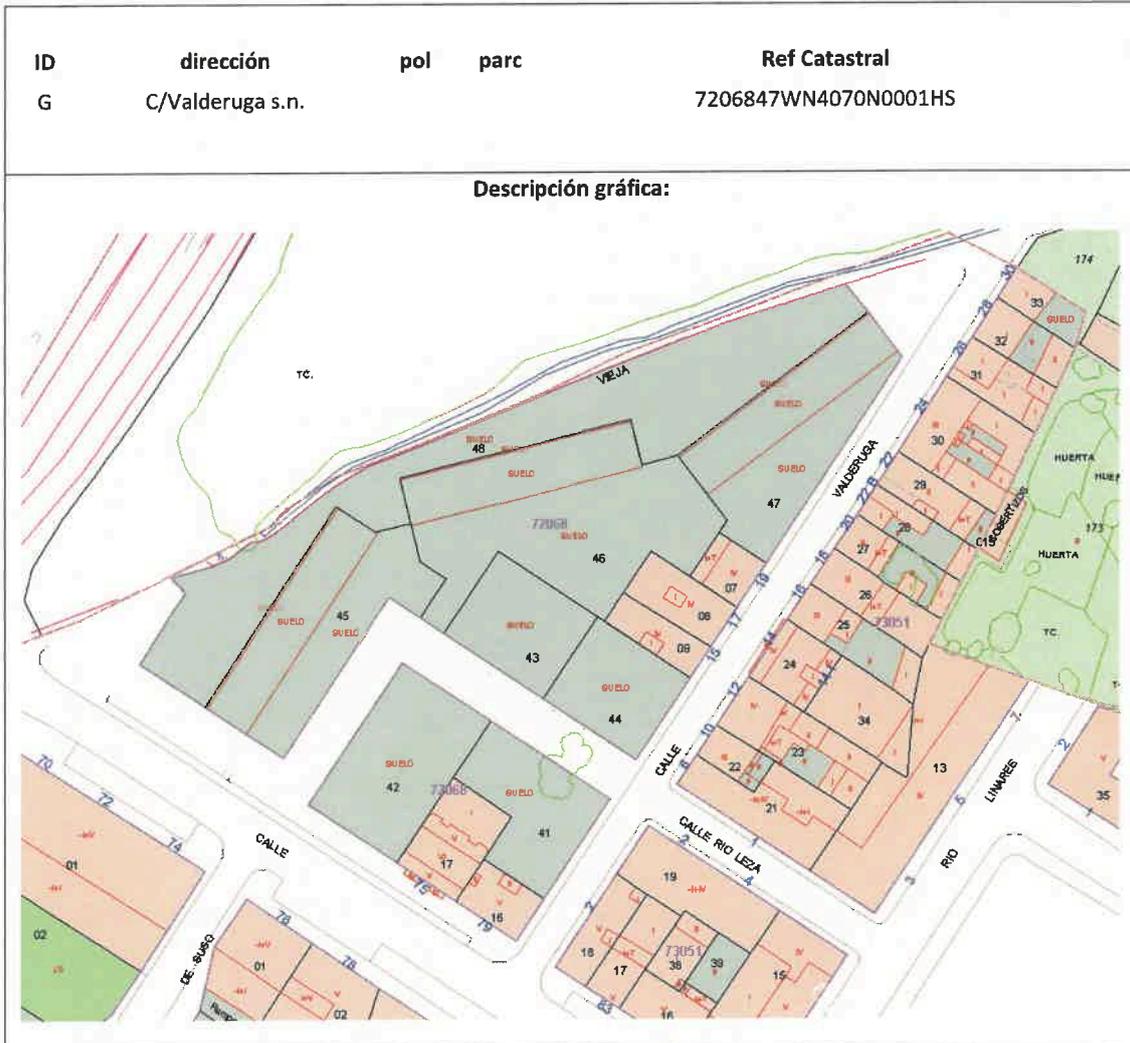
El Sr. Alcalde General

3.2.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito está formado por la parcela "G", resultantes del proyecto de compensación de la unidad de ejecución UE P.12-8 del P.G. de Logroño correspondiendo su titularidad al promotor del estudio de detalle.

Actualmente es propiedad del promotor del expediente.

Están integrada dentro de la manzana catastral 72068 y se corresponden con la número 47.



