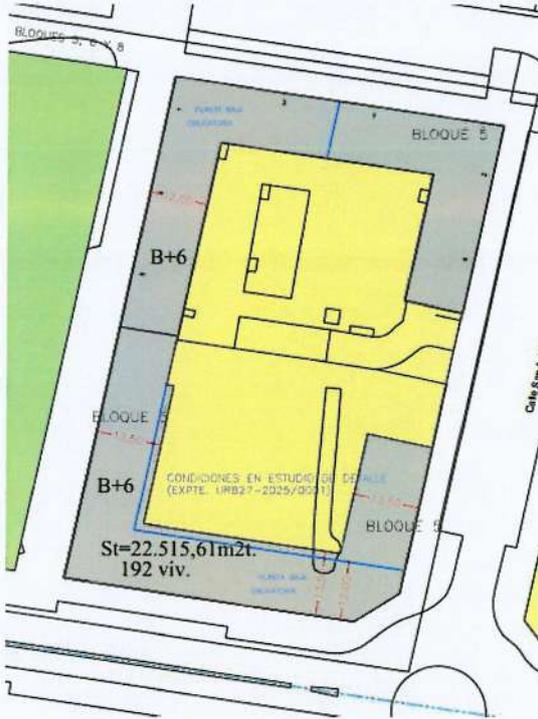


URB27-2025/0004
RIE: 2396 (30/5/2025)

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE ALINEACIONES INTERIORES Y DE LAS DETERMINACIONES DE COMPOSICIÓN DE LA PARCELA 5.1 DEL BLOQUE 5 DEL PLAN PARCIAL LA CAVA



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 03 JUN 2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,

PROMOTOR: SAMANIEGO GESTION DE VIVIENDAS S.L.
FECHA: Mayo 2025

ÁMBITO: Parcela 5.1 del P.P. La Cava
Logroño, La Rioja



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



INDICE

A. MEMORIA

1	AGENTES.....	4
1.1	PROMOTOR.....	4
1.2	REDACTOR.....	4
2	OBJETO.....	4
3	LEGISLACIÓN VIGENTE.....	4
4	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
5	ÁMBITO.....	5
6	JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA.....	5
7	TRAMITACIÓN.....	5
8	INFORMACIÓN.....	6
8.1	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	6
8.2	ORDENANZA 3. TRATAMIENTO ESPECIAL DE PORCIÓN DE LOS BLOQUES 5,6 Y 8.....	7
8.3	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	8
9	ORDENACIÓN PROPUESTA.....	10
9.1	DESCRIPCIÓN.....	10
9.2	DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO PROPUESTAS.....	11
9.3	ORDENANZA 3. TRATAMIENTO ESPECIAL DE PORCIÓN DE LOS BLOQUES 5, 6 Y 8.....	12
10	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	14
10.1	ART 80 LOTUR.....	14
10.2	PLAN GENERAL.....	14
11	CONCLUSIÓN.....	15

B. DOCUMENTACION GRÁFICA

INFORMACIÓN (I)	1. SITUACIÓN
	2. ÁMBITO
	3. ORDENACIÓN VIGENTE
	4. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
	5. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA
ORDENACIÓN (O)	1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

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,

MEMORIA

DILIGENCIA:

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

El Secretario General,

PROMOTOR: SAMANIEGO GESTION DE VIVIENDAS S.L.
FECHA: Mayo 2025

ÁMBITO: Parcela 5.1 del P.P. La Cava
Logroño, La Rioja

1 AGENTES

1.1 PROMOTOR

NOMBRE: SAMANIEGO GESTIÓN DE VIVIENDAS S.L.

1.2 REDACTOR

NOMBRE: JAD DESARROLLOS SOSTENIBLES S.L.
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

2 OBJETO

El objeto es el ajuste de las alineaciones interiores de la parcela 5.1 del proyecto de Compensación del Plan Parcial La Cava, incrementando el fondo edificable.

Además, se adecúan para dicha parcela, la condiciones volumétricas y de composición arquitectónica establecidas en la Ordenanza 3 del Plan Parcial "Tratamiento especial de porción de los bloques 5,6, y 8" en lo relativo a la altura de cornisa, cubiertas y composición arquitectónica en función del nuevo fondo edificable que se establece y conforme a la normativa vigente (artículo 2.5.2 y 3.2.2 de las NN.UU. del Plan General).

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 6/2017 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, modificado por Decreto 26/2024 de 3 septiembre.

4 PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones más pormenorizadas de ordenación se derivan de la aplicación del Plan Parcial La Cava aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2001 y vigente desde su publicación en el BOR nº33 de 17 de marzo de 2001 y del Estudio de detalle para la definición de elementos compositivos de fachada de los bloques 5, 6 y 8 aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del Excmo. Logroño en sesión celebrada el 16 de mayo de 2002 y vigente desde su publicación en el BOR nº 65 de 30/05/2002, en lo no dispuesto en la NNUU del Plan General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 13 JUN. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

5 ÁMBITO

Conformado por la parcela 5.1, del bloque 5, resultante del proyecto de compensación del Plan Parcial "La Cava", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 31 de Octubre de 2001.

Según datos recogidos en el mencionado proyecto de compensación, derivados de la aplicación de las determinaciones del plan parcial, la superficie es 3.489,71 m²

Se corresponde con la parcela catastral 4505101WN4040N0001TM. Se trata de un solar, de uso residencial y espacio libre privado, actualmente libre de edificaciones, incluido dentro de la manzana "Bloque 5 del Plan Parcial La Cava".

Linda al Norte con parcela 5.2 del bloque 5, ya edificada, con referencia catastral 4505102WN4040N0001FM. Al Este, Sur y Oeste con espacio público.

Ambas parcelas, 5.1 y 5.2, son resultantes del proyecto de Compensación del Plan Parcial La Cava y configuran la totalidad de una manzana con frente al Parque Picos de Urbión y delimitada por las calles Torrecilla en Cameros, San Adrián y Clavijo.

