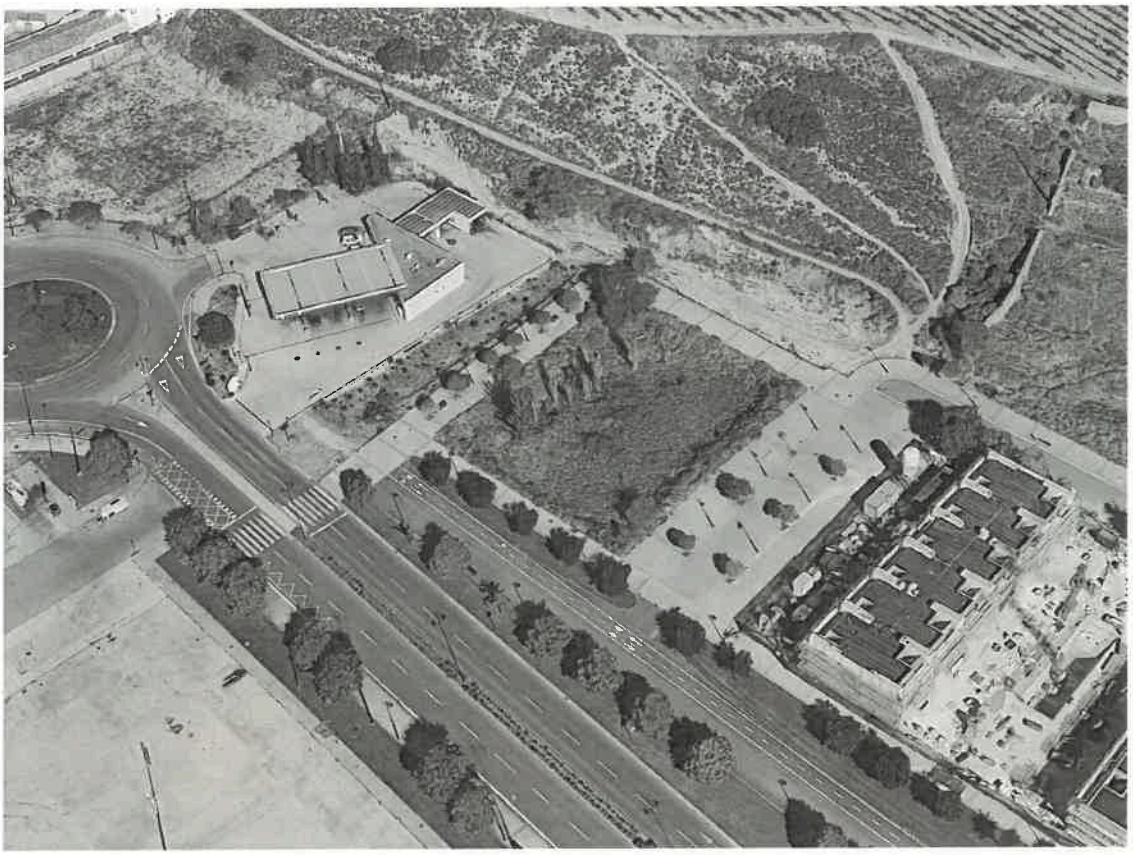
Revisado 03/04/25



ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTAR EL RETRANQUEO MÍNIMO OBLIGATORIO EN LA PARCELA 1 SECTOR EL CAMPILLO, LOGROÑO, LA RIOJA

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: - 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

PROMOTOR: ARX ACTIVA S.L.
ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERÓN
LOGROÑO. LA RIOJA
FEBRERO 2025

PlayArquitectura

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: - 8 MAYO 2025
Logroño ,
El Secretario General del Pleno

Índice:

1 GENERALIDADES 4

1.1 Promotor y Autor 4
1.1.1 Promotor 4
1.1.2 Autor 4

1.2 Objeto del Estudio de Detalle 4

1.3 Antecedentes y encuadre legal 5

1.4 Contenido, Alcance y Tramitación 6
1.4.1 Contenido 6
1.4.2 Alcance 7
1.4.3 Tramitación 7

2 MARCO URBANISTICO ACTUAL 8

2.1 PGM de Logroño y realidad existente 8
2.1.1 Clasificación del Suelo 8
2.1.2 Determinaciones de Uso 8
2.1.3 Determinaciones Ordenación. Condiciones de la Edificación 8
2.1.4 Normativa Urbanística 8

3 DESCRIPCIÓN DEL AJUSTE DEL RETRANQUEO MÍNIMO OBLIGATORIO 10
3.1.1 Determinaciones Ordenación Propuesta. Condiciones de la Edificación 11

4 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA 12

4.1 Justificación del ajuste de retranqueo mínimo obligatorio 12

4.2 Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGM de Logroño. 13

4.3 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la LOTUR. 13

5 CONCLUSION 16

6 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 17

7 PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA 19

8 PLANO CATATRAL 21

9 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 23

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 7 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

1 GENERALIDADES

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

1.1 Promotor y Autor

1.1.1 Promotor

Este Estudio de Detalle se redacta por encargo de:

ARX ACTIVA S.L.