3.3 TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

3.3.1 FASE APROBACIÓN INICIAL

Aprobado inicialmente por la sesión de la Junta de Gobierno Local de 19 de octubre de 2022 y publicado en el BOR nº 204 de 24 de octubre de 2022

3.3.2 FASE APROBACIÓN DEFINITIVA

Se trata del documento para aprobación definitiva.
Refunde la subsanación indicada en el oficio de reparos del Ayto de Logroño de fecha 28 de noviembre de 2022.

PRECISIÓN:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada
el día 17 de ENE. 2023

Logroño
El Secretario General.



5 MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1 ART 80 LOTUR

El estudio de detalle:

- i. No altera el destino del suelo. Ver tabla comparativa entre ordenación vigente y propuesta que se adjunta.
- ii. No modifica o reajusta alineaciones exteriores.
- iii. No incrementa ni edificabilidad ni altura máxima. Ver tabla comparativa entre ordenación vigente y propuesta que se adjunta.
- iv. No incumple normas específicas para su redacción, previstas en el Plan General.
- v. No ocasiona perjuicio o altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

	id parcela	superficie	USOS DEL SUELO			PARÁMETROS	
			residencial	libre privado	publico en superficie	edificabilidad	aprovechamiento
ORD. VIGENTE	G	1.074,62	505,00	569,62	0,00	3.145,00	3.287,40
ORD. PROPUESTA			505,00	569,62	0,00	3.145,00	3.287,40

5.2 ART 1.1.12 PLAN GENERAL

El estudio de detalle se redacta para los fines previsto en LOTUR, modificación de alineaciones interiores.
El estudio de detalle no tiene incidencia en el aprovechamiento urbanístico del ámbito para el que se formula.

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

La entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, establece el procedimiento administrativo a través del cual se analizan los posibles efectos significativos que la adopción o aprobación de un plan o programa (incluyendo sus modificaciones o revisiones) causarán sobre el medio ambiente.

El 26 de septiembre de 2018 se publicó en el BOR 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 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, en virtud del cual, los estudios de detalle deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

El objeto del presente documento es el indicado en el apartado 1.2, que se resume en el ajuste de las alineaciones interiores de las parcelas "E" y "F" de la unidad de ejecución UE P12.8 del PG de Logroño, aspecto que debe ser sometido a evaluación ambiental, en virtud de lo anterior.

Se ha aportado al procedimiento administrativo el pertinente informe de sostenibilidad ambiental.

Logroño, diciembre de 2022

DUQUE CHASCO
JESUS ANGEL -
16577230A

Firmado digitalmente por DUQUE
CHASCO JESUS ANGEL - 16577230A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-16577230A,
givenName=JESUS ANGEL, sn=DUQUE
CHASCO, cn=DUQUE CHASCO JESUS
ANGEL - 16577230A
Fecha: 2022.12.02 11:20:44 +01'00'

Fdo. D. Jesús Ángel Duque Chasco.
Dr. Arquitecto

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-
da el día 12 ENE 2023

Logroño, _____
El Secretario General.



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



PROMOTOR:
FECHA:

SAMANIEGO GESTION DE VIVIENDAS S.L.
Diciembre de 2022

ÁMBITO:

Parcela "G" de la unidad UE-P.12.8 del PG de Logroño
Logroño, La Rioja

AGENCIA:

Se declara constar que este documento
ha sido aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 12 ENE 2023

Lo ha firmado
El Secretario General.



AGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 12 ENE. 2023

Lej. 2023
El Secretario General.

ESTUDIO DE DETALLE DCC-RUJ-MDCC
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 0ª DE LA U.E. P128
PROYECTO: SANEAMIENTO DE ALCANTARILLAS DICIEMBRE 2022
ARQUITECTO:
Jesús Ángel Ojeda
Escala: A1: 1:4000
A3: 1:8000
Fecha Revisión
INF01.00