6 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA

En base al objeto, y en virtud del artículo 80 de LOTUR, procede la formulación del Estudio de Detalle, ya que se pretende adaptar determinaciones establecidas en el Plan Parcial La Cava, siendo su finalidad la modificación de alineaciones interiores, la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el ajuste de las condiciones estéticas y de composición.

Se respetan las limitaciones del propio instrumento enunciadas el citado artículo ya que:

- a) No se altera el destino del suelo, manteniéndose el carácter residencial (uso residencial y espacio libre privado)
- b) No se modifican las alineaciones exteriores.
- c) No se incrementa la edificabilidad ni altura máxima asignada por el planeamiento vigente.
- d) No se incumplen las normas previstas para su redacción en el P.G. de Logroño (art. 1.1.12 de la normativa urbanística)
- e) La ordenación no causa perjuicio ni altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes, al no incrementarse la altura de los volúmenes previstos en el planeamiento vigente, ni existir movimientos relativos significativos entre la ordenación actual y la propuesta con respecto a los colindantes.

7 TRAMITACIÓN

Según lo indicado en el artículo 92 de L.O.T.U.R.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 18 JUN. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

8 INFORMACIÓN

8.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

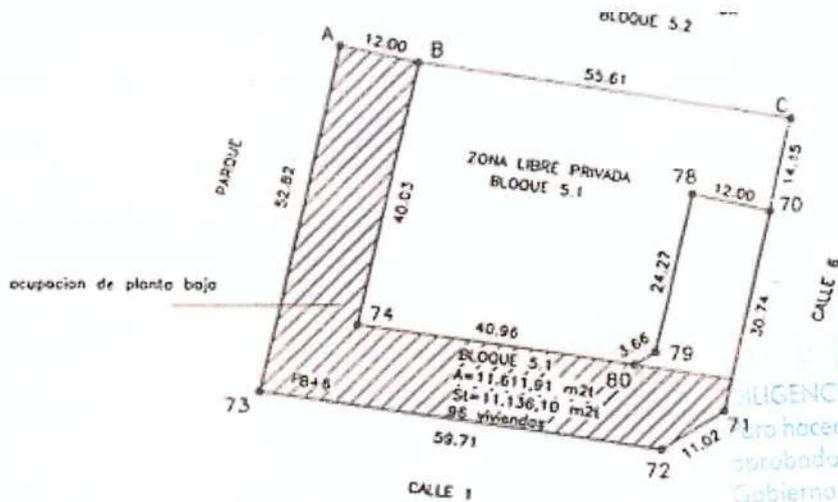
Las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente, para la mazana o parcela 5¹ se sustancian en:

Clasificación del suelo	Suelo urbano
Uso	Residencial genérico
Altura	B+6
Fondo edificación residencial	12.0 mts
Otras consideraciones	Ordenanza 3 del Plan Parcial La Cava. Tratamiento Especial bloques 5,6 y 8



Para el bloque 5.1, las determinaciones anteriores se completan con las siguientes contenidas en el proyecto de compensación aprobado por la Excm. Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Logroño, en sesión de 31/10/2001 vigente desde su publicación en el BOR nº 137 de 15/11/2001.

Aprovechamiento máximo: 11.611,91 m²t
 Edificabilidad máxima uso residencial: 11.136,10 m²t
 Ocupación mínima y obligatoria de planta baja: 1.268,28 m²t
 Número máximo de viviendas: 96



ALBUJENIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 13 JUN. 2025
 Logroño,.....
 El Secretario General

¹ La manzana 5, se ha subdividido en dos parcelas en el proyecto de compensación, la identificada como 5.1, mitad inferior de la imagen, y la identificada como 5.2, que se corresponde con la mitad superior.

8.2 ORDENANZA 3. TRATAMIENTO ESPECIAL DE PORCIÓN DE LOS BLOQUES 5, 6 Y 8

En la ordenanza 3 se indica:

(...)

i. 3.1 Alturas:

El forjado de la planta baja y la cornisa de fachada serán planos horizontales continuos. El nivel del forjado de planta baja se definirá por el Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, obteniendo una altura aproximada de 4 mts. y limitando a 3,50 mts. la altura libre mínima de planta baja

ii. 3.2 Cubiertas:

La línea de cumbrera de los planos de cubierta será común y continua. Se situará a 6 mts desde la alineación de fachadas, con una pendiente en la vertiente a la plaza constante. Se estudiarán la disposición de shunts y chimeneas con el objeto de localizarlas de un modo próximo a la cumbrera.

iii. 3.3 Composición arquitectónica

Es previa y obligatoria a la concesión de licencia, la redacción de un documento a caballo entre la ordenación urbanística reflejada en el presente Plan Parcial y el proyecto de ejecución de los diferentes edificios. Por ello se propone la figura de Estudio de Detalle para su tramitación. En este momento no es aconsejable limitar las posibilidades de desarrollo arquitectónico posterior pero si es necesario regular la necesidad del tratamiento unificado y homogéneo de los edificios que conforman lateralmente la plaza (bloques 5 y 6) y el acceso al nuevo barrio en la calle prolongación de Siete Infantes de Lara (bloques 6 y 8). El mencionado Estudio de Detalle deberá ser consensuado entre Ayuntamiento y propietarios de los solares afectados. El documento deberá contemplar el tratamiento de huecos, materiales, existencia o no de ejes horizontales y/o verticales, remate de los edificios (peto o alero) y soluciones específicas de cubierta. Cobrarán especial importancia el tratamiento de la planta baja. La no existencia de soportal exige que la homogeneidad deseada en la plaza pase por una adecuada resolución de la planta baja.

ESTUDIO DE DETALLE

Se ha redactado el Estudio de Detalle indicado en el punto 3.3.3. con el siguiente contenido

A nivel compositivo se propone la diferenciación, dentro de las fachadas de las alineaciones exteriores, del material de las zonas voladas del material del resto de la fachada. Para remarcar esta diferenciación la zona volada cerrada se rematará con cubierta plana en su parte superior. Dentro de las zonas voladas, las zonas voladas abiertas (terrazas) se situarán en distinto plano que las zonas voladas cerradas para reforzar el juego de diferenciación de volumetrías.

