

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 25 ABO 2018..... Logroño,.....  
El Secretario General,



R.E. N° 13.754

1245

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

8 NOV. 2018

Secretaría General.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA  
MODIFICACIÓN DE LÍNEAS DE  
RETRANQUEO EN PARCELA DE  
CALLE LAS CAÑAS N° 95 Y 97-99,  
POLÍGONO CANTABRIA II DE  
LOGROÑO  
(LA RIOJA)**

**PROMOTOR:**

Ángel Ruiz Ibáñez, S.A.

**ARQUITECTOS:**

Dionisio Rodríguez Douze  
Álvaro Santa María Ochoa

**Marzo de 2018**



Expediente: 17-00122-005  
Documento: 18-0000946-007-08741  
Página: (1 / 14)  
Arquitecto/s:  
700019 FABER 1900, S.L.P.  
930241 ALVARO SANTA MARIA OCHOA:

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2-5 ABR. 2018 Logroño, El Secretario General,



Índice  
Página núm. 1

**Índice y hoja resumen**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

8 NOV. 2018

Secretaría General.



**Documento A: MEMORIA**

**1. Memoria descriptiva**

- 1.1 Agentes
- 1.2 Antecedentes y objeto
- 1.3 Propuesta planteada
- 1.4 Justificación

**Documento B: PLANOS**

- Plano de situación. E=1:25000.
- Plano de emplazamiento. E=1:10000.
- I13. Ordenación del suelo urbano. Estado actual. E=1:500.
- I13. Ordenación del suelo urbano. Estado reformado. E=1:500.
- I13. Ordenación del suelo urbano. Estado actual. E=1:2000.
- I13. Ordenación del suelo urbano. Estado reformado. E=1:2000.

**COAR**  
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja  
**VISADO**  
27/03/18

Expediente: 17-00122-005  
Documento: 18-0000946-007-08741  
Página: 3 / 14  
Arquitectos:  
700019 FABER 1900, S.L.P.  
520241 ALVARO SANTA MARIA OCHOA

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 25 ABR. 2018.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

**8 NOV. 2018**

Secretaría General.



**COAR**  
Colegio Oficial de Arquitectos de la Rioja  
**VISADO**  
27/03/18

**DOCUMENTO A**  
**Memoria**

Expediente: 17-00122-005  
Documento: 18-0000946-007-08741  
Página: 5 / 14  
Arquitectos:  
700019 FABER 1900, S.L.P.  
520241 ALVARO SANTA MARIA OCHOA

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 25 ABR. 2018  
Logroño,.....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

8 NOV. 2018

Secretaría General.



1. Memoria descriptiva  
Página núm. 1



1. Memoria descriptiva

1.1 Agentes.....	3
1.2 Antecedentes y objeto.....	3
1.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida.....	3
1.2.2 Objeto.....	3
1.3 Propuesta planteada.....	4
1.4 Justificación.....	4

Expediente: 17-00122-005  
 Documento: 18-0000946-007-08741  
 Página: (7 / 14)  
 Arquitectos:  
 700019 FABER 1900, S.L.P.  
 520241 ALVARO SANTA MARIA OCHOA

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 25 ABR. 2018 Logroño,..... El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

8 NOV. 2018

Secretaría General.

*[Handwritten signature]*

1. Memoria descriptiva  
Página núm. 3

**1.1 Agentes**

**Promotor:** se realiza el presente proyecto de ejecución a petición de Ángel Ruiz Ibáñez S.A. con domicilio a efectos de notificaciones en calle Las Cañas nº 101, polígono Cantabria II, de la ciudad de Logroño (La Rioja), y con C.I.F.: A-26.019.885.

**Arquitectos:** este encargo se ha realizado a los arquitectos: Dionisio Rodríguez Douze y Álvaro Santa María Ochoa; colegiados nº 743, y nº 847, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja; con domicilio profesional en la calle República Argentina, nº 55, bajo (FABER 1900 S.L.P.), con teléfono de contacto 941-287821, y fax 941-287822.