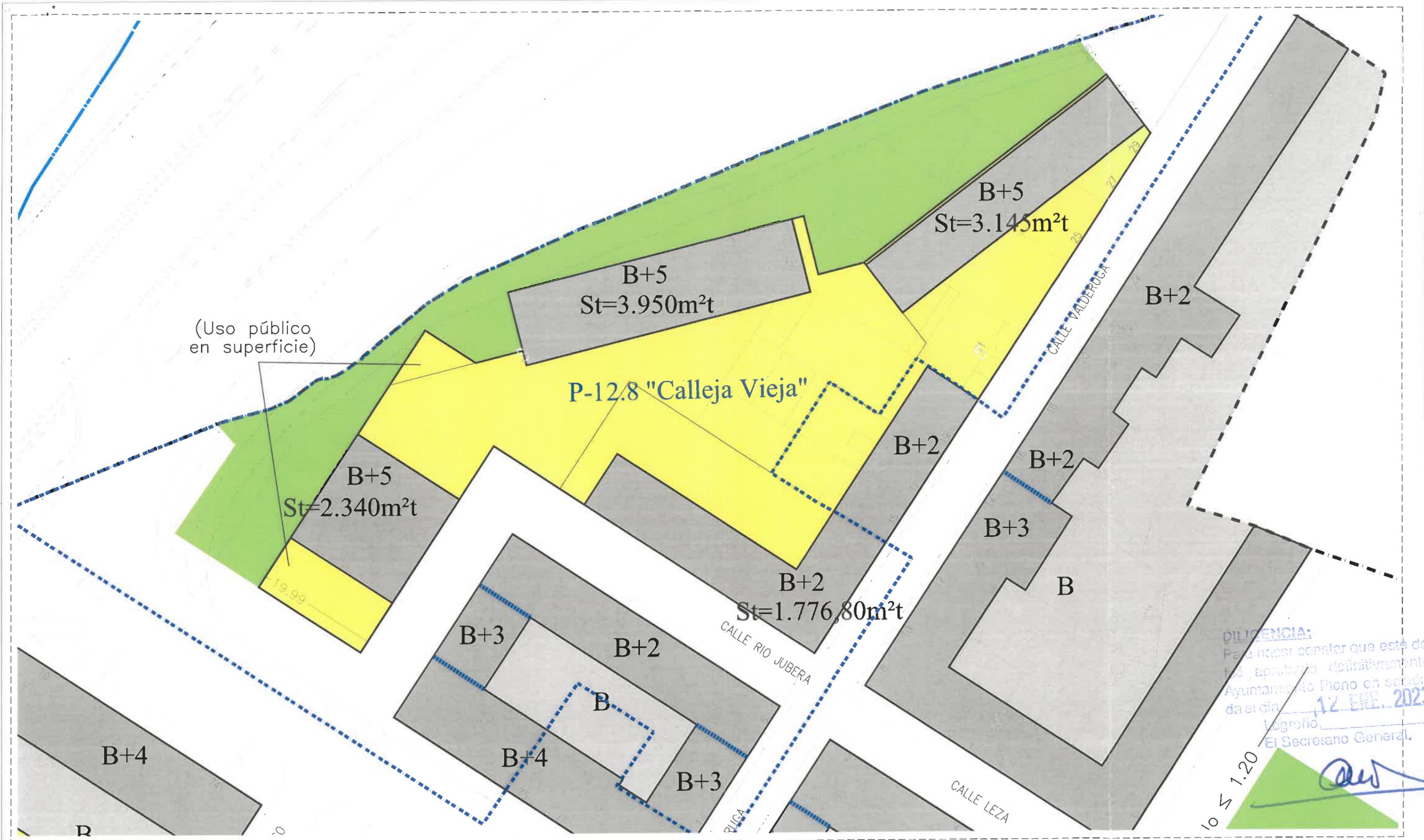
P-12.8 "Calleja Vieja"

Ámbito E.D. parcelas "G" de UE-P12.8

LEGISLACIÓN:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 12 ENE. 2023

El Secretario General

ESTUDIO DE DETALLE ODC REFINADO
 ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "G" DE LA U.E. P12.8
 PROMOTOR: SAN PEDRO 2206 S.L. - EN-0485 - DICIEMBRE 2022
 ARQUITECTO: Jesus Angel Ocasio
 Escala: A1: 1:200, A3: 1:800
 Fecha: Revisión
 INFO2.00



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 ha sido aprobado definitivamente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
 el día 12 FEB. 2023
 Logroño,
 El Secretario General.