El remate de las fachadas se realizará mediante peto del mismo material.

En cuanto a los huecos se agruparán en horizontal en las zonas voladas cerradas, uniéndose mediante la continuidad de los vierteaguas y los perfiles de cargadero y disponiéndose un forro de chapa de aluminio lacado en el mismo color de la carpintería en el espacio entre huecos.

En cuanto a tratamiento para definir la zona de planta baja de los bloques citados, se propone su resolución en continuidad con el mismo material propuesto para el resto de la fachada dispuesta sobre la alineación oficial, disponiéndose huecos para los locales comerciales totalmente integrados en la composición general. Los huecos quedarán perfectamente definidos con sus mochetas y dinteles, quedando ocultos la totalidad de los pilares de la alineación de fachada. Los dinteles de los huecos estarán situados a una distancia de 108 cm. medidos desde la parte superior del forjado de techo de planta baja, lo que representa que estén siempre por debajo de la zona inferior de los paramentos de las partes voladas.

Se propone la diferenciación de los materiales de las fachadas principales de la siguiente forma:

- *Ladrillo caravista gresificado, modelo Guadarrama de La Paloma en la parte de fachada en continuidad con la alineación oficial en todas las plantas alzadas, incluida la planta baja.*
- *Aplacado de piedra caliza Campaspero de 2 cm. en zonas voladas cerradas.*

En el caso de no ejecutarse zonas voladas en los citados bloques, se procederá a colocar los materiales expuestos en la siguiente proporción en las fachadas de las alineaciones exteriores: 60% de ladrillo caravista y 40% de aplacado de piedra.

La carpintería y cerrajería exteriores serán libres, siendo análogos en calidad, texturas y tonos para todas las fachadas del conjunto.

8.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

8.3.1 MEDIO FÍSICO

Solar urbano, destinado a uso residencial.

Linda:	Norte:	Parcela 5.2
	Sur:	Cl Clavijo
	Este:	Cl San Adrián
	Oeste:	Espacio libre de uso público. Parque de los Picos de Urbión.



AGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
probado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 13 JUN. 2025

Logroño,
El Secretario de Control,

8.3.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito está formado por la parcela 5.1 resultantes del proyecto de compensación del Plan Parcial La Cava Actualmente es propiedad del promotor del expediente.

Los datos catastrales principales son:

ID	dirección	Pol	parc	Ref Catastral
5.1	TN SECTOR LA CAVA			4505101WN4040N0001TM

Descripción gráfica:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4505101WN4040N0001TM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
TN SECTOR LA CAVA S(A) Suelo
26006 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.....**18 JUN. 2025**.....
Logroño,.....
El Secretario General.

PARCELA

Superficie gráfica: 3.481 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Escala: 1:2000

8.3.3 AFECCIONES

8.3.3.1 SERVIDUMBRE AERONAÚTICA DEL AEROPUERTO LOGROÑO – AGONCILLO RD 73/2015

El ámbito del estudio de detalle se encuentra incluido en la Zona de servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto Logroño – Agoncillo.

En el plano de servidumbre aeronáutica de la Dirección General de Aviación Civil se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al aeropuerto Logroño – Agoncillo que afectan al 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, 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.

Se adjunta en los planos de información el plano de servidumbre Aeronáutica.

9 ORDENACIÓN PROPUESTA

9.1 DESCRIPCIÓN

Con la propuesta de ordenación se pretende:

1. Adecuar el fondo edificable para posibilitar la construcción de viviendas adecuadas al estándar actual de calidad, dotándolas de espacios exteriores generosos.
2. Adecuar ciertas determinaciones de composición y volumen de la ordenanza para que sean compatibles con las actuales determinaciones de las NNUU del Plan General, concretamente con la altura máxima de plantas señalada en el art. 3.2.2 de las NNUU y con las propias determinaciones modificadas en el presente estudio de detalle.
3. Adecuar las determinaciones de composición arquitectónica al período actual y a los condicionantes sociales y técnicos vigentes, siendo muy distintos a los existentes en el momento de la redacción de la ordenanza.

En consecuencia, y para consecución de los objetivos anteriores se proponen los ajustes siguientes:

- Ampliación del fondo máximo edificable hasta 13.50 mts en una parte de la parcela 5.1, manteniéndose en el ámbito más próximo al bloque 5.2 para evitar que se le afecte, el fondo edificable previsto actualmente en el planeamiento, que se cifra en 12.0 metros.
- Introducir ajustes de composición arquitectónica dentro del ámbito del estudio de detalle. Concretamente se pretende completar los aspectos que tienen que ver con:

- i. **Alturas del edificio:** Se pretende compatibilizar las determinaciones contenidas en la ordenanza del Plan Parcial, con la NNUU del Plan General, art. 3.2.2, en lo referente a la altura de la edificación.

Se parte de la premisa recogida en la ordenanza de que el forjado de planta baja debe ser continuo en todo el bloque 5. Así, si aplicamos a partir de ese plano las alturas máximas indicadas en el artículo 3.2.2 de las NNUU, la altura de cornisa obtenida es superior a la fijada en la ordenanza. De ahí que, a los efectos de compatibilizar ambas determinaciones, se fije una tolerancia en la altura máxima de cornisa.

La tolerancia permitida se cifra en 60 cm, que consiste en poder construir el edificio con altura de 3,10 metros para las plantas de piso, inferior a la máxima permitida en el art 3.2.2 de las NNUU que la cifra en 3.25 metros.

- ii. **Cubiertas:** Según recoge el plan parcial, la línea de cumbrera debe situarse a 6.0 metros desde la alineación de fachada, con una pendiente hacia la plaza constante.

Al aumentar el fondo edificable en parte de la parcela, de 12.0 a 13.5 metros, es necesario ajustar esta determinación, ya que de no hacerlo implicaría un modificación en la pendiente de la cubierta en las zonas en las que se aumenta el fondo edificable. Para mantener la pendiente cubierta constante se permite que la cumbrera en la edificación que se construya en la parcela 5.1 se coloque en el centro del edificio.

