

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 y 2
DE UE M14.4 "VAREIA"

URB27-2025/0002
31020-2025-30722
RE 44969 2/9/2025

02

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 28 OCT. 2025

Logroño,.....

El Secretario General,



PROMOTOR: TEIGOS S.L.

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2025

REDACTOR: ISMAEL MARTÍN ESTÉBANEZ

INDICE GENERAL

1. AGENTES

- 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL AUTOR DEL ESTUDIO
- 1.2. DATOS DEL SOLICITANTE
- 1.3. PROPIETARIOS DIRECTOS Y AFECTADOS

2. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS

3. OBJETO Y ANTECEDENTES

- 3.1. OBJETO
- 3.2. ANTECEDENTES
- 3.3. MOTIVACIÓN
- 3.4. LEGISLACIÓN

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

5. AFECCIONES AL TERRITORIO

- 5.1. RD 733/2015 DE 24 DE JULIO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO
- 5.2. LEY 1/2023, DE 31 DE ENERO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA RIOJA.

6. JUSTIFICACIÓN

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 14 de Julio de 2025.....
Logroño.....
El Secretario General,



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M 14.4 "VAREIA"

1. AGENTES

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL AUTOR DEL ESTUDIO

Estudio de Detalle desarrollado por Ismael Martín Estébanez arquitecto colegiado en el Colegio de Arquitectos de La Rioja con número de colegiado 873.

1.2. DATOS DEL SOLICITANTE

Se detallan a continuación los datos del solicitante del presente Estudio de Detalle.

Nombre o Ración social: TEIGOS S.L.

1.3. PROPIETARIOS DIRECTOS Y AFECTADOS

El promotor es el propietario de la Parcela 1 de la UE siendo este, TEIGOS S.L., mientras que la Parcela 2 es propiedad de CAMINO DE LA LENGUA S.L.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 4 de abril de 2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,



2. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas a las que se refiere el presente Estudio de Detalle corresponden a las identificadas como Parcela 1 y Parcela 2 de U.E. M 14.4 "Vareia", sitas en Calle Cadena (Varea), ubicadas en el término municipal de Logroño.



Orto foto situación parcelas.

Dichas parcelas están debidamente registradas en el Catastro y cuentan con las siguientes referencias y superficies catastrales:

Parcela 1_ 8414701WN4081S0001RK _ 1.488 m²

Parcela 2_ 8514301WN4081S0001EK _ 1.459 m²

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
enrobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 10/07/2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,

EL presente informe hace referencia a dos parcelas con características diferenciadas:

La Parcela 1 de la UE M14.4 "Vareia" cuenta en la actualidad con dos edificaciones en fase de estructura, resultado de una licencia de obra concedida con anterioridad. No obstante, las obras quedaron interrumpidas, manteniéndose únicamente la estructura ejecutada.

En esta parcela se prevé la ejecución de dos nuevas edificaciones, aprovechando la estructura existente como base, lo cual implicará la redacción de un nuevo proyecto técnico y la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

Por su parte, la Parcela 2 de la UE M14.4 "Vareia", se encuentra en estado de solar, sin ningún tipo de edificación sobre la misma en la actualidad.

El ámbito donde se sitúan las parcelas señaladas se encuentra parcialmente urbanizado, con edificaciones cercanas ya construidas y cerca del entorno del parque del Río Iregua.

Las parcelas se encuentran al Este del municipio de Logroño en Varea.



Plano catastral parcelas.

3. OBJETO ,ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN

3.1. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es introducir ajustes en las alineaciones interiores de las edificaciones planificadas, en las parcelas 1 y 2 de UE M14.4 "Vareia" de forma que se eliminen los retranqueos existentes en el actual planteamiento, pudiendo dejar una alineación continua y quedando una fachada más limpia.

Se plantea el estudio de detalle para retomar las alineaciones interiores originales de las parcelas 1 y 2 de la UE M14.4 "Vareia", adoptando un enfoque coherente con la propuesta contemplada originalmente en el Plan General Municipal para las parcelas objeto de este estudio.

La decisión de modificar las alineaciones interiores señaladas obedece a la finalidad de dar continuidad y generar una imagen unificada y coherente del conjunto edificatorio, en atención a las características urbanísticas del entorno inmediato, en el que se integran las parcelas pertenecientes al Plan Parcial Rio Batán (Publicado en el BOR nº 98 de 11/08/2010) aprobado posteriormente, así como facilitar un encaje de un nuevo proyecto acorde al Plan General Municipal.