[Signature]

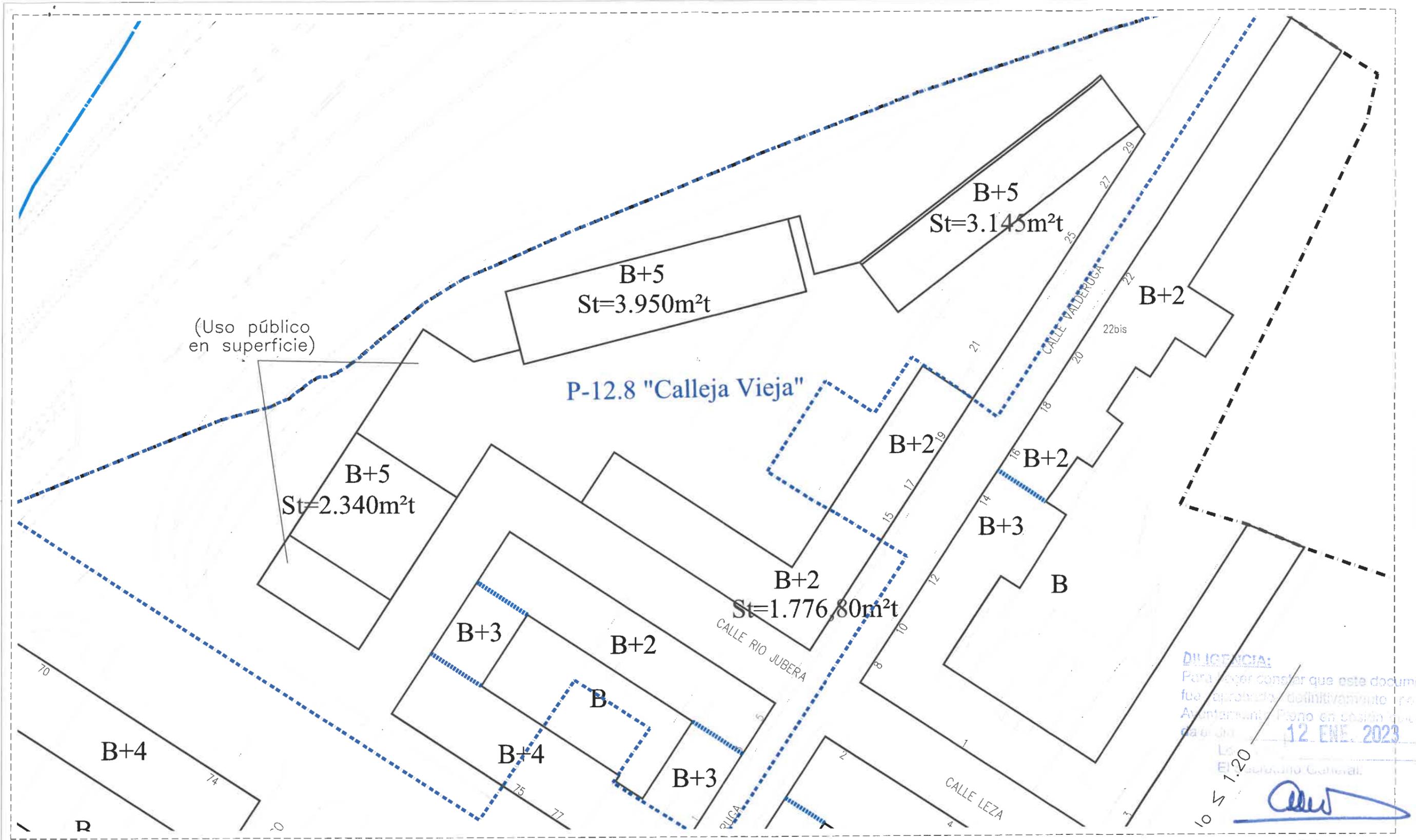
Usos	Parcela G
Uso residencial	505,00 m2
Uso libre privado	569,62 m2
Público en superficie	0,00 m2

USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	P En superficie	S Servicios públicos y administrativos
Residencial abierto	Cultural	P Bajo rasante	R Religioso
Asociados a Vivienda	Escuelas	Espacios libres	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Sanitario asistencial	Parque	Espacios públicos
Complementario	Deportivo	Zonas de recreo y separación	Estación transformadora
Industria y Otros	Servicios	Varios o espacio libre público	Plazo laras
Bodegas	Dotación polígono industrial		
Almacén			
Industria-parque			
Industrial externo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
— Límite	B Planta baja At Alto
--- Divisoria de altura	(B) Planta baja H ≤ Altura máxima de cornisa
--- Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad	E Entrepiso St = Superficie máxima edificable en m²
--- Ocupación	(E) Entrepiso I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m² s
--- Vuelo máximo	SS Semiótano 56 viv. Numero máximo de viviendas
--- Retranqueo mínimo	
--- Soportel obligatorio	
--- Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
--- Límite	□ Ambito de aplicación
--- Sector	
--- Unidad de ejecución	
--- Acciones Específicas	
--- Plan especial de reforma interior	
--- Actividades intensivas	
--- Dotaciones Públicas	
--- Sistemas generales	