Se pretende con esta determinación, que la cubierta del edificio se disponga con pendiente constante y con línea de cumbrera común y continua.

- iii. **Composición arquitectónica:** Garantizar la integración compositiva del nuevo edificio que se va a construir, bloque 5.1, con el ya construido, bloque 5.2, pudiendo utilizarse para la edificación soluciones constructivas y materiales vigentes en la actualidad, de acuerdo con las exigencias de los estándares actuales de calidad, que arrojan tipos edificatorios sustancialmente distintos a los previstos en el momento de aprobación del Plan Parcial.

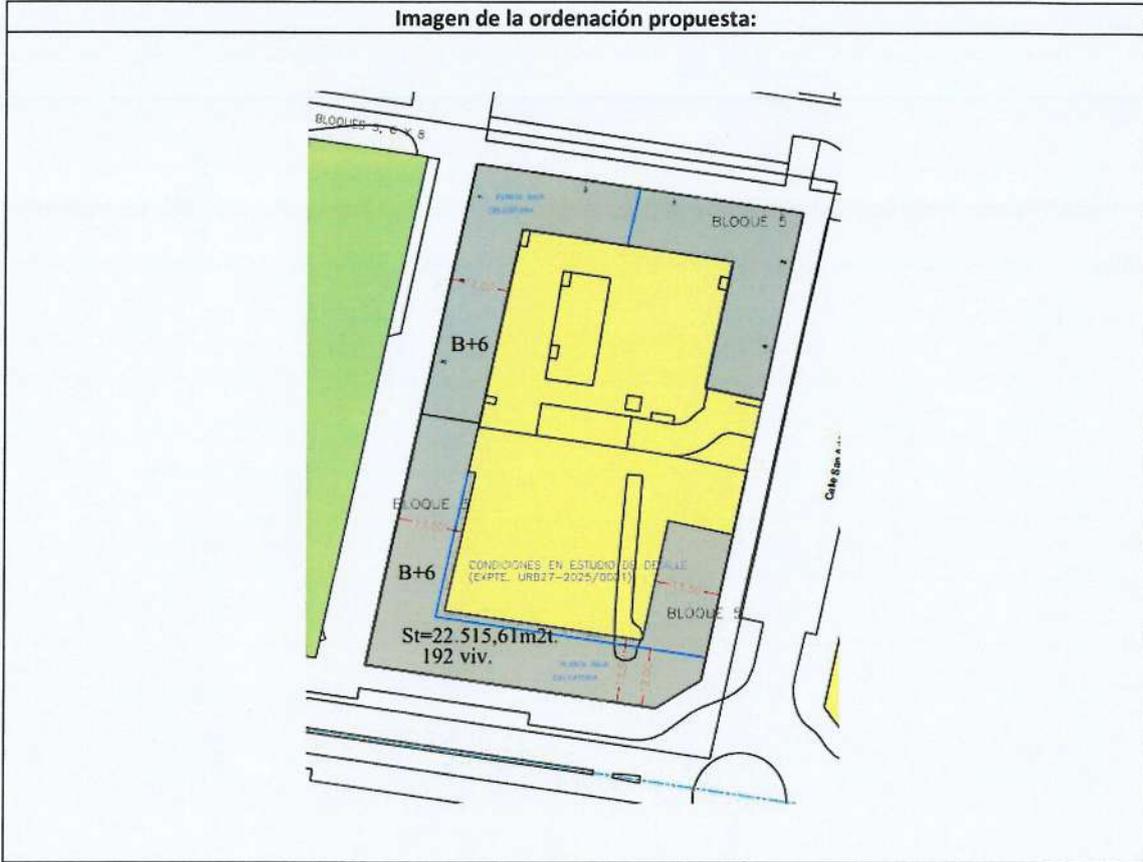
Se propone flexibilizar el uso de sistemas constructivos y de materiales de fachada sin renunciar a la integración del edificio con el entorno cumpliendo el objetivo de la ordenanza. Para ello se propone seguir el procedimiento indicado en el art. 2.5.2 de las NNUU.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño, 13/10/2025
El Secretario General,

9.2 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO PROPUESTAS

Se mantienen las determinaciones del planeamiento vigente excepto el fondo edificable que se amplía a 13.50 mts en una parte de la alineación interior, dejando el fondo actual de 12.0 m en una porción de 9.50 metros colindante con el bloque 5 ya edificado, manteniéndose el ámbito de la construcción obligatoria en planta baja tal y como puede verse en la documentación gráfica.

Imagen de la ordenación propuesta:



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 13 JUN. 2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,

9.3 ORDENANZA 3. TRATAMIENTO ESPECIAL DE PORCIÓN DE LOS BLOQUES 5, 6 Y 8

Se introducen los ajustes siguientes matices en la ordenanza 3 que se señalan en letra cursiva:

i. 3.1 - Alturas:

El forjado de la planta baja y la cornisa de fachada serán planos horizontales continuos. El nivel del forjado de planta baja se definirá por el Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, obteniendo una altura aproximada de 4 mts. y limitando a 3,50 mts. la altura libre mínima de planta baja

En la edificación a construir en la parcela 5.1, en virtud del Estudio de Detalle (Expt. URB27-2025/001), se permitirán ajustes de hasta 60 cm en el nivel de cornisa de fachada para compatibilizar la altura del remate de la edificación con la regulación del art 3.2.2 de la NNUU del Plan General, referente a las alturas de las plantas del edificio.

ii. 3.2 Cubiertas:

La línea de cumbrera de los planos de cubierta será común y continua. Se situará a 6 mts desde la alineación de fachadas, con una pendiente en la vertiente a la plaza constante. Se estudiarán la disposición de shunts y chimeneas con el objeto de localizarlas de un modo próximo a la cumbrera.

