

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

URB 27-2025/0007  
IAC20-2025-30727  
RE 44969 2/9/2025

02

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 18 OCT. 2025.....  
Logroño,.....

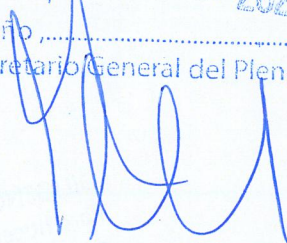
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra  
da el día:..... 15 ENE 2026.....

Logroño,.....  
El Secretario General del Pleno



**PROMOTOR: TEIGOS S.L.**

**FECHA: SEPTIEMBRE DE 2025**

**REDACTOR: ISMAEL MARTÍN ESTÉBANEZ**

## INDICE GENERAL

### 1. AGENTES

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

### 2. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS

### 3. OBJETO Y ANTECEDENTES

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

### 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 5. AFECCIONES AL TERRITORIO

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

### 6. JUSTIFICACIÓN

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día.....**24 OCT 2025**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra  
da el día:.....**15 ENE 2026**.....  
Logroño,.....  
El Secretario General del Pleno



**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 1 Y 2 DE UE M 14.4 "VAREIA"****1. AGENTES****1.1. IDENTIFICACIÓN DEL AUTOR DEL ESTUDIO**

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

**1.2. DATOS DEL SOLICITANTE**

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

Nombre o Ración social: TEIGOS S.L.

**1.3. PROPIETARIOS DIRECTOS Y AFECTADOS**

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

**DILIGENCIA:**

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

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

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

Logroño,.....  
El Secretario General del Pleno



## 2. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS

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



Orto foto situación parcelas.

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

Parcela 1\_ 8414701WN4081S0001RK \_ 1.488 m2

Parcela 2\_ 8514301WN4081S0001EK \_ 1.459 m2

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 7/00/2025.....

Logroño,.....

El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día..... 7/00/2025.....

Logroño,.....  
El Secretario General del Pleno



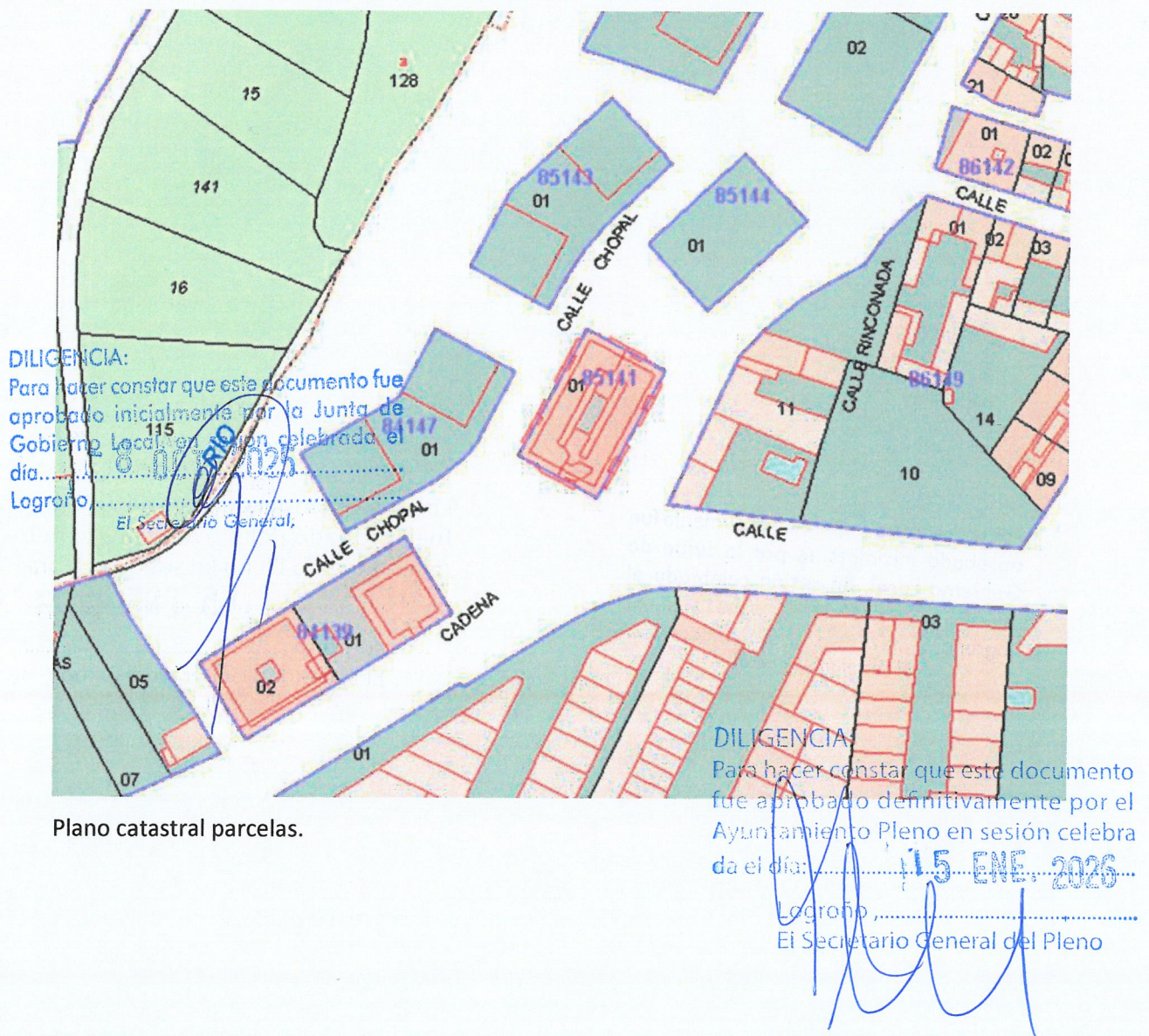
La Parcela 1 de la UE M14.4 "Vareia" cuenta en la actualidad con dos edificaciones en fase de estructura, resultado de una licencia de obra concedida con anterioridad. No obstante, las obras quedaron interrumpidas, manteniéndose únicamente la estructura ejecutada.