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 'G' DE LA U.E. P12.8
 PROMOTOR: SANISCO GESTIÓN INGENIEROS, DICIEMBRE 2022
 ARQUITECTO:
 Jesús Ángel Duque
 C.I.P. 2208-02-047-010-0001
 INFORMACIÓN:
 ORDENACIÓN VIGENTE
 Escala: A1: 1/200
 A3: 1/500
 Fecha revisión: INF03.00



Zonificación acústica	Sector territorial	Indices		
		Ld	Le	Ln
TIPO A	PREDOMINIO RESIDENCIAL	65	65	55

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "G" DE LA U.E. P12.8

PROYECTO: SAN PEDRO DE AVENIDAS. DICIEMBRE 2022

ARQUITECTO

Jesús Ángel Díaz

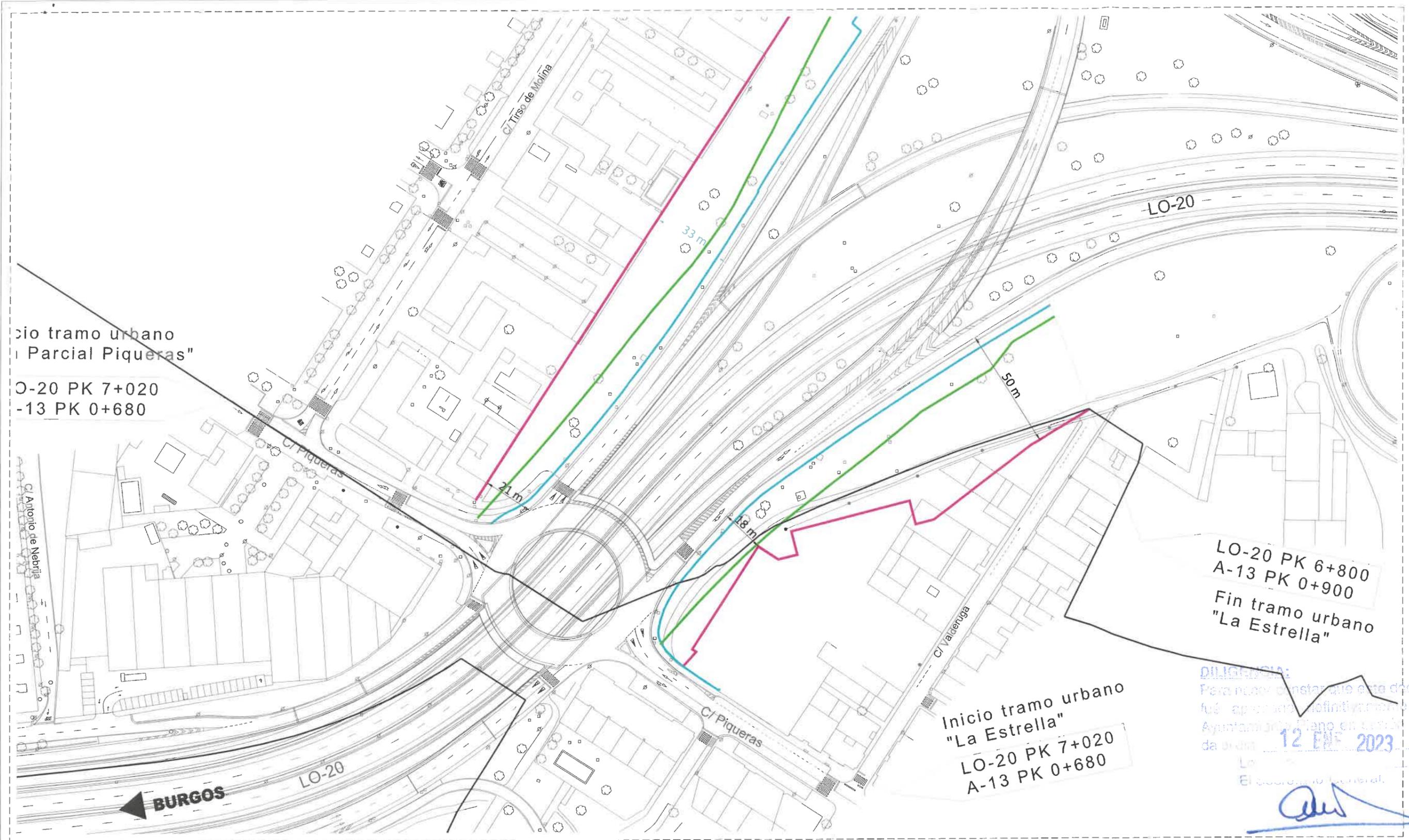
tipo: Surte a Map architectural2006.ec la vtrale file la 3dformato
 4407m 2008_02_04_09_00.dwg