Cabe destacar que en el estudio de detalle se mantienen todos los parámetros urbanísticos básicos de las parcelas y el carácter residencial de estas, así como la edificabilidad, altura y alineaciones exteriores. El planteamiento se limita únicamente a dar continuidad a la alineación interior del ámbito residencial adecuándose a lo señalado anteriormente y acorde con lo planteado en el Plan Parcial que afecta al resto de su entorno.

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 08 OCT 2025 en Logroño,

3.2. ANTECEDENTES

El Secretario General,

Originalmente las alineaciones interiores de las parcelas coincidían con las de la propuesta planteada.

En el año 2004 se ordena este ámbito y se recogen unas alineaciones continuas similares a las planteadas en el resto del entorno.

Posteriormente, en el año 2007, se aprobó un Estudio de Detalle en las parcelas 1 y 2 de la Unidad de Ejecución M 14.4 "VAREIA" publicado en el BOR nº 140 de 20/10/2007 que introdujo los retranqueos actualmente vigentes, los cuales se propone suprimir en el marco de la presente intervención.

En el planteamiento que nos ocupa tiene especial relevancia el Plan Parcial Rio Batán Publicado en el BOR nº 98 de 11/08/2010 donde no se recogen estos retranqueos, siendo posterior y resultando más coherente con las necesidades actuales.

3.3. MOTIVACIÓN

Los volúmenes planteados para el entorno se centran en formas limpias sin quiebros ni entrantes, queriendo mantener esa imagen coherente de conjunto.

El tipo de edificación que se pretende desarrollar intenta acercarse a esas formas creando dos volúmenes sin quiebros en sus alineaciones interiores.

Debido a las modificaciones que se han ido implantando con el paso de los años en el Plan General Municipal se pretende crear edificaciones más acordes con las necesidades actuales y los requisitos establecidos, resultando para ello más coherente la utilización de formas limpias que permitan aprovechar mejor los espacios y ampliar los núcleos establecidos.

Se plantea también como motivación, el impacto de género que provoca el nuevo planteamiento consiguiendo evitar espacios oscuros y retranqueados que puedan crear zonas de peligro, así como evitar la suciedad de esos puntos creando espacios más abiertos.

3.4. LEGISLACION

- Plan General Municipal de Logroño
- Modificación puntual Marzo 2007
- Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)
- 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.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana(RD 2159/1978)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día..... 20 OCT 2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10/07/2025

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

El Secretario General,

- No se altera el destino de las parcelas manteniendo el carácter residencial (Uso residencial y libre privado)
- Se mantienen las alineaciones exteriores de las parcelas.
- Se mantiene la edificabilidad existente en las parcelas
- Se introducen ajustes en las alineaciones interiores eliminando los retranqueos existentes.

El Estudio de Detalle ajusta el aprovechamiento a la propuesta de ordenación, sin incrementarlo.

Los parámetros estipulados para las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son los siguientes.

ACTUAL:

PARCELA	USO	ALTURA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	Z.LIBRE PRIVADA	Z.LIBRE PRIVADA COORDENADAS ETRS89
PARCELA 1	Residencial	B+4	763,08 m2	4.510,61	679,69	673,57
PARCELA 2	Residencial	B+4	763,08 m2	4.499,42	695,14	689,83

PROPUESTO:

PARCELA	USO	ALTURA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	Z.LIBRE PRIVADA	Z.LIBRE PRIVADA COORDENADAS ETRS89
PARCELA 1	Residencial	B+4	800 m2	4.510,61	642,77	641,44
PARCELA 2	Residencial	B+4	800 m2	4.499,42	658,22	657,69

En los cuadros se recogen las superficies originales que resultan del estudio de detalle así como la medición actual en coordenadas etrs89.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
aprobado inicialmente por la Junta
Gobierno Local en sesión celebrada
el día 08 de Julio de 2025
Logroño,
LAS SERVIDUMBRES General,

5. AFECCIONES AL TERRITORIO

5.1. RD 733/2015 DE 24 DE JULIO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO

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 establecen las servidumbres aeronáuticas para el Aeropuerto de Logroño-Agoncillo y sus instalaciones radioeléctricas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Se tendrá en cuenta el plano adjunto a esta memoria donde se señalan las servidumbres aeronáuticas.