En la edificación a construir en la parcela 5.1, en virtud del Estudio de Detalle (Expt. URB27-2025/001), se permitirá que la línea de cumbrera se sitúe en el centro del edificio debiendo integrarse arquitectónicamente con la cumbrera del edificio existente en la parcela 5.2, siguiendo el procedimiento del art. 2.5.2 de las NNUU.

iii. 3.3 Composición arquitectónica:

Es previa y obligatoria a la concesión de licencia, la redacción de un documento a caballo entre la ordenación urbanística reflejada en el presente Plan Parcial y el proyecto de ejecución de los diferentes edificios. Por ello se propone la figura de Estudio de Detalle para su tramitación. En este momento no es aconsejable limitar las posibilidades de desarrollo arquitectónico posterior pero si es necesario regular la necesidad del tratamiento unificado y homogéneo de los edificios que conforman lateralmente la plaza (bloques 5 y 6) y el acceso al nuevo barrio en la calle prolongación de Siete Infantes de Lara (bloques 6 y 8). El mencionado Estudio de Detalle deberá ser consensuado entre Ayuntamiento y propietarios de los solares afectados. El documento deberá contemplar el tratamiento de huecos, materiales, existencia o no de ejes horizontales y/o verticales, remate de los edificios (peto o alero) y soluciones específicas de cubierta. Cobrarán especial importancia el tratamiento de la planta baja. La no existencia de soportal exige que la homogeneidad deseada en la plaza pase por una adecuada resolución de la planta baja.

ESTUDIO DE DETALLE

Se ha redactado el Estudio de Detalle indicado en el punto 3.3 con el siguiente contenido

A nivel compositivo se propone la diferenciación, dentro de las fachadas de las alineaciones exteriores, del material de las zonas voladas del material del resto de la fachada. Para remarcar esta diferenciación la zona volada cerrada se rematará con cubierta plana en su parte superior. Dentro de las zonas voladas, las zonas voladas abiertas (terrazas) se situarán en distinto plano que las zonas voladas cerradas para reforzar el juego de diferenciación de volumetrías.

El remate de las fachadas se realizará mediante peto del mismo material.

En cuanto a los huecos se agruparán en horizontal en las zonas voladas cerradas, uniéndose mediante la continuidad de los vierteaguas y los perfiles de cargadero y disponiéndose un forro de chapa de aluminio lacado en el mismo color de la carpintería en el espacio entre huecos.

En cuanto a tratamiento para definir la zona de planta baja de los bloques citados, se propone su resolución en continuidad con el mismo material propuesto para el resto de la fachada dispuesta sobre la alineación oficial, disponiéndose huecos para los locales comerciales totalmente integrados en la composición general. Los huecos quedarán perfectamente definidos con sus mochetas y dinteles, quedando ocultos la totalidad de los pilares de la alineación de fachada. Los dinteles de los huecos estarán situados a una distancia de 108 cm. medidos desde la parte superior del forjado de techo de planta baja, lo que representa que estén siempre por debajo de la zona inferior de los paramentos de las partes voladas.

Se propone la diferenciación de los materiales de las fachadas principales de la siguiente forma:

- Ladrillo caravista gresificado, modelo Guadarrama de La Paloma en la parte de fachada en continuidad con la alineación oficial en todas las plantas alzadas, incluida la planta baja.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
firmado por la Junta de
Logroño, el día 13 de Julio de 2025
El Secretario General

- Aplacado de piedra caliza Campaspero de 2 cm. en zonas voladas cerradas.

En el caso de no ejecutarse zonas voladas en los citados bloques, se procederá a colocar los materiales expuestos en la siguiente proporción en las fachadas de las alineaciones exteriores: 60% de ladrillo caravista y 40% de aplacado de piedra.

La carpintería y cerrajería exteriores serán libres, siendo análogos en calidad, texturas y tonos para todas las fachadas del conjunto

En la edificación a construir en la parcela 5.1, en virtud del Estudio de Detalle (Expt. URB27-2025/001), se atenderá a lo indicado en el art 2.5.2 de las NNUU del Plan General "Composición arquitectónica", debiendo especificarse en el proyecto básico de edificación correspondiente, de forma suficiente, los mecanismos utilizados para conseguir la integración del nuevo edificio con los del entorno. A este respecto, en la memoria del proyecto se expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración.

Se indicarán los materiales que se van a utilizar en la construcción de las fachadas aportándose imágenes de éstos, pudiendo no ser los mismos que los propuestos por el estudio de detalle aprobado definitivamente el 16/05/2002 y publicado en el BOR nº 65 de 30/05/2002.

El proyecto contendrá, para valorar su integración con el entorno, documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y sus colindantes

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....**3 JUN 2025**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

10 MEMORIA JUSTIFICATIVA

10.1 ART 80 LOTUR

El estudio de detalle:

- i. No altera el destino del suelo. Se mantiene el carácter residencial
- ii. No modifica o reajusta alineaciones exteriores.
- iii. No incrementa ni edificabilidad ni altura máxima.
- 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.

10.2 PLAN GENERAL

10.2.1 ARTÍCULO 1.1.12

El estudio de detalle se redacta para los fines previsto en LOTUR, modificación de alineaciones interiores y ajuste de la condiciones estéticas y de composición a la normativa vigente del Plan General.

El estudio de detalle no tiene incidencia en la edificabilidad asignada en el Plan General ni en el aprovechamiento máximo.

10.2.2 ARTÍCULO 1.1.13

El estudio de detalle dispone de la documentación mínima gráfica y explicativa exigida en la NNUU del Plan General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día..... 10 JUN. 2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,

11 CONCLUSIÓN

El estudio de detalle incrementa el fondo edificable, afectando únicamente al espacio libre privado de la parcela 5.1 del bloque 5, y ajusta ciertas determinaciones de composición fijadas en la ordenanza. Respecto a las alineaciones oficiales con espacio público, no se alteran las condiciones vigentes de ordenación.