INFORMACIÓN

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Escala: A1: 1000
 A2: 1000

Fecha Revisión: **INFO4.00**



Inicio tramo urbano
"Parcial Piqueras"
LO-20 PK 7+020
A-13 PK 0+680

LO-20 PK 6+800
A-13 PK 0+900
Fin tramo urbano
"La Estrella"

Inicio tramo urbano
"La Estrella"
LO-20 PK 7+020
A-13 PK 0+680

DILIGENCIA:
Para poder constatar este documento
fue aportado definitivamente por el
Ayuntamiento de Plano en sesión de
del día **12 ENF 2023**

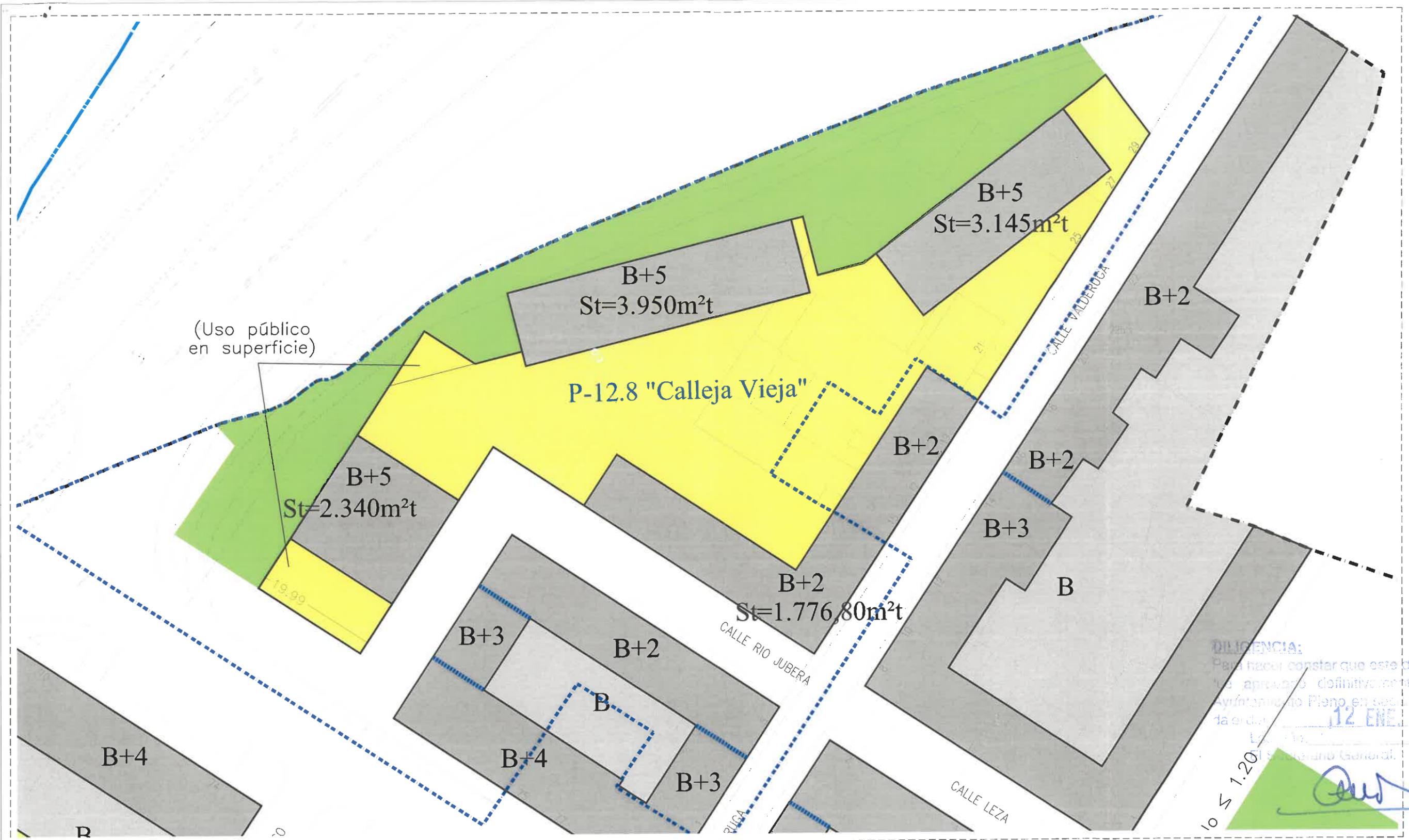
El Secretario General.
[Signature]