CIF/NIF: B26487967; Dirección: Travesía Avenida Madrid 9 3º izda - 26007 Logroño (La Rioja)

1.1.2 Autor

El autor de este documento es:

Play Arquitectura S.L.P.

CIF/NIF: B-26499517; Dirección: Calle Muro Francisco de la Mata 5 4º ctro, 26001 Logroño (La Rioja).

Arquitecto

D. Esteban Pardo Calderón Arquitecto colegiado nº 826 del C.O.A.R.

1.2 Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar el retranqueo mínimo obligatorio de la parcela 1 del sector el Campillo para permitir una mayor ocupación de parcela en sentido este-oeste de manera que se disponga de mayor frente de fachada a las vías principales de Avda. de la Sonsierra y Paseo el Campillo, creando un retranqueo hacia el sur que compense la reducción del mismo hacia el oeste.

Situación y Ámbito

El ámbito Estudio de Detalle lo constituye una única parcela catastral, con la referencia 4833201WN4043S0001AD y que comprende la parcela 1 del sector Campillo delimitada por las calles Paseo el Campillo, Calle Tempranillo y Avda. de la Sonsierra, al norte del casco urbano de Logroño.

La superficie del ámbito según castastro asciende a 1.804 m² no existiendo en la parcela de referencia edificación alguna.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día 2 MAYO 2025
Logroño
La Secretaria General del Pleno

Linda al norte con Paseo del Campillo en un frente de 39 metros, al este con Calle Tempranillo en un frente de 64,23 metros, al sur con Avda. de la Sonsierra en un frente de 39 metros y al oeste con una zona de expansión y de recreo con una acera que linda con la parcela en un frente de 64,23 metros.

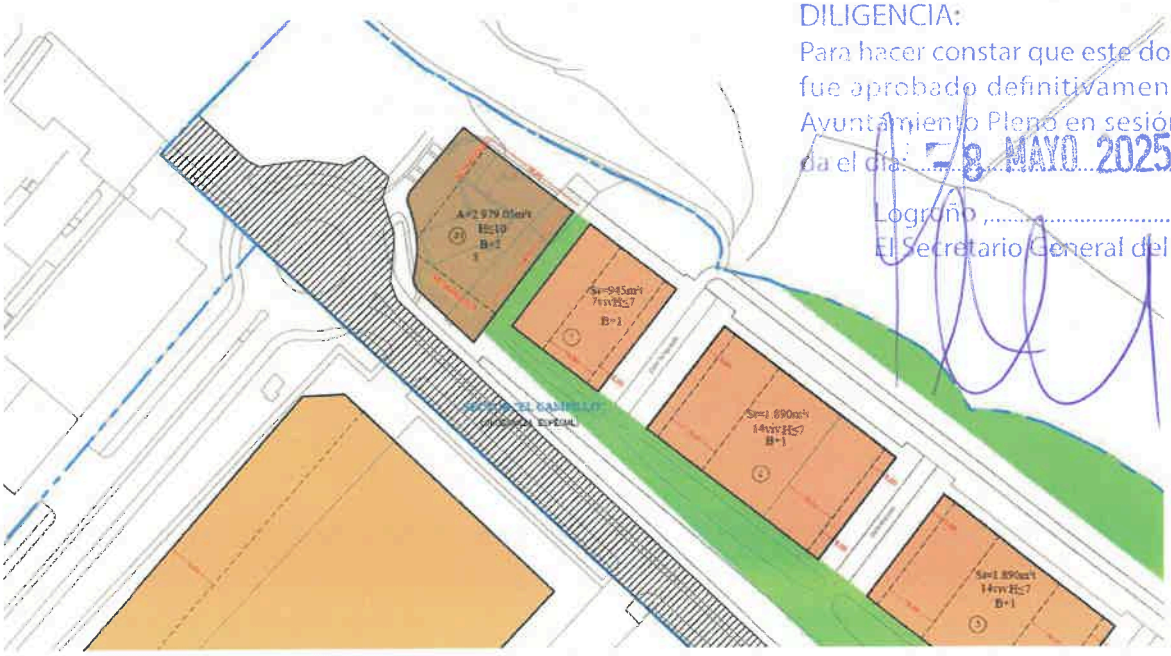
1.3 Antecedentes y encuadre legal

El planeamiento de aplicación en la ciudad de Logroño es el Plan General Municipal de Logroño, aprobado en 1985, con dos modificaciones de su programa de actuación producidas en 1992 y 1998, y las modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia.

Este documento se adaptó a los cambios de legislación tanto estatal (Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) como autonómica (Ley 10/1988 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja), dando lugar al Plan General Municipal, aprobado por resolución de la Excma. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de la Rioja de fecha 15 de enero de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 26 de febrero de 2002.