En consecuencia con lo anterior, se considera como afectados directa o indirectamente, únicamente el promotor identificado en los agentes del presente documento, y que es el mismo que el propietario de la parcela coincidente con el ámbito del presente estudio de detalle.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 13 JUN. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

Logroño, mayo de 2025



Firmado digitalmente por
16577230A JESUS ANGEL
DUQUE CHASCO (R: B31808355)
DN: C=ES, O=J A D
DESARROLLOS SOSTENIBLES
SL, TN=ADMINISTRADOR, SN=
DUQUE CHASCO, G=JESUS
ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES
-16577230A, CN=16577230A
JESUS ANGEL DUQUE CHASCO
(R: B31808355), OID.2.5.4.97=
VATES-B31808355, Description=
Reg: LA RIOJA /Hoja: LO12066
/Toms:ND /Folio:ND /Fecha: 28-01
-2025 /Inscripción: 8
Razón: Soy el autor de este
documento
Ubicación: Logroño
Fecha: 2025.05.30
12:19:45
+02'00'
Foxit PDF Editor Versión: 12.1.9

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

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 30 JUN. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

PROMOTOR: SAMANIEGO GESTION DE VIVIENDAS S.L.
FECHA: Mayo 2025

ÁMBITO: Parcela 5.1 del P.P. La Cava
Logroño, La Rioja



Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Logroño en la Junta de Gobierno Local celebrada el día 15 de Mayo de 2025.

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 5.1
PLAN PARCIAL LA CAVA. LOGROÑO.**
PROYECTOR: MANUEL ESTEBAN DE LA CRUZ S.L. MARZO 2025
ARQUITECTO:
JULIA ARZÚZ OLIVERA
Expediente: 21512_APL_143_2025_011_00001_040
Año: 2025
SITUACIÓN:
Escala: A1: 1:4.000
A3: 1:8.000
Fecha Revisión: **INF01.00**



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día.....
 Logroño, 12 JUN 2025
 El Secretario General

USOS PRIVADOS Vivienda	
[Icono]	Residencial
[Icono]	Residencial aislada
[Icono]	Residencial abierta
[Icono]	Asociados a Vivienda
[Icono]	Zona libre privada
[Icono]	Complementario de la vivienda
[Icono]	Industria y Otros
[Icono]	Industrial
[Icono]	Almacén-exposición
[Icono]	Bodegas
[Icono]	Industria-parque
[Icono]	Industrial extensivo

Dotacional	
[Icono]	Polivalente
[Icono]	Cultural
[Icono]	Escolar
[Icono]	Sanitario-asistencial
[Icono]	Deportivo
[Icono]	Servicios
[Icono]	Dotación polígono industrial

USOS PÚBLICOS Aparcamiento	
[Icono]	En superficie
[Icono]	Bajo rasante
[Icono]	Espacios libres
[Icono]	Parque
[Icono]	Zonas de recreo y expansión
[Icono]	Vial o espacio libre público

ALINEACIONES Y VOLÚMENES	
[Icono]	Límites
[Icono]	Alineación
[Icono]	Divisoria de altura
[Icono]	Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad
[Icono]	Ocupación
[Icono]	Vuelo máximo
[Icono]	Retranqueo mínimo obligatorio
[Icono]	Soportal obligatorio
[Icono]	Pasaje obligatorio
[Icono]	Volumen y Alturas
[Icono]	B Planta baja H=4.00
[Icono]	At Ático
[Icono]	(B) Planta baja diáfana H ≤
[Icono]	E Entrepiso St =
[Icono]	(E) Entrepiso diáfana I ≤
[Icono]	SS Semisótano 36 viv. Número máximo de viviendas

Límites	
[Icono]	Suelo urbano
[Icono]	Sector
[Icono]	Unidad de ejecución

Acciones Específicas	
[Icono]	Plan especial de reforma interior
[Icono]	AI Actividades intensivas
[Icono]	Dotaciones Públicas
[Icono]	Sistemas generales

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
[Icono]	Ordenanzas Especiales
[Icono]	Ámbito de aplicación
[Icono]	Ordenanzas de Edificios de Interés
[Icono]	IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
[Icono]	IVa Edificios de Interés
[Icono]	IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés
[Icono]	IVc Edificios de nueva construcción
[Icono]	IVd Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
[Icono]	IVe Edificios de nueva construcción
[Icono]	IVf Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE
 ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 5.1
 PLAN PARCIAL LA CAVA, LOGROÑO.
 INFORMACIÓN
 ORDENANZA VIGENTE
 Escala: A3 1/500
 A3 1/1000
 Fecha Revisión:
 INF03_00



PLAN PARCIAL "LA CAVA"
(ORDENANZA ESPECIAL)