LEYENDA DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
(RAMALES A 3 M. DE ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN)
(AUTOVÍA A 8 M. DE ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN)
- ZONA DE SERVIDUMBRE
(RAMALES A 8 M. DE ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN)
(AUTOVÍA A 25 M. DE ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

INFO5
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "G" DE LA U.E. P128
PROYECTO: SANABRIG RESTAURACIÓN VIVIENDAS S.L. DICIEMBRE 2022
ABOLUCIÓN

Jesús Ángel Doppe
C/ de la U.E. P128 nº 2, 4º planta, 47010 Plano, Badajoz
Tel: 924 21 21 21 / 924 21 21 21
E: DELIMITACIÓN TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN
ALTURA EN LAZOS LO-20 Y A-13 Aprobado el 09/02/2023 por SUTMA
Escala: A1: 1/250
A3: 1/1500
Fecha Revisión: **INFO5**



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 ha sido aprobado definitivamente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión pública de
 fecha 12 ENE 2023

[Signature]
 10 ≤ 1.20

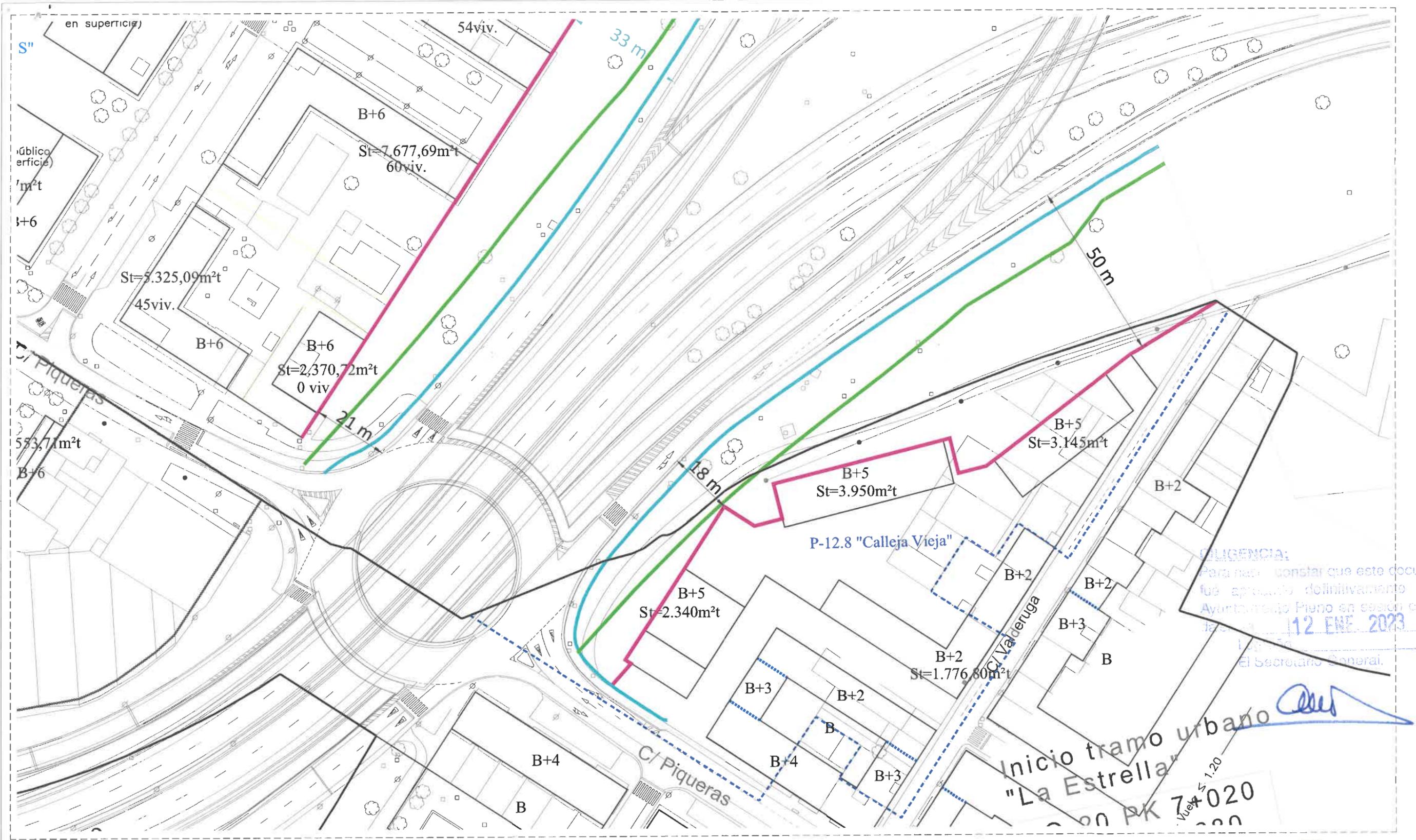
Usos	Parcela G
Uso residencial	505,00 m2
Uso libre privado	559,62 m2
Público en superficie	0,00 m2