El sector en el que se encuentra ubicada la parcela se desarrolló mediante Plan parcial con aprobación definitiva: Acuerdo plenario de fecha 5 de julio de 2001. Publicación: Boletín Oficial de La Rioja nº 87 de fecha 21 de julio de 2001.

La ordenación actual de la parcela es la establecida en el citado plan parcial según el siguiente plano. La parcela se encuentra calificada como residencial aislada con altura máxima 7 metros en B+1, 945 m2t de edificabilidad y un retranqueo a la calle de acceso de 5 metros y un fondo del espacio de retranqueo de 20 metros.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 5/8 MAYO 2025
Logroño, ...
El Secretario General del Pleno

1.4 Contenido, Alcance y Tramitación

1.4.1 Contenido

En cuanto a su contenido se cumple lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que, se sustancia en los términos siguientes:

1- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en PGM para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales

2- Su contenido tendrá por finalidad:

a. Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.
b. La ordenación de 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 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.
4- Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en este 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.

1.4.2 Alcance

En relación con su alcance, el contenido material del estudio de detalle propuesto es el reajuste de las alineaciones interiores de la parcela 1 del sector el Campillo para ajustar el retranqueo oeste de la parcela y establecer un nuevo retranqueo de la edificación al sur de la misma.

1.4.3 Tramitación

La tramitación, en base a lo anterior, del presente instrumento se hará de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo 92 de la ley 5/2006 L.O.T.U.R.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: ..... 8 MAYO 2025 .....
Logroño .....
El Secretario General del Pleno

2 MARCO URBANISTICO ACTUAL

2.1 PGM de Logroño y realidad existente

2.1.1 Clasificación del Suelo

Suelo Urbano Consolidado

2.1.2 Determinaciones de Uso

Los usos de referencia en la parcela son el Residencial Aislada.

2.1.3 Determinaciones Ordenación. Condiciones de la Edificación

La ordenación urbanística vigente establece un retranqueo mínimo obligatorio coincidente con los límites norte y sur de la parcela, un retranqueo de 5 metros con el límite este de la parcela y de 14 metros con el límite oeste.

Parámetros Urbanísticos de la parcela

Edificabilidad	945 m²t
Altura	B+1
Retranqueo mínimo obligatorio	según plano ordenación

2.1.4 Normativa Urbanística

Son aplicación las Normas Urbanísticas del PGM de Logroño especialmente en los recogido en el Título II Disposiciones comunes a las distintas clases de Suelo y en el Título III Reglamentación Detallada del Suelo Urbano.

En el plano de Ordenación de Suelo Urbano J09 figuran los retranqueos mínimos obligatorios, alturas y edificabilidades, según se ha descrito en el apartado anterior.

Son de aplicación los artículos 1.1.12 y 1.1.13 de las Normas Urbanísticas del PGM de Logroño relativas a los Estudios de Detalle.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

Es de aplicación el Plan Parcial del Campillo aprobado por acuerdo plenario de 5 de julio de 2001 y sus condiciones generales.

A su vez es de aplicación el artículo 80 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja cuyo contenido se ha reproducido en el 1.4.1. de la presente memoria.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: - 8 MAYO 2025
Logroño,
El Secretario General del Pleno

3 DESCRIPCIÓN DEL AJUSTE DEL RETRANQUEO MÍNIMO OBLIGATORIO

La ordenación urbanística vigente establece un retranqueo mínimo obligatorio coincidente con los límites norte y sur de la parcela, un retranqueo de 5 metros con el límite este de la parcela y de 14 metros con el límite oeste.

El reajuste del retranqueo mínimo obligatorio que se propone consiste en reducir en 5 metros el retranqueo mínimo al límite oeste de la parcela proponiendo 9 metros y establecer un nuevo retranqueo de 5 metros en el linde sur . Este reajuste de retranqueos amplía el área de movimiento de la edificación en sentido este-oeste 5 metros pasando de los 20 metros a los 25 metros y la reduce en sentido norte sur pasando de los 46,23 metros a los 41,23 metros.

La propuesta de ajuste del retranqueo mínimo obligatorio queda recogido en la siguiente ordenación

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

3.1.1 Determinaciones Ordenación Propuesta. Condiciones de la Edificación

La ordenación urbanística propuesta establece un retranqueo mínimo obligatorio de 5 metros en los frentes este y oeste de la parcela y se alinea con los frentes norte y sur. Se mantienen el resto de los parámetros urbanísticos.

Parámetros Urbanísticos Ordenación Propuesta	
Edificabilidad	945 m²t
Altura	B+1
Retranqueo mínimo obligatorio	según estudio de detalle en plano de ordenación propuesto O01.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

4 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

4.1 Justificación del ajuste de retranqueo mínimo obligatorio

La vigente Ordenación de la parcela 1 del sector el campillo es resultado de la ordenación establecida en el Plan parcial "El Campillo", aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 5 de julio de 2001.