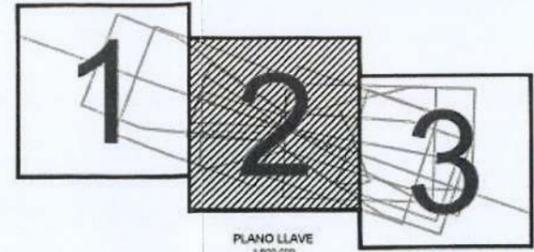
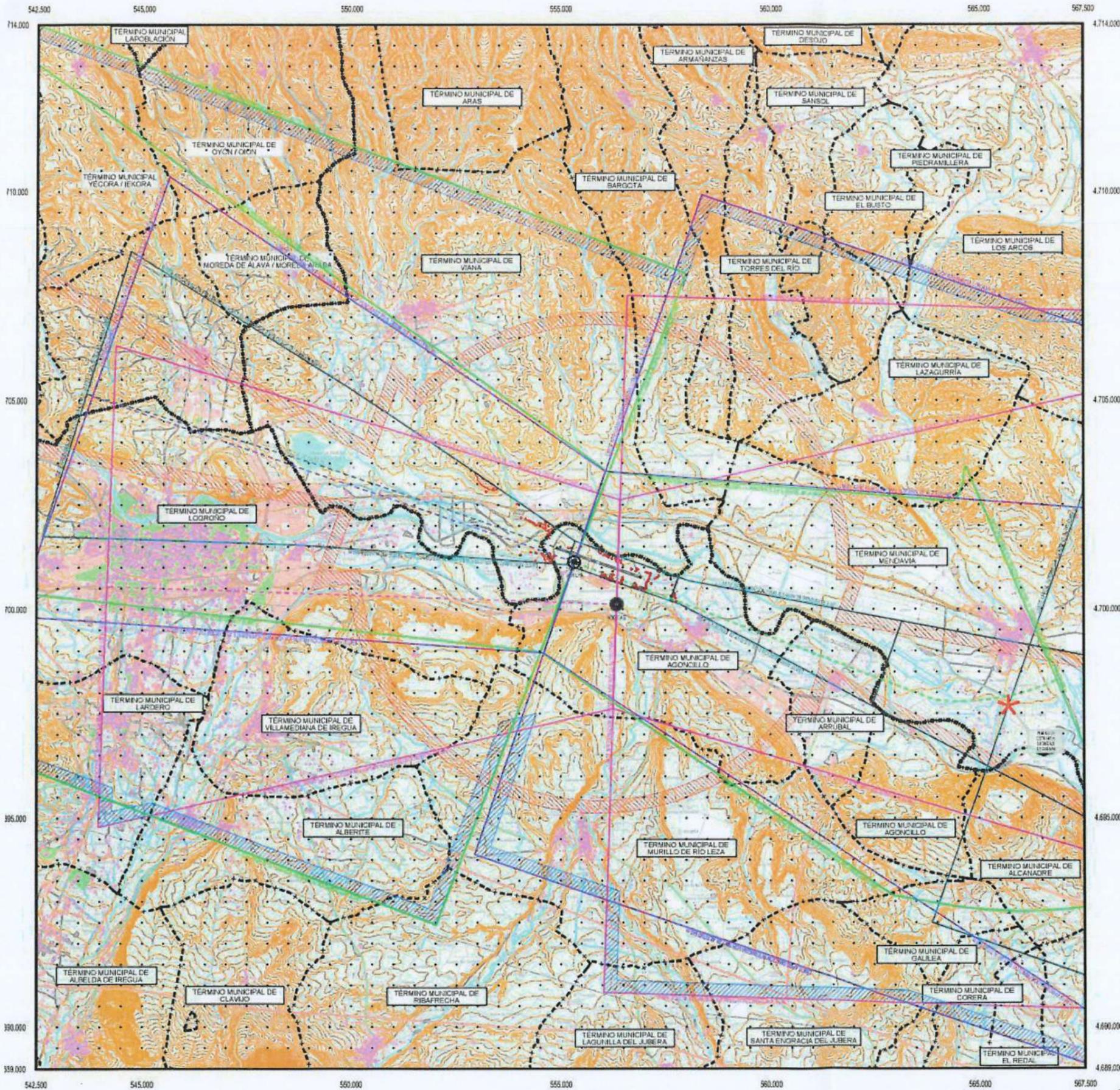
PLAN PARCIAL "FARDACHÓN"
(ORDENANZA ESPECIAL)

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

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

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 5.1
PLAN PARCIAL LA CAVA. LOGROÑO.
PROYECTO: PLANIFICACIÓN DE URBANIZACIONES II. MAYO 2025

INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
Escala: A1 1:500
A3 1:1000
Fecha Revisión: **INFO4.00**



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 de Mayo de 2025.
 El Secretario General,

LEYENDA

- Envolve Servidumbres de Operación de Aeronaves
- Envolve Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas
- Vulneraciones del terreno y elementos sobre el mismo sobre las superficies de aproximación final del ILS y aproximaciones frías
- Obstáculos detectados mediante levantamiento topográfico
- Obstáculo más alto situado dentro de cada área de aproximación
- Servidumbre Maniobra VOR 11, Trayectoria frustrada
- Servidumbre Maniobra VOR 29, Trayectoria frustrada
- Servidumbre Maniobra ILS 29, Trayectoria frustrada
- Servidumbre Maniobra NDB 29, Trayectoria frustrada
- Fijo de la Aproximación Intermedia
- Límite Término Municipal