**1.2 Antecedentes y objeto**

**1.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida.**

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE LÍNEAS DE RETRANQUEO EN PARCELA DE CALLE LAS CAÑAS Nº 95 Y 97-99, POLÍGONO CANTABRIA II DE LOGROÑO (LA RIOJA)

Tras la agrupación en una sola parcela de las parcelas situadas en las direcciones calle Las Cañas nº 95 (parcela 9) y 97-99 (parcela 8) del Polígono Industrial Cantabria II, de la ciudad de Logroño (La Rioja) con referencias catastrales 7834205WN4073N0001XJ y 7834218WN4083S0001BY respectivamente, en una única parcela con referencia catastral 7834220WN4073N0001AJ, según licencia de parcelación para agrupación de parcelas con referencia 071.2 – 2002/0080 emitida en Resolución de Alcaldía nº 07358/2002 de fecha de 11 de julio de 2002 y de acuerdo a Escrituras de agrupación notariales, ambas adjuntas, se desea modificar la superficie de retranqueo de parte del límite oeste de la misma.

Parcela 8-9:

- Superficie = 12.983,20 m².
- Edificabilidad = 1 m²/m²s
- Retranqueo frontal = 5 m.
- Retranqueo trasero = 3 m.
- Retranqueo lateral (Calle Vadillo) = 0 m.
- Retranqueo lateral (parcela 7) = 3 m.
- H ≤ 11

La ordenación actual queda reflejada en los planos del documento: Ordenación del suelo, Estado actual. E: 1:500 y 1:2000.

El uso del suelo es industrial, incluso las zonas de retranqueo.

Por una situación sobrevenida en la que parte uno de los edificios situados en la parcela se encuentra ocupando parte de la superficie de retranqueo de la misma, se pretende regularizar dicha situación, aprovechando para mejorar las condiciones de accesibilidad de la parcela, incluyendo la creación de una nueva superficie de retranqueo, no existente actualmente, a lo largo de todo el lateral de la misma.

Se propone la redistribución de dichas zonas, una a suprimir, que linda con el espacio verde existente adjunto, y otra a compensar, en el lateral de la parcela 9, sin zona de retranqueo según el PGM

En la nueva zona de retranqueo propuesta, existe en la actualidad una edificación postiza al edificio principal que será demolida, dejando dicha línea de retranqueo a 5 m de la fachada actual de la edificación.

**1.2.2 Objeto.**

El presente estudio de detalle se redacta para la parcela sita en la dirección calle Las Cañas nº 95-97-99 (parcelas 8-9) del Polígono Industrial Cantabria II, de la ciudad de Logroño (La Rioja) con referencia catastral 7834220WN4073N0001AJ.

Dicha actuación no es contraria con la ley.

COAR  
Colegio Oficial de  
Arquitectos de La Rioja  
VISADO  
27/03/18

Expediente: 17-00122-005  
Documento: 18-0000946-007-08741  
Página: (9 / 14)  
Arquitectos:  
700019 FABER 1900, S.L.P.  
520241 ALVARO SANTA MARIA OCHOA:

DILIGENCIA  
Para hacer constar que este documento  
ha sido aprobado definitivamente por el  
Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión  
celebrada el día

8 NOV 2013

Secretaría General

**1. Memoria descriptiva**  
Página núm. 4

El Objeto del presente estudio de detalle es modificar la alineación de retranqueo en la citada parcela, trasladando parte de la superficie ocupada a otra zona del frente de la propia parcela que cuenta con el mismo uso.

La superficie actual de retranqueo en dicha zona es suplida en sus prestaciones tanto por la zona ajardinada no edificable existente en la parcela contigua, así como por su cercano acceso a la fachada del edificio existente desde el vial público.