El retranqueo mínimo obligatorio establecido por la ordenación del plan parcial fija una separación de 5 metros a la alineación este de la calle Tempranillo y una separación de 14 metros con la alineación oeste hacia el espacio libre público de expansión y recreo, estableciendo una distancia de 20 metros entre ambos retranqueos mínimos obligatorios donde desarrollar la edificación. Las edificaciones resultantes deben en base a esa ordenación orientarse hacia el este y el oeste ya que son los frentes retranqueados y alinearse hacia el norte y hacia el sur, creando en esas orientaciones fachadas de tipo testero que tienen habitualmente pocos huecos como se puede comprobar en las edificaciones existentes en las parcelas 2, 3 y 4 del sector.

El reajuste del retranqueo mínimo obligatorio que se propone consiste en reducir en 5 metros el retranqueo mínimo al límite oeste de manera que su dimensión sea de 9 metros, crear un retranqueo a sur de 5 metros siguiendo el mismo criterio que con el límite este de manera que el área de movimiento de la edificación se amplíe en sentido este-oeste 5 metros pasando de los 20 metros a los 25 metros y se reduzca en sentido norte-sur en 5 metros pasando de 46,23 metros a 41,23 metros..

La ampliación del área de retranqueo permite disponer de más frente de fachada de las edificaciones resultantes hacia las vías principales del entorno como Avda. Sonsierra y Paseo el Campillo. El aumento de fachada hacia Avda. Sonsierra se produce en la orientación sur permitiendo un mayor aprovechamiento solar al coincidir las vistas hacia la avenida principal del sector con la orientación solar óptima. Este hecho redunda directamente en una mejora de las visuales de las edificaciones, así como de la eficiencia energética de la edificación por el mayor aporte solar. Se propone por tanto un aumento del retranqueo mínimo obligatorio en sentido este-oeste para crear espacios y fachadas más permeables hacia la orientación sur, mejorando las vistas y permitiendo una mayor eficiencia energética.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

Por otra parte el nuevo retranqueo facilita una mayor proporción de huecos y espacios más permeables permitiendo un mayor diálogo e integración entre las edificaciones y el espacio público. Este nuevo retranqueo da mayor amplitud a los pasos peatonales situados frente a ese linde.

El reajuste del área de retranqueo mínima obligatoria permite por tanto realizar una mejor transición entre las edificaciones resultantes de la parcela 31 y las existentes en la parcela 2, y mejorar el balance energético de las futuras edificaciones, así como su integración con el espacio público de las calles Avda. Sonsierra y paseo del Campillo.

4.2 Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGM de Logroño.

Artº 1.1.12. Estudios de detalle

Al tratarse de un estudio de detalle promovido por particulares como anexo al mismo se suele aportar una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados. En este caso al tratarse la parcela de propietario único coincidente con el promotor del estudio de detalle y encontrarse rodeada por espacio público no se han detectado otros interesados afectados más que la propia administración munipal.

En relación a la incidencia del estudio de detalle en el aprovechamiento urbanístico cabe indicar que tal y como queda recogido en el plano de ordenación de estado propuesto no supone variación alguna del mismo.

Artº 1.1.13. Documentación mínima de los estudios de detalle.

El presente estudio de detalle comprende la documentación mínima establecida en el artículo de referencia.

4.3 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la LOTUR.

El artículo 80 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que, se sustancia en los términos siguientes:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

1- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en PGM para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales

2- Su contenido tendrá por finalidad:
   a. Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.
   b. La ordenación de 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 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.
4- Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en este 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.

Como ya se ha indicado en los apartados anteriores, el presente estudio de detalle tiene como finalidad ajustar el retranqueo mínimo obligatorio incorporando un nuevo retranqueo al sur teniendo ambos consideración de alineación interior de la edificación en la parcela 1 del sector El Campillo, para dar más amplitud al espacio público mejorando la integración de las futuras edificaciones con el mismo y su balance energético al permitir un mayor aprovechamiento solar, cumpliendo por tanto con las finalidades establecidas en los apartados 2a) y 2b) del artículo 80 de la LOTUR.

En relación con los supuestos regulados en el apartado 3 del citado artículo cabe señalar lo siguiente:

Justificación cumplimiento apartado 3a) artículo 80

El presente estudio de detalle no altera el destino del suelo, quedando acreditado en la memoria y en la ordenación propuesta por el estudio de detalle.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 5-8 MAYO 2025
Logroño,
El Secretario General del Pleno

Justificación cumplimiento apartado 3b) artículo 80

El presente estudio de detalle no modifica o reajusta alineaciones exteriores.

Justificación cumplimiento apartado 3c) artículo 80

El presente estudio de detalle no Incrementa la edificabilidad ni la altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tal y como queda acreditado en las tablas de parámetros urbanísticos y en los correspondientes planos se mantiene la edificabilidad y la altura máxima.