SIGNOS CONVENCIONALES

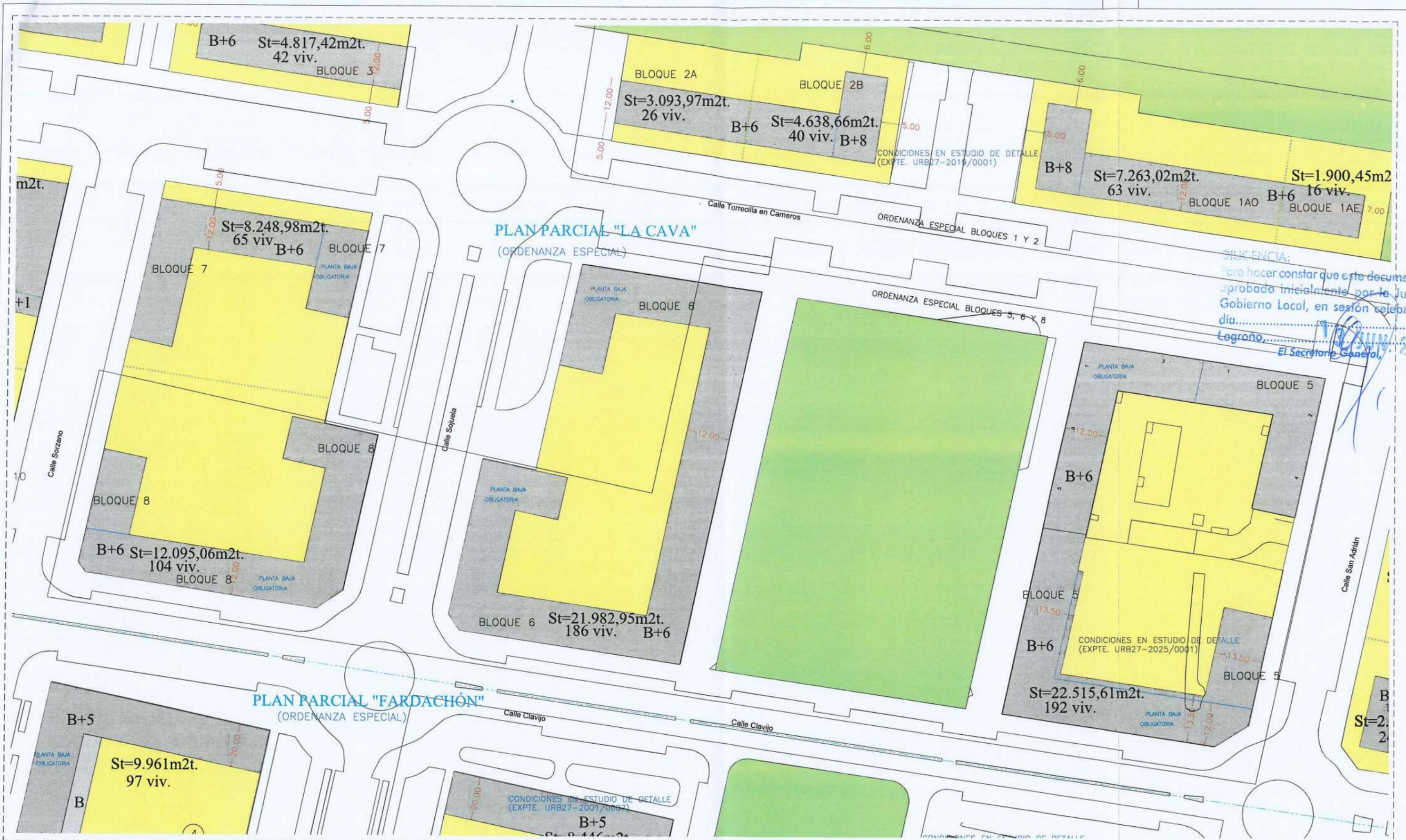
- Carreteras**
 Autopista, Autovía Nacional, Autovía Provincial, Autovía 2º orden, Autovía 3º orden y otras. En construcción, Pistas. Via de urbanización, Estación de servicio, Caminos, Sendas, Via pecuaria, Calzada Romana.
- Ferrocarriles**
 Alta velocidad, Electrificado, Via ancho normal: doble, sencilla, Via estrecha: doble, sencilla, En construcción, Abandonado, Estación, Túnel, Apedero.
- Límites de divisiones administrativas**
 Nación, Comunidad Autónoma, Provincia, Línea límite pendiente de acuerdo, Parque Nacional, Parque Natural.
- Hidrografía**
 Curso de agua: permanente, intermitente, Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m, Conducción subterránea, Drenaje, Ramblas o aluviones, Curva batimétrica.
- Altimetría**
 Curvas de nivel, Auxiliares, Hoya o depresión, Desmonte, Terraplén, Vertedero, escambria.
- Signos especiales**
 Conducción de combustible: superf., subter., Teleférico, Cinta transportadora, Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV, Acueducto, Sifón, Alameda, Tapia, Muro de contención (dique), Vértice geodésico, Píedon, Red Orden Inferior (ROI), Canteras, Mina, Mina a cielo abierto, Estación espacial, Repetidor, Antena, Cuevas: natural, industrial, habitada, Restos arqueológicos, Camping, Pista de tenis, Torre de observación, Depósito de combustible, Molino: de viento, de agua, Faro, Central eléctrica hidráulica, Páramo, Castillo, Cruz aislada, Cementerio, Iglesia y cementerio, Edificio religioso cristiano, Edificio en ruinas, Corral, Edificio aislado, singular, agrícola o industrial, Plaza de toros, Monumento, Pozo, Fuente, Manantial, Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo, Píedra, Depuradora, Estanque o aljibe, Abrevadero.



Datum ETRS89 Proyección UTM Huso 30
 Datos para el Punto de Referencia (PR)
 Valor estimado de la declinación magnética para el 1 de Enero de 2017 $\theta = 1^\circ 12'$ Oeste
 La variación anual de la declinación es de $7.5'$ hacia el Este
 Convergencia de la cuadrícula $\gamma = 0^\circ 27' 32.83''$

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL		AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO	
REAL DECRETO 733/2018 DE ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES	
FECHA	AGOSTO 2018	ESCALA	1:50.000 (A1)
EDICIÓN	1	SUBSTITUYA	

ESTUDIO DE DETALLE
**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 5.1
 PLAN PARCIAL LA CAVA, LOGROÑO.**
 PROYECTO: SAN PEDRO DE VILLAVIEJA S.L. MAYO 2025
 ARQUITECTO: [Firma]
 INFORMACIÓN: SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES, AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO
 Hoja: A1 1:50.000
 A3 1:100.000
 Fecha revisión: **INF05.00**



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,

13 JUN 2025

USOS PRIVADOS Vivienda		Dotacional	
Residencial	Residencial aislada	Polivalente	Escuela infantil
Residencial abierta	Dotacional residencial	Cultural	Religioso
Asociados a Vivienda		Escolar	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Comercial	Sanitario asistencial	Espectáculos públicos
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	Deportivo	Estación transformadora
Industria y Otros		Plaza foros	
Industrial	Bodegas	Servicios	Dotación polivalente industrial
Almacén exposición	Industrial-parque	Dotación industrial	

ALINEACIONES Y VOLÚMENES	
Límites	Volúmenes 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 Entrepanta St = Superficie máxima edificable en m ²
Vuelo máximo obligatorio	(E) Entrepanta diáfana I ≤ Superficie máxima edificable en m ²
Retranqueo mínimo obligatorio	SS Semisótano S6 viv. Número máximo de viviendas
Zonas de recreo y expansión	
Parque	
Plaza foros	
Vario o espacio libre público	

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	IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
Actividades intensivas	IVa Edificios de Interés
Dotaciones Públicas	IVb Salir o edificio en un tramo o área de interés
Sistemas generales	IVc Edificios de nueva construcción
	IVd Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
	IVe Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 5.1 PLAN PARCIAL LA CAVA, LOGROÑO.
 ELABORADO POR: SERVICIO DE GESTIÓN URBANA D.L. MAYO 2025
 ARQUITECTO:
 Iñaki Arriola Ochoa
 C.O.A. 1500
 A3 1/1000
 Fecha Revisión: 001.00