A la hora de definir las servidumbres aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas asociadas al sistema de aterrizaje instrumental se tendrán en cuenta las coordenadas y elevaciones de los umbrales utilizados para tal finalidad.

En el plano señalado se indican las líneas de nivel correspondientes a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan a las parcelas analizadas.

Las líneas señaladas en el plano marcan las alturas que no pueden ser superadas por ninguna construcción o instalación como pueden ser chimeneas, antenas, pararrayos, etc, así como por alteraciones del terreno u objetos otros objetos como postes o carteles.

5.2. LEY 1/2023, DE 31 DE ENERO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA RIOJA.

Conforme a lo dispuesto en la LEY 1/2023, DE 31 DE ENERO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA RIOJA., el ámbito de la unidad de ejecución se encuentra entre los recogidos por la citada ley.

Este Estudio de Detalle no modifica las condiciones de accesibilidad actuales. El desarrollo posterior de esta actuación garantizará el cumplimiento de la Ley1/2023, de 31 de Enero, de accesibilidad universal de La Rioja, cumpliendo los diferentes parámetros establecidos en la misma, así como el resto de exigencias contenidas en las normas de obligado cumplimiento.

6. JUSTIFICACION ARTICULO 80 LOTUR

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 8 OCT 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Prever, modificar o reajustar los rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
- Se realiza el estudio de detalle con la finalidad de ajustar las alineaciones interiores y eliminando retranqueos.

Los estudios de detalle no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo.
 - b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.
 - c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.
 - d) Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.
 - e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
- La propuesta planteada mantiene el carácter residencial de las parcelas (residencial y libre privado).
No se incrementará ni la edificabilidad ni la altura máxima ordenada.
No se incumplen las normas específicas para su redacción.
No se alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Según el artículo 1.1.12 de las NNUU del PGM se prevé que será necesaria la aportación de una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados a los efectos de su consideración en la tramitación del expediente.

- Se declara a continuación el propietario afectado CAMINO DE LA LENGUA S.L. al que se dará traslado.

No existen otros afectados exteriores al ámbito.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 1.1.12, 1.1.13 y 3.9.1 pertenecientes a las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Logroño a 01 de Septiembre de 2025



Ismael Martín Estébanez

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día..... 01 de Septiembre de 2025.....
Logroño,.....

El Secretario General,





DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 09/07/2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M14.4 "VAREIA"

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA) SEPTIEMBRE 2025

P01

SITUACION PARCELAS
E:1/5000

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEÓN ARQUITECTOS



Para haber constatado que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2021 en Logroño, El Secretario General,

USOS PRIVADOS Vivienda		Dotacional		USOS PUBLICOS Aparcamiento		Dotacional	
Residencial	Residencial aislada	Polivalente	Escuela infantil	En superficie	Polivalente	Servicios públicos y administración pública	Servicios públicos y administración pública
Residencial abierta	Dotacional residencial	Cultural	Religioso	Bajo rasante	Cultural	Dotación poligonal industrial	Dotación poligonal industrial
Asociados a Vivienda				Espacios libres			
Zona libre privada	Comercial	Escolar	Comunidad religiosa	Parque	Escolar	Cementerio	Cementerio
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	Sanitario asistencial	Espectáculos públicos	Zonas de recreo y expansión	Sanitario asistencial	Escuela infantil	Escuela infantil
Industria y Otros				Vivienda o espacio libre público			
Industrial	Bodegas	Deportivo	Estación transformadora	Viario o espacio libre público	Deportivo	Ferrocarril	Ferrocarril
Almacén exposición	Industrial-parque	Servicios	Plaza toros				
		Dotación poligonal industrial					

ALINEACIONES Y VOLUMENES		Límites		Ordenanzas y Gestión	
Alineación	Divisoria de altura	B	Planta baja H=4,00	Ordenanzas de Edificios de Interés	Edificios situados en áreas o tramos de interés
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	Occupación	(B)	Planta baja diáfana	Construcciones de primer orden	Edificios de Interés
Occupación	Vuelo máximo	E	Entrepantalla	Construcciones de segundo orden	Solar o edificio en un trazo de interés
Retranqueo mínimo obligatorio	Soportal obligatorio	(E)	Entrepantalla diáfana	Construcciones de tercer orden	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Pasaje obligatorio		SS	Semisótano		Edificio de nueva construcción
			56 viv.		Construcción inadecuada en Casco Histórico