Justificación cumplimiento apartado 3d) artículo 80

El presente estudio de detalle no Incumple las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento, tal y como queda acreditado en la presente memoria.

Justificación cumplimiento apartado 3d) artículo 80

El presente estudio de detalle no ocasiona perjuicio o altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes, sino que logra una mayor integración formal entre las edificaciones existentes y las nuevas edificaciones propuestas, así como una mayor integración con el espacio público.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

5 CONCLUSION

Con lo anteriormente expuesto, se entiende suficientemente documentada y justificada con la presente memoria y resto de documentos que conforman el expediente, el estudio de detalle en la parcela 1 del sector El Campillo en Logroño, la Rioja, por lo que se entrega a la administración para su tramitación.

En Logroño a febrero de 2025

El Arquitecto:

PlayArquitectura
CIF: B26498517 // Tfno. 941 420 513
C/ MURO FRANCISCO DE LA MATA, 5, 4º
26001 Logroño. La Rioja - España // playarquitectura.com

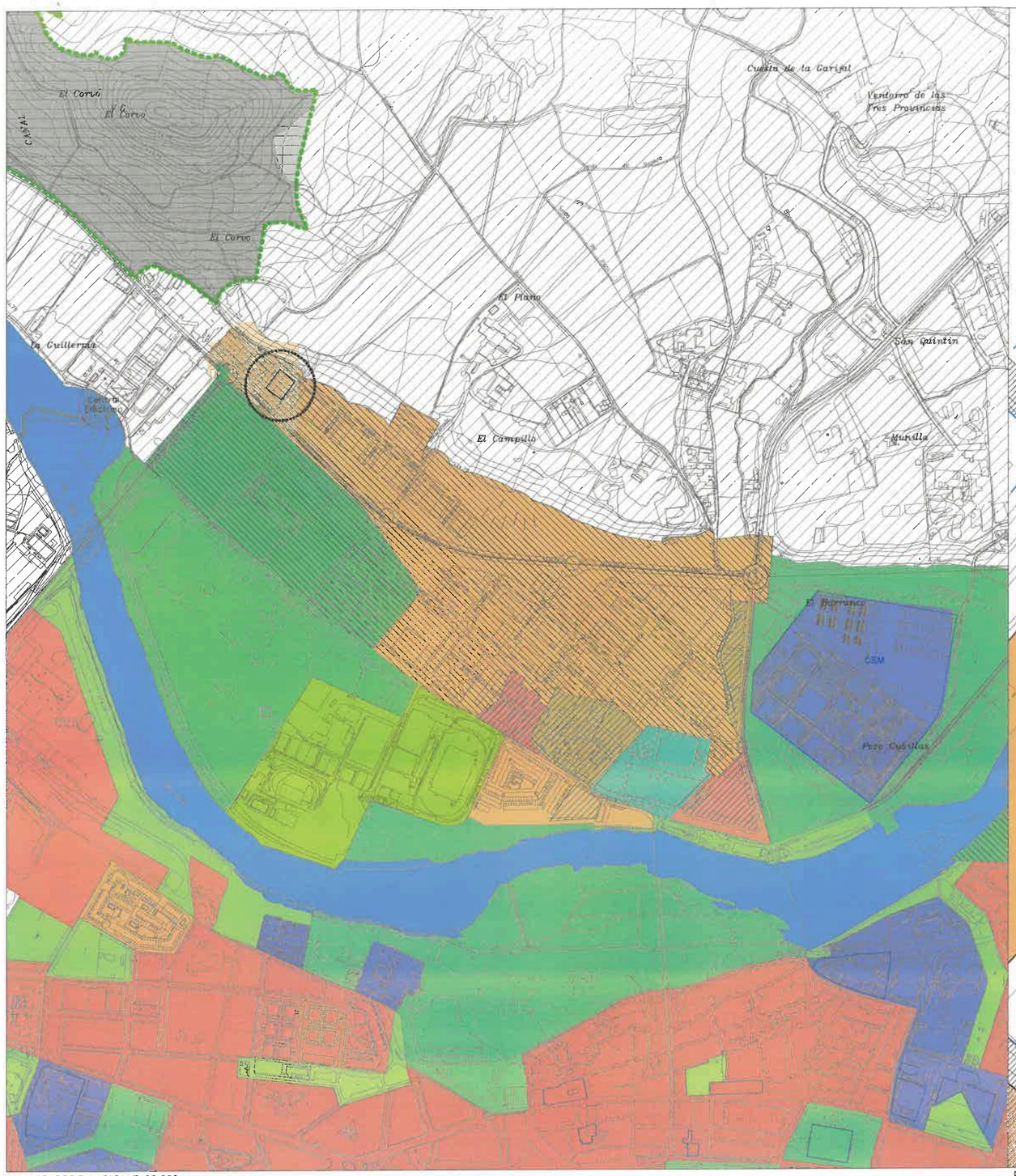
Esteban Pardo Calderón

DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 MAYO 2025
Logroño,
El Secretario General del Pleno