La superficie propuesta como nuevo retranqueo, permite disponer de un nuevo espacio no existente en todo el lateral del edificio existente en dicha zona.

**1.3 Propuesta planteada**

La zona ocupada en el retranqueo tiene un uso industrial, se ha computado la superficie del retranqueo ocupada y compensar dicha superficie ocupada con una superficie mayor, en el lateral de la parcela con el mismo uso privado industrial.

La zona ocupada linda con un espacio que cuenta con el uso de zona de recreo y expansión, por lo que modificar ligeramente el retranqueo mínimo no afecta en ningún caso a la propiedad colindante, en este caso el Ayuntamiento de Logroño.

El cómputo de superficies resultantes es el siguiente.

SUPERFICIE DE RETRANQUEO A SUPRIMIR	SUPERFICIE NUEVO RETRANQUEO A COMPENSAR
103,45 m <sup>2</sup>	510,61 m <sup>2</sup>

El replanteo propuesto queda reflejado en los planos de Ordenación de suelo urbano, Estado Reformado E: 1:500 y 1:2000.

**1.4 Justificación**

Se pretende con este estudio de detalle,

Este documento se realiza al amparo del artículo 80, de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Y más en concreto dentro de dicho artículo por el punto 2a al que se ajusta en todo momento.

Se ajusta también al punto 3 ya que:

- No altera el destino del suelo.
- No modifica o reajusta alineaciones exteriores.
- No incrementa la edificabilidad ni la altura máxima correspondiente a su ámbito.
- No incumple las normas específicas relativas al planeamiento.
- No perjudica ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Se adjunta el artículo mencionado.

*Artículo 80 Estudios de detalle*

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.

2. 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.

3. Los estudios de detalle no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo.
- b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.

**COAR**  
Colegio Oficial de  
Arquitectos de La Rioja  
**VISADO**  
27/03/18

Expediente: 17-00122-005  
Documento: 18-0000946-007-08741  
Páginas: (10 / 14)  
Arquitecto:  
703019 FABER 1900, S.L.P.  
520241 ALVARO SANTA MARIA OCHOA

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 ABR. 2018 Logroño, El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

**8 NOV. 2018**

Secretaría General

**1. Memoria descriptiva**  
Página núm. 5

- c) ~~Incrementar la edificabilidad y altura máxima que correspondan 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.

4. Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos rotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento.

5. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

El objetivo del presente estudio de detalle se ajusta a finalidad citada en el punto 2.a), modificar las alineaciones que tienen carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales como es el caso.

El presente estudio de detalle se ajusta a las determinaciones establecidas en el apartado 3 del presente artículo.

Este documento se compone la documentación mínima exigida en el artículo 1.1.13 del Plan General Municipal de Logroño.

**Artº 1.1.13. Documentación mínima de los estudios de detalle.**

Los estudios de detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

La relación de propietarios que se ven afectados directamente por el presente estudio de detalle es el propio promotor, que ya se da por notificado con el presente documento.

La relación de propietarios que se ven afectados indirectamente por el presente estudio de detalle es el Ayuntamiento de Logroño, que ya se da por notificado al realizarse la tramitación del presente documento en el mismo para su aprobación.

No existen otros propietarios y otros interesados afectados dado que no se modifica el retranqueo con colindantes.

Logroño, Marzo de 2018  
Los Arquitectos:

*[Handwritten signature of Dionisio Rodríguez Douze]*

Dionisio Rodríguez Douze

*[Handwritten signature of Álvaro Santa María Ochoa]*

Álvaro Santa María Ochoa



Expediente: 17-00122-005  
 Documento: 18-0000946-007-08741  
 Páginas: (11 / 14)  
 Arquitecto/s:  
 700019 FABER 1900, S.L.P.  
 520241 ALVARO SANTA MARIA OCHOA

**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,

25 ABR. 2018



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

8 NOV. 2018

Secretaría General.



**DOCUMENTO B**  
**Planos**

FABER 1900 S.L.P.