Límites		Ordenanzas y Gestión	
Suelo urbano	Sector	Ordenanzas de Edificios de Interés	Edificios situados en áreas o tramos de interés
Unidad de ejecución		Construcciones de primer orden	Edificios de Interés
Acciones Específicas		Construcciones de segundo orden	Solar o edificio en un trazo de interés
Plan especial de reforma interior	Actividades intensivas	Construcciones de tercer orden	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Dotaciones Públicas			Edificio de nueva construcción
Sistemas generales			Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M14.4 "VAREIA"
 CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)
P02
 PLANO DE ÁMBITO
 1:2000
 Septiembre 2025
 Ismael Martín
 Arquitecto COAR 873
MARTIN Y LEON ARQUITECTOS



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8414701WN4081S0001RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CADENA VAREA Suelo UEM 14.4 PARCELA 1
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.488 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 8 de Julio, 2025
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"

Lunes, 14 de Julio de 2025

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M14.4 "VAREIA"

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

SEPTIEMBRE 2025

P03

PARCELA 1 CATASTRO

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8514301WN4081S0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

TN SECTOR BATAN 1 Suelo UEM 14.4 PARCELA 2

26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.459 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: LOGROÑO 3

Código registral único: 26011000836368

Fecha coordinación: 26/04/2024

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"

Lunes, 14 de Julio de 2025

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

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M14.4 "VAREIA"

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

P04

SEPTIEMBRE 2025

PARCELA 2 CATASTRO

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno de la Urbanización celebrada el día 07 de Septiembre de 2025 en Logroño.

USOS PRIVADOS Vivienda		USOS PÚBLICOS Aparcamiento	
Residencial	Residencial aislada	En superficie	Bajo rasante
Residencial abierta	Dotacional residencial	Espacios libres	
Asociados a Vivienda		Parque	Zonas de recreo y expansión
Zona libre privada	Comercial	Vivero o espacio libre público	
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)		
Industria y Otros			
Industrial	Bodegas		
Almacén exposición	Industrial-parque		
	Industrial extensivo		

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

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo urbano	Edificios situados en áreas o tramos de interés
Unidad de ejecución	Edificios de interés
Acciones Específicas	Construcciones de primer orden
Plan especial de reforma interior	Construcciones de segundo orden
Actividades intensivas	Construcciones de tercer orden
Dotaciones Públicas	Edificios de nueva construcción
Sistemas generales	Construcción inasociada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M14.4 "VAREIA"
CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)
P05
ORDENACIÓN ACTUAL ZONA AFECTADA
1:1000
MARTIN Y LEON ARQUITECTOS
 SEPTIEMBRE 2025
 Ismael Martín
 Arquitecto COAR 873



USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Polivalente
Residencial abierta	Cultural	Bajo rasante	Cultural
Asociados a Vivienda	Escolar	Espacios libres	Escolar
Zona libre privada	Sanitario asistencial	Parque	Sanitario asistencial
Complementario de la vivienda	Deportivo	Zonas de recreo y expansión	Deportivo
Industria y Otros	Servicios	Viarío o espacio libre público	Servicios
Industrial	Dotación polivalente industrial		Dotación polivalente industrial
Almacén exposición			
Bodegas			
Industria-parque			
Industrial extensivo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisoria de altura	At Ático
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤ Altura máxima de cornisa
Ocupación	E Entrepantalla St = Superficie máxima edificable en m²t
Vuelo máximo	(E) Entrepantalla diáfana I ≤ Superficie máxima edificable en m²t/m²s
Ratranqueo mínimo obligatorio	SS Semisótano 56 viv. de viviendas
Soportal obligatorio	
Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo urbano	Edificios situados en áreas o tramos de interés
Sector	Edificios de Interés
Unidad de ejecución	Edificios de Interés
Acciones Específicas	Construcciones de primer orden
Plan especial de reforma interior	Construcciones de segundo orden
Actividades Intensivas	Construcciones de tercer orden
Dotaciones Públicas	Edificios de nueva construcción
Sistemas generales	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
	Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M14.4 "VAREIA"

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

SEPTIEMBRE 2025

P06

ORDENACIÓN PROPUESTA

ZONA AFECTADA

1:1000

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M14.4 "VAREIA"

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA) SEPTIEMBRE 2025

P07

ORDENACIÓN ACTUAL ZONA AFECTADA Y ENTORNO 1:2000
MARTIN Y LEON ARQUITECTOS
 Ismael Martín Arquitecto COAR 783