6 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- I01 - SITUACIÓN
- I02 - ESTADO ACTUAL
- O01-ORDENACIÓN PROPUESTA

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: - 8 MAYO 2025
Logroño,
El Secretario General del Pleno



PLANO ORDENACION E: 10.000

PLANO ORDENACION E: 2.500

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 7-8 MAYO 2025
Logroño,
El Secretario General del Pleno

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Clasificación del Suelo

Urbano
- delimitación
- no consolidado

Urbanizable
- en ejecución
- delimitado
- no delimitado

No urbanizable
- monte
- sotos
- vega y huertas
- secano
- interés paisajístico
- interés cultural
- cauces
- inadecuado para su urbanización
- área ordenada
- riesgo de formación núcleo de población

Usos Globales

Vivienda
- mezclado
- residencial
- residencial baja densidad
- residencial unifamiliar

Dotacional
- en general
- recreativo deportivo
- zona verde
- instalaciones

Otros
- industria
- industria parque
- industrial extensivo
- parque digital
- a renovar
- sin concretar (según programa o PERI)
- comercio

Sistemas Generales
- comunicación red viaria
- comunicación ferrocarril
- equipamiento comunitario
- espacios libres parque urbano
- espacios libres área de ocio

Los conceptos definidos por las leyendas están contenidos en el capítulo II del título I de las Normas Urbanísticas.

ESTUDIO DE DETALLE P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE RETRANQUE MÍN. OBLIGATORIO PARCELA 1 SECTOR EL CAMPILLO, LOGROÑO. LA RIOJA

plano nº: 101

contenido plano:
SITUACION Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

escala 1/2.500 | escala gráfica 1:2.500 | 0m 12,5m 25m 37,5m 50m 62,5m

versión plano: -

fecha: FEBRERO 2025

PlayArquitectura
arquitecto: Esteban Pardo Calderón
promotor: ARX ACTIVA S.L.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
Logroño,
El Secretario General del Pleno

USOS PRIVADOS

Vivienda
- Residencial
- Residencial aislada
- Residencial abierta
- Dotacional residencial

Asociados a Vivienda
- Zona libre privada
- Comercial
- Complementario de la vivienda
- GS Comercial (Grandes superficies)

Industria y Otros
- Industrial
- Bodegas
- Almacén exposición
- Industria-parque
- Industrial extensivo

USOS PUBLICOS

Dotacional
- Polivalente
- Cultural
- E Escolar
- SA Sanitario asistencial
- D Servicios
- DE Dotación polígono industrial
- EI Escuela infantil
- R Religioso
- CA Comunidad religiosa
- EP Espectáculos públicos
- ET Estación transformadora
- PT Plaza toros

Aparcamiento
- P En superficie
- (P) Bajo rasante

Espacios libres
- Parque
- Zonas de recreo y expansión
- Viario o espacio libre público

Dotacional
- Polivalente
- C Cultural
- E Escolar
- SA Sanitario asistencial
- DE Deportivo
- S Servicios públicos y administración pública
- DI Dotación polígono industrial
- CEM Cementerio
- EI Escuela infantil
- Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES

Límites
- Alineación
- Divisoria de altura
- Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad

Ocupación
- Vuelo máximo
- Retranqueo mínimo obligatorio
- Soportal obligatorio
- Pasaje obligatorio

Volúmen y Alturas
- B Planta baja H=4.00
- (B) Planta baja diáfana
- E Entreplanta
- (E) Entreplanta diáfana
- SS Semisótano
- At Ático
- H ≤ Altura máxima de cornisa
- St = Superficie máxima edificable en m² t.
- 1 ≤ Superficie máxima edificable en m² t/m² s
- 56 viv. Numero máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN

Límites
- Suelo urbano
- Sector
- Unidad de ejecución

Acciones Específicas
- A.I. Plan especial de reforma interior
- Actividades intensivos

Dotaciones Públicas
- Sistemas generales

Ordenanzas Especiales
- Ambito de aplicación

Ordenanzas de Edificios de Interés
- IV Edificios Situados en Areas o Tramos de Interes
- I Construcciones de primer orden
- IVa Edificios de Interés
- II Construcciones de segundo orden
- IVb Solar o edificio en un tramo o área de interes
- V Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
- III Construcciones de tercer orden
- IVc Edificios de nueva construcción
- * Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE RETRANQUE MÍN. OBLIGATORIO PARCELA 1 SECTOR EL CAMPILLO, LOGROÑO. LA RIOJA

plano nº
102

contenido plano:
ESTADO ACTUAL

escala: 1:1000 (en A3) — 0m 5m 10m 15m 20m 25m

versión plano: -

fecha: FEBRERO 2025

PlayArquitectura
arquitecto: Esteban Pardo Calderón
promotor: ARX ACTIVA S.L.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: - 8 MAYO 2025
Logroño,
El Secretario General del Pleno