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Servicios públicos y administrativos
Residencial abierta	Cultural	Bajo rasante	Cultural
Asociados a Vivienda	Escolar	Espacios libres	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Sigilario asistencial	Parque	Específicos públicos
Complementario de la vivienda	Deportivo	Zonas de recreo y expansión	Estación transformadora
Industria y Otros	Dotación polígono industrial	Vuelo o espacio libre público	Puerto faros
Bodegas			
Almacén exposición			
Industrial-parque			
Industrial extensivo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Abstracción	B Planta baja At Alco
Divisoria de altura	B (B) Planta baja H ≤ Altura máxima de cornisa
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	E Entrepiano SI = Superficie máxima edificable en m2
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	(E) Entrepiano Superior obligatorio I ≤ Superficie máxima edificable en m2/m2
Retranqueo mínimo	SS Semicóano 56 viv. Número máximo de viviendas
Retranqueo obligatorio	
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo urbano	IV Edificios Sitados en Areas o Tramos de Interés
Sector	IVa Edificios de Interés
Unidad de ejecución	IVb Salvo edificio en un tramo o área de interés
Acciones Específicas	IVc Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Plan especial de reforma interior	IVd Edificios de nuevo construcción
Actividades intensivas	IVe Construcción inadecuada en Casco Histórico
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	

ESTUDIO DE DETALLE DOC REQUERIDO
 ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 'G' DE LA U.E. P128
 PROYECTO: SANABAL GONZALEZ ALDIAS S.L. DICIEMBRE 2022
 ARQUITECTO:
 JESICA ANGEL DUQUE
 Fecha Revisión: 01.00



LEYENDA DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
(RAMALES A 3 M. DE ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN)
(AUTOVÍA A 8 M. DE ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN)
- ZONA DE SERVIDUMBRE
(RAMALES A 8 M. DE ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN)
(AUTOVÍA A 25 M. DE ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

Se establecerán las limitaciones a la edificabilidad, o en su caso se dispondrá de los medios de protección acústica o de aislamiento interior de los edificios imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 del Ruido y el RD 1367/2007, y en su caso en la normativa autonómica o local.

DECLARACIÓN:
Para poder constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión de
Jueves 12 ENE 2023
El Secretario General.

Inicio tramo urbano
"La Estrella"
PK 7+020

ESTUDIO DE DETALLE. DOC. REFUNDIDO.
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "G" DE LA U.E. P12.8
PROYECTO: SALVAMENTO DE LA CALLE VALDERUGA
ARQUITECTO: JESÚS ÁNGEL DUEÑAS
Escala: A1: 1/500, A3: 1/1000
Fecha Revisión: 03.00