Marzo de 2018

Expediente: 17-00122-005  
Documento: 18-0000946-007-08741  
Página: (13 / 14)  
Arquitectos:  
700019 FABER 1900, S.L.P.;  
520241 ALVARO SANTA MARIA OCHOA;

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Pleno del Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 ABR. 2018 Logroño, El Secretario General,

25 ABR. 2018

El Secretario General,

*[Signature]*

113

**DILIGENCIA:**

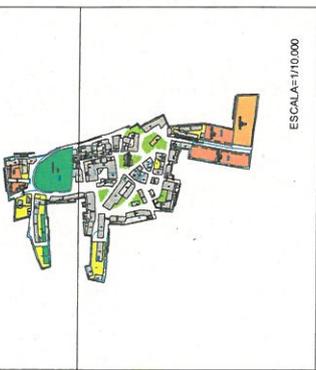
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

8 NOV. 2018

Secretaría General.

COAR  
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja  
VISADO  
27/03/18

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE LÍNEAS DE RETRANQUEO EN PARCELA DE CALLE LAS CANTAS Nº 95-99-100 POLÍGONO CANTABRIA II, DE LOGROÑO	
PROYECTANTE:	LOS ARQUITECTOS: D.º Hernando Rodríguez Domercq, Álvaro Sainza Meriá, Octavio Ángel Ruiz Barba S.
PROYECTO:	PROYECTO:
FECHA:	FECHA: Marzo 2011
ESCALA:	ESCALA: 1/25.000
PLANO DE SITUACIÓN	



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 ABR. 2018  
Logroño, El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

**8 NOV. 2018**

Secretaría General.

*[Handwritten signature]*

**COAR**  
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja  
VISADO  
27/03/18

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ÁREAS DE RETRANQUEO EN PARCELA DE CALLE LAS CANTAS POLÍGONO CANTABRIA II, DE LOGROÑO
PROYECTANTE:	LABER
FECHA:	Marzo 2018
ESCALA:	1/10.000
PROYECTANTE:	Dionisio Rodríguez Durán, Alvaro Sainza Melia, Concha
PROYECTANTE:	Ángel Ruiz Barba 9











**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 ABR. 2018 Logroño, *El Secretario General,*

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018

**Situación del inmueble anterior y posterior a la tramitación del expediente**

Castellano | Gallego | Catala | English  
 8 NOV. 2018  
 Secretario General.

Expediente

*[Firma]*

Expediente 252140.26/17

Tipo expediente SEGREGACIONES Y DIVISIONES

Medio de prueba



Situación anterior

Situación posterior

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	7834220WN4073N0001	7834220WN4073N0001AJ
Localización		CL CAÑAS 95 26009 LOGROÑO (LA RIOJA)
Clase		Urbano
Uso principal		Industrial
Superficie		9.847 m <sup>2</sup>
Valor catastral		1.829.206,04 €
Valor catastral suelo		403.317,58 €
Valor catastral construcción		1.425.888,46 €
Fecha de la alteración		04/04/2017

**PARCELA CATASTRAL**

		Parcela construida sin división horizontal
Localización		CL CAÑAS 95 LOGROÑO (LA RIOJA)
Superficie suelo		12.806 m <sup>2</sup>
Participación del inmueble %		

**TITULARIDAD**

Apellidos Nombre/Razón Social		EKO ENVIRONMENT SL
Derecho		100,00% de Propiedad
Fecha de la alteración		29/07/2016

Situación anterior

Situación posterior

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Sup. (m <sup>2</sup> )	Antigüedad	Tipo Reforma	Fecha Reforma	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Sup. (m <sup>2</sup> )	Antigüedad	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	01	3.251	2.001										
OFICINA	1	00	02	137	2.001										
OFICINA	1	01	01	137	2.001										
OFICINA	1	02	01	108	2.001										
ALMACEN	1	00	01	6.214	2.002										