A=2.979,05m²t
H≤10
B+2
S
(31)

St=945m²t
7vivH≤7
B+1
(1)

St=1.890m²t
14viv.H≤7
B+1
(2)

SECTOR "EL CAMPILLO"
(ORDENANZA ESPECIAL)

St=20.837m²t
DE
A
H≤11

Calle Tempranillo

Avenida Soto de la Mata

USOS PRIVADOS

Vivienda
- Residencial
- Residencial abierta
- Residencial aislada
- Dotacional residencial

Asociados a Vivienda
- Zona libre privada
- Complementario de la vivienda
- Comercial
- GS Comercial (Grandes superficies)

Industria y Otros
- Industrial
- Almacén exposición
- Bodegas
- Industria-parque
- ---
- Industrial extensivo

Dotacional
- Polivalente
- U Cultural
- E Escolar
- SA Sanitario asistencial
- D Deportivo
- S Servicios
- DI Dotación polígono industrial
- EI Escuela infantil
- R Religioso
- CR Comunidad religiosa
- EP Espectáculos públicos
- ET Estación transformadora
- PT Plaza toros

USOS PUBLICOS

Aparcamiento
- P En superficie
- (P) Bajo rasante

Espacios libres
- Parque
- Zonas de recreo y expansión
- Viario o espacio libre público

Dotacional
- Polivalente
- C Cultural
- E Escolar
- SA Sanitario asistencial
- DE Deportivo
- S Servicios públicos y administración pública
- DI Dotación polígono industrial
- CEM Cementerio
- EI Escuela infantil
- Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES

Límites
- Alineación
- Divisorio de altura
- Divisorio de parcela a efectos de edificabilidad

Ocupación
- Vuelo máximo
- Retranqueo mínimo obligatorio
- Soportal obligatorio
- Pasaje obligatorio

Volúmen 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 t.
(E)	Entreplanta diáfana	I ≤	Superficie máxima edificable en m² t/m² s
SS	Semisótano	56 viv.	Numero máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN

Límites
- Suelo urbano
- Sector
- Unidad de ejecución

Acciones Específicas
- A.I. Plan especial de reforma interior / Actividades intensivos

Dotaciones Públicas
- Sistemas generales

Ordenanzas Especiales
- Ambito de aplicación

Ordenanzas de Edificios de Interés
- IV Edificios Situados en Areas o Tramos de Interes
- I Construcciones de primer orden
- IVa Edificios de Interés
- II Construcciones de segundo orden
- IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés
- V Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
- III Construcciones de tercer orden
- IVc Edificios de nueva construcción
- * Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE P.G.M. LOGROÑO

proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE RETRANQUE MÍN. OBLIGATORIO
PARCELA 1 SECTOR EL CAMPILLO, LOGROÑO. LA RIOJA

plano nº: 001

contenido plano:
ESTADO PROPUESTO

escala: 1:1000 en A3 — 0m 5m 10m 15m 20m 25m

versión plano: -

fecha: FEBRERO 2025

PlayArquitectura
arquitecto: Esteban Pardo Calderón
promotor: ARX ACTIVA S.L.

7 PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: - 8 MAYO 2025
Logroño,
El Secretario General del Pleno

N

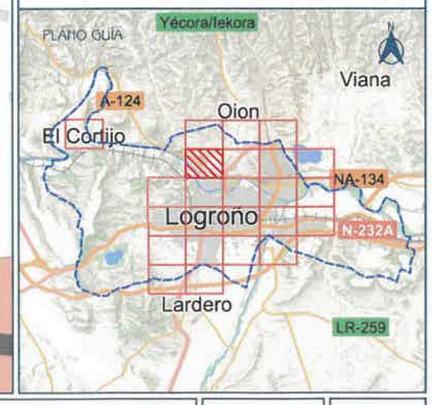
LEYENDA

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 definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: - 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno



Cliente:	Empresa consultora:	Título del proyecto	Expediente:	Escala:	Plano:	Fecha	Nº Plano
Logroño	S2 SINCOSUR · inysur CONSULTORÍA	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	CON21-2020/0091	1:5.000 Formato original UNE-A3	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE	JUNIO 2022	2.2
						Revisión 2	Hoja 5 DE 24

8 PLANO CATATRAL

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

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: 4833201WN4043S0001AD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