USOS PRIVADOS Vivienda		USOS PÚBLICOS Aparcamiento	
Residencial	Residencial asistida	En superficie	Bajo rasante
Residencial abierta	Dotacional residencial	Espacios libres	
Asociados a Vivienda		Parque	Zonas de recreo y expansión
Zona libre privada	Comercial	Viario o espacio libre público	
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)		
Industria y Otros			
Industrial	Bodegas		
Almacén	Industria-parque		
Industria extensiva			

ALINEACIONES Y VOLÚMENES			
Límites			
Alineación	Divisorio de altura	Divisorio de parcela a efectos de edificabilidad	Ocupación
Volúmenes y Alturas			
B	Planta baja H=4.00	At	Ático
(B)	Planta baja diáfana	H ≤	Altura máxima de cornisa
E	Entreplanta	St =	Superficie máxima edificable en m²
(E)	Entreplanta diáfana	I ≤	Superficie máxima edificable en m²/m²s
SS	Semiático	Só viv.	Número máximo de viviendas

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

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M14.4 "VAREIA"

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

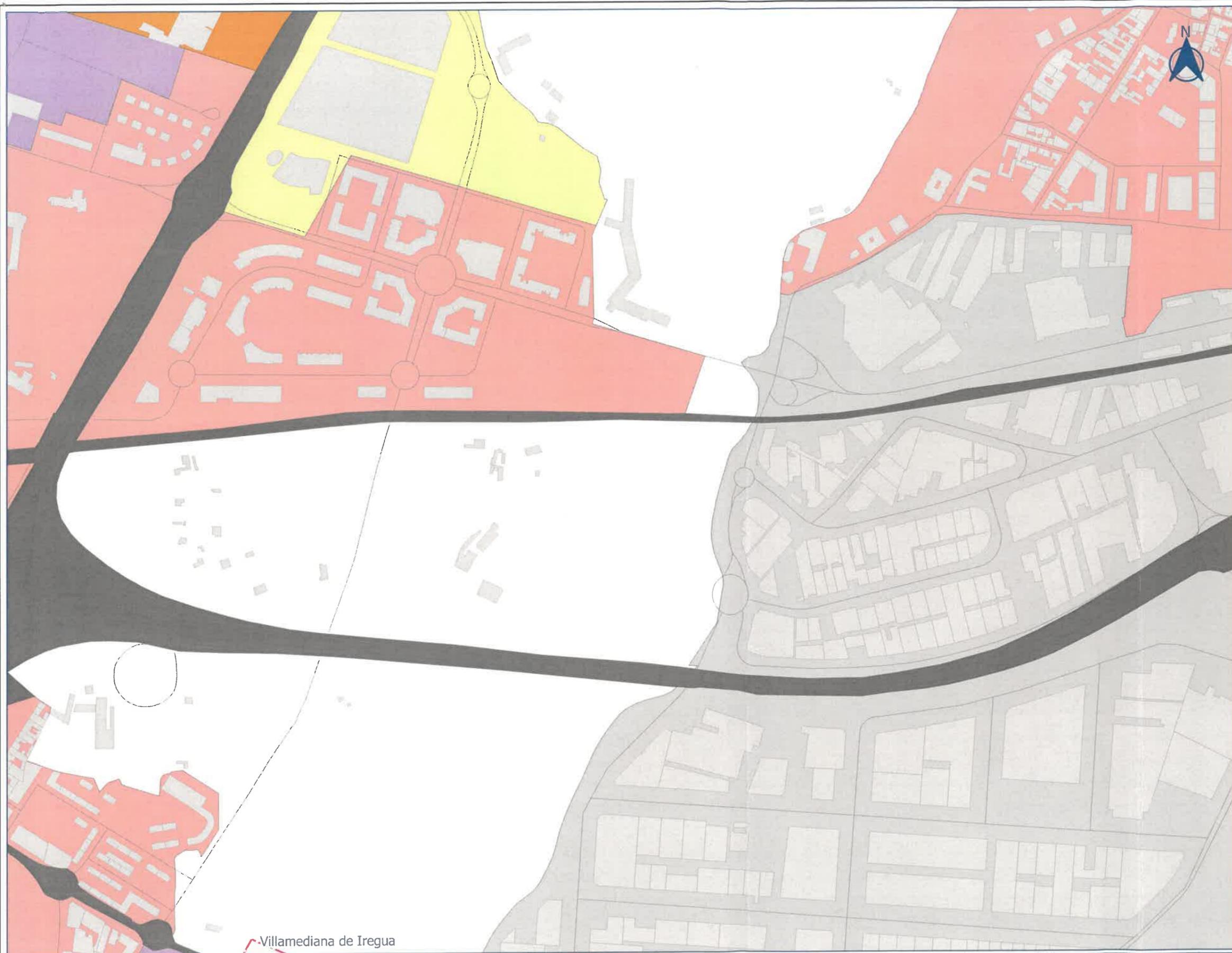
SEPTIEMBRE 2025

P08

ORDENACIÓN PROPUESTA
ZONA AFECTADA Y ENTORNO
1:2000

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS



- LEYENDA
- Área Acústica
- Tipo a. Residencial
 - Tipo b. Industrial
 - Tipo c. Recreativo
 - Tipo d. Terciario
 - Tipo e. Sanitario, docente o cultural
 - Tipo f. Sistemas generales de infraestructuras
- Línea FF.CC
 - Viario
 - 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.....**10 de Julio 2025**.....
 Logroño,.....
El Secretario General,



Villamediana de Iregua

Cliente:

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

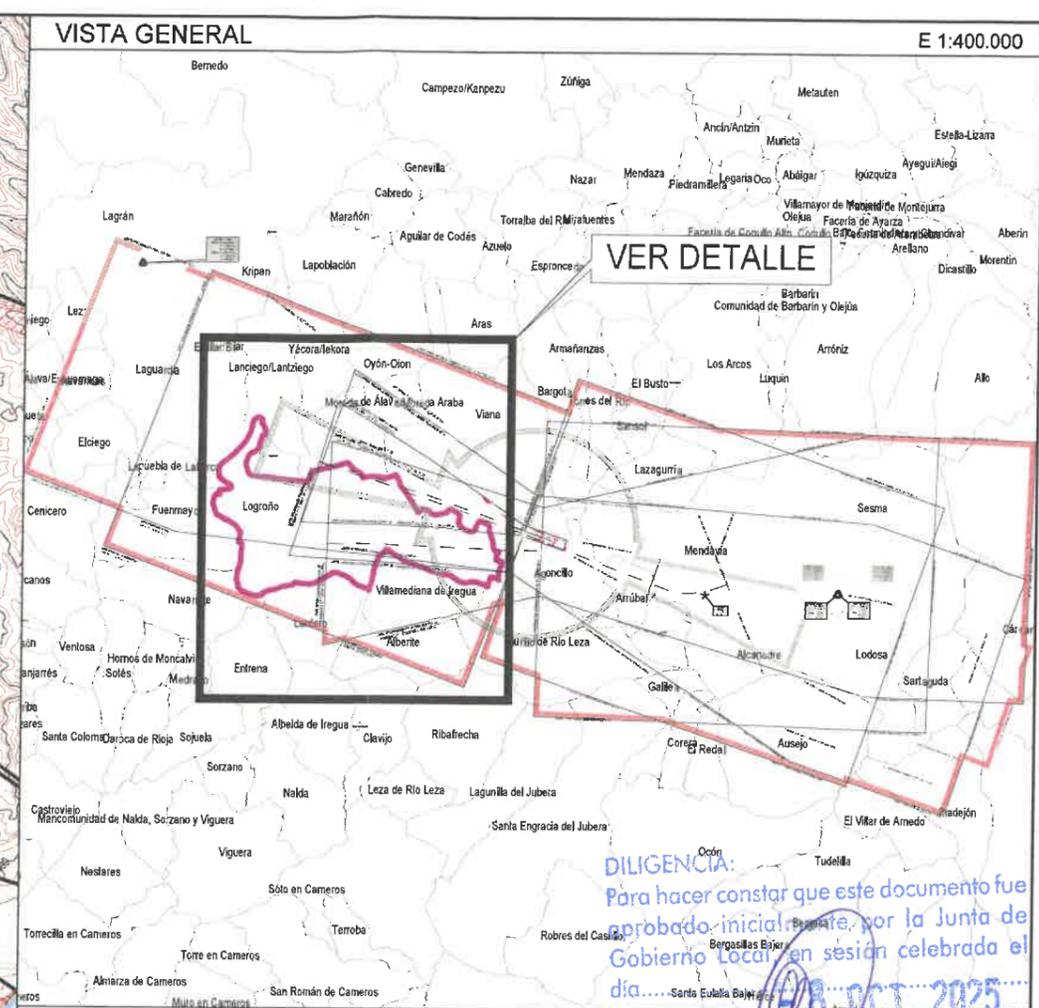
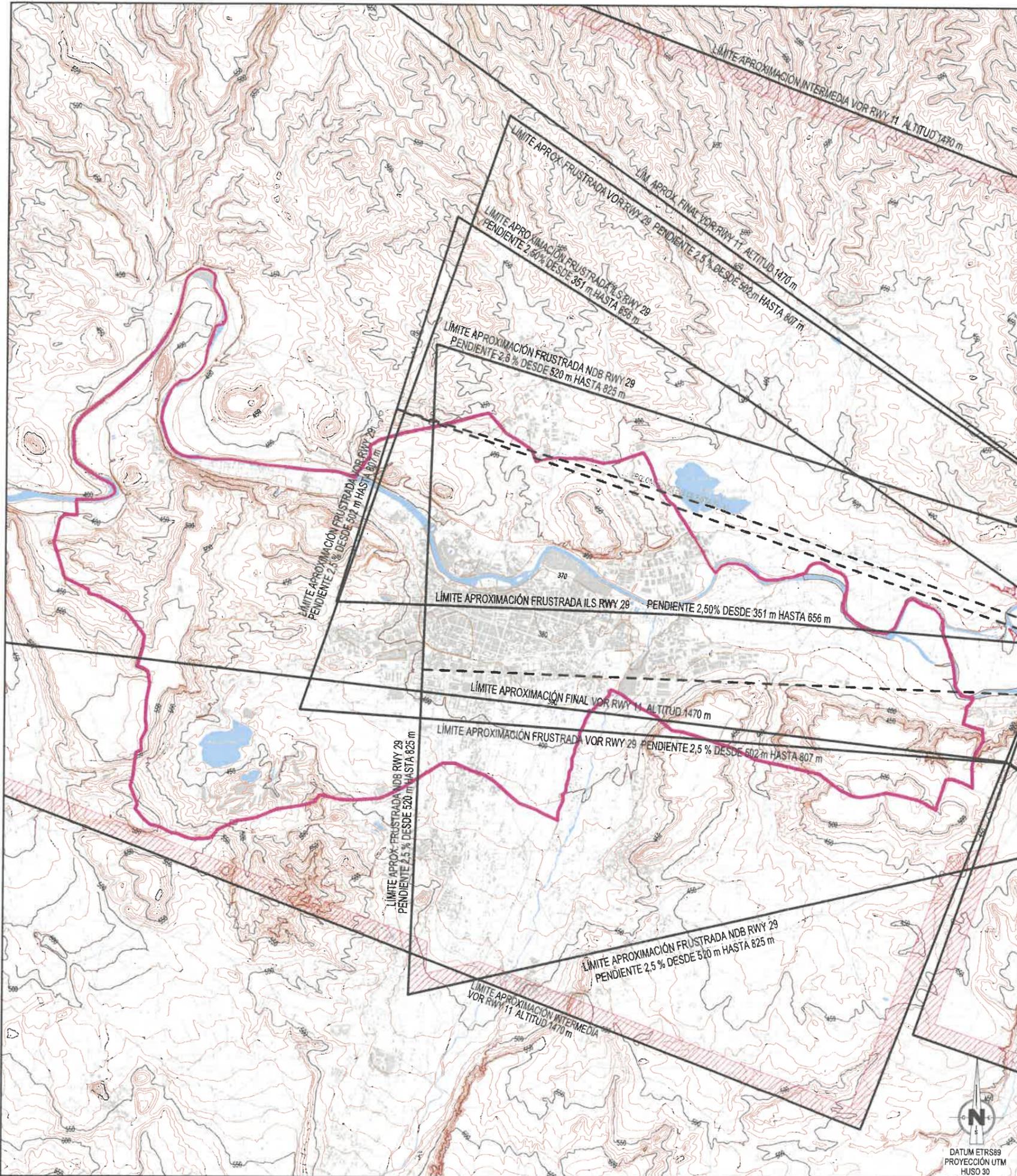
Escala:

1:5.000
 Formato original UNE-A5

Plano:

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE

Fecha	Nº Plano
JUNIO 2022	2.2
Revisión	Hoja
2	17 DE 24



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			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:75.000	SEPTIEMBRE 2021	210144	1.2