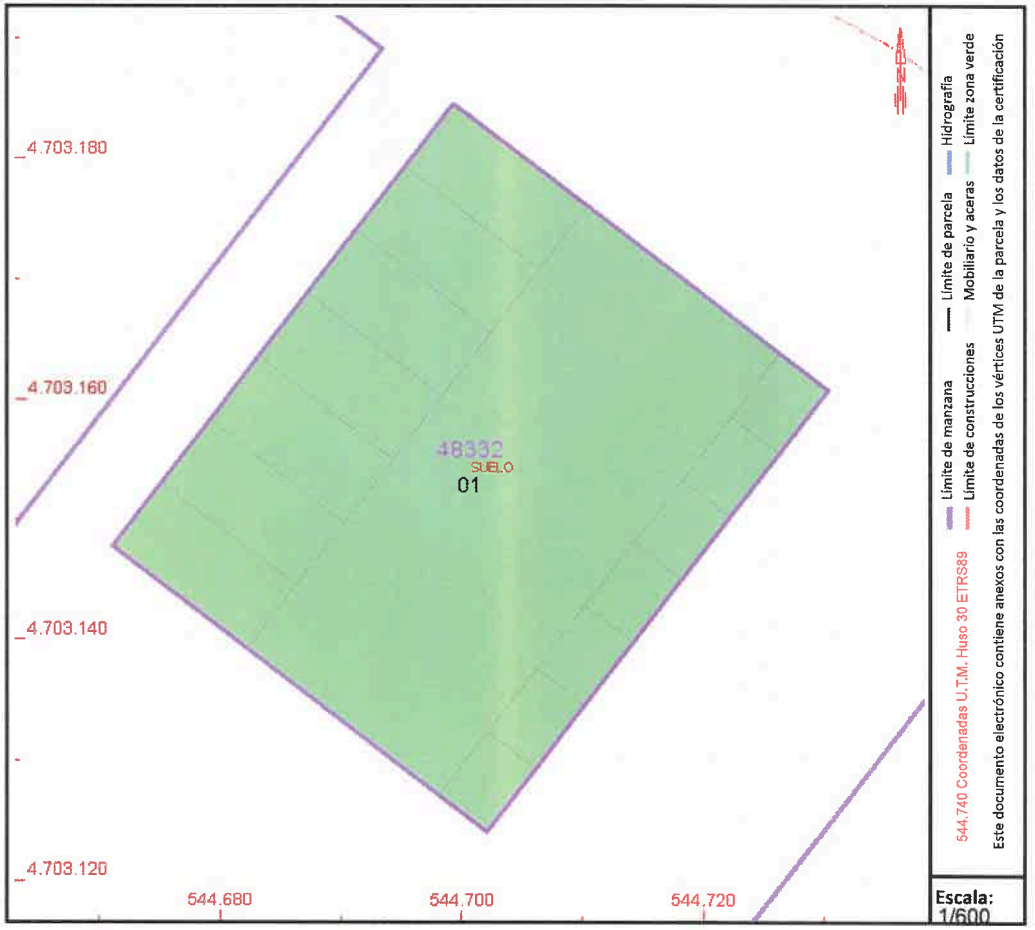
Localización:
TN SECTOR EL CAMPILLO Suelo SECTOR CAMPILLO PAR-01
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

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

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
Logroño
La Secretaria General del Pleno

PARCELA

Superficie gráfica: 1.804 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Miércoles , 29 de Enero de 2025

9 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se adjunta plano de servidumbres aeronáuticas. En relación con las servidumbres aeronáuticas es de aplicación el Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de Logroño-Agoncillo (BOE nº 191, de 11 de agosto de 2014). En el plano de servidumbres aeronáuticas, adjunto al presente documento como Plano nº 1.2, se representan las líneas de nivel de las superficies /imitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan al ámbito que nos ocupa, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de las infraestructuras viarias

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 MAYO 2025
Logroño
El Secretario General del Pleno

LÍMITE APROXIMACIÓN INTERMEDIA VOR RWY 11, ALTITUD 1470 m

LÍMITE APROX. FRUSTRADA VOR RWY 29 PENDIENTE 2,5 % DESDE 502 m HASTA 807 m

LÍMITE APROX. FINAL VOR RWY 11, ALTITUD 1470 m

LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA ILS RWY 29 PENDIENTE 2,50% DESDE 351 m HASTA 656 m

LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA NDB RWY 29 PENDIENTE 2,5 % DESDE 520 m HASTA 825 m

LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA VOR RWY 29 PENDIENTE 2,5 % DESDE 502 m HASTA 807 m

LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA ILS RWY 29 PENDIENTE 2,50% DESDE 351 m HASTA 656 m

LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA NDB RWY 29 PENDIENTE 2,5 % DESDE 520 m HASTA 825 m

LÍMITE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 11, ALTITUD 1470 m

LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA VOR RWY 29 PENDIENTE 2,5 % DESDE 502 m HASTA 807 m

LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA NDB RWY 29 PENDIENTE 2,5 % DESDE 520 m HASTA 825 m

LÍMITE APROXIMACIÓN INTERMEDIA VOR RWY 11, ALTITUD 1470 m

AMBITO MODIFICACION PUNTUAL

LOGROÑO

DATUM ETRS89
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30

VISTA GENERAL

E 1:400.000

VER DETALLE

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
- 200 CURVA DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE LOGROÑO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 8 MAYO 2025
La Secretaria del Pleno

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