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

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

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

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



Plano catastral parcelas.



### 3. OBJETO ,ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN

#### 3.1. OBJETO

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

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

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

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

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 OCT. 2025 en Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 15 ENE. 2026 en Logroño, El Secretario General del Pleno

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

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



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

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

### 3.3. MOTIVACIÓN

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

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

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

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

### 3.4. LEGISLACION

- Plan General Municipal de Logroño
- Modificación puntual Marzo 2007
- Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)
- RD 733/2015 de 24 de Julio por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo
- Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana(RD 2159/1978)

#### DILIGENCIA:

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

El Secretario General,

#### DILIGENCIA:

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

Logroño,.....  
El Secretario General del Pleno



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día: 15 ENE 2025

## 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

Logroño

El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 15 ENE 2025

Logroño

El Secretario General del Pleno

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

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

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

## ACTUAL:

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

## PROPUESTO:

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

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



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

Se deberá cumplir con el RD 733/2015 de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo.

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

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

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

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

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

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

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

Este Estudio de Detalle no modifica las condiciones de accesibilidad actuales. El desarrollo posterior de esta actuación garantizará el cumplimiento de la Ley 1/2023, de 31 de Enero, de accesibilidad universal de La Rioja, cumpliendo los diferentes parámetros establecidos en la misma, así como el resto de exigencias contenidas en las normas de obligado cumplimiento.



DILIGENCIA:

**6. JUSTIFICACION ARTICULO 80 LOTUR**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 15 ENE 2025

Su contenido tendrá por finalidad:

Logroño, .....  
El Secretario General del Pleno

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado íntegramente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 8 JUL 2025

Logroño, .....  
El Secretario General

a) Prever, modificar o reajustar los rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

- Se realiza el estudio de detalle con la finalidad de ajustar las alineaciones interiores y eliminando retranqueos.

Los estudios de detalle no podrán:

a) Alterar el destino del suelo.

b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.

c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

d) Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

- La propuesta planteada mantiene el carácter residencial de las parcelas (residencial y libre privado).

No se incrementará ni la edificabilidad ni la altura máxima ordenada.

No se incumplen las normas específicas para su redacción.

No se alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



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

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

No existen otros afectados exteriores al ámbito.

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

Logroño a 01 de Septiembre de 2025



Ismael Martín Estébanez

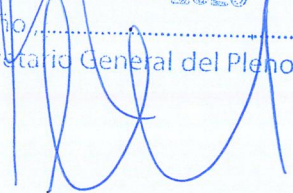
**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día: 15 OCT. 2025  
Logroño, .....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 15 ENE. 2026  
Logroño, .....  
El Secretario General del Pleno











DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día..... 9 OCT. 2025 .....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra  
da el día..... 15 ENF. 2025 .....  
Logroño,.....  
El Secretario General del Pleno

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

**P01** SEPTIEMBRE 2025

SITUACIÓN PARCELAS  
E:1/5000

**MARTIN Y LEON ARQUITECTOS**

Ismael Martín  
Arquitecto COAR 873





USOS PRIVADOS	
Vivienda	
Residencial	Residencial aislada
Residencial abierta	Dotacional residencial
Asociados a Vivienda	
Zona libre privada	Comercial
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)
Industria y Otros	
Industrial	Bodegas
Almacén exposición	Industria-parque
	Industrial extensivo

Dotacional	
Polivalente	Escuela infantil
Cultural	Religioso
Escolar	Comunidad religiosa
Sanitario asistencial	Espectáculos públicos
Estación transformadora	Plaza toros
Deportivo	Servicios
Dotación polígono industrial	

USOS PÚBLICOS	
Aparcamiento	
En superficie	Polivalente
Bajo rasante	Cultural
Espacios libres	
Parque	Escolar
Zonas de recreo y expansión	Sanitario asistencial
Viario o espacio libre público	Deportivo

Dotacional	
Servicios públicos y administración pública	Dotación polígono industrial
Cementerio	Escuela infantil

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	
Alineación	B Planta baja H=4,00
Divisoria de altura	At Atico
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤
Vuelo máximo	E Entreplanta St = Superficie máxima edificable en m²
Retranqueo mínimo obligatorio	(E) Entreplanta diáfana I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m²
Soportal obligatorio	SS Semisótano 56 viv. Número máximo de viviendas
Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Ordenanzas Especiales	
Plan especial de reforma interior	Edificios situados en áreas o tramos de interés
Actividades intensivas	Edificios de interés
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	Construcciones de primer orden
	Edificios de interés
	Construcciones de segundo orden
	Solar o edificio en un tramo o área de interés
	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
	Construcciones de tercer orden
	Edificios de nueva construcción
	Construcción inadecuada en Casco Histórico

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

P02

PLANO DE ÁMBITO

1:2000

SEPTIEMBRE 2025

Ismael Martín

Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8414701WN4081S0001RK

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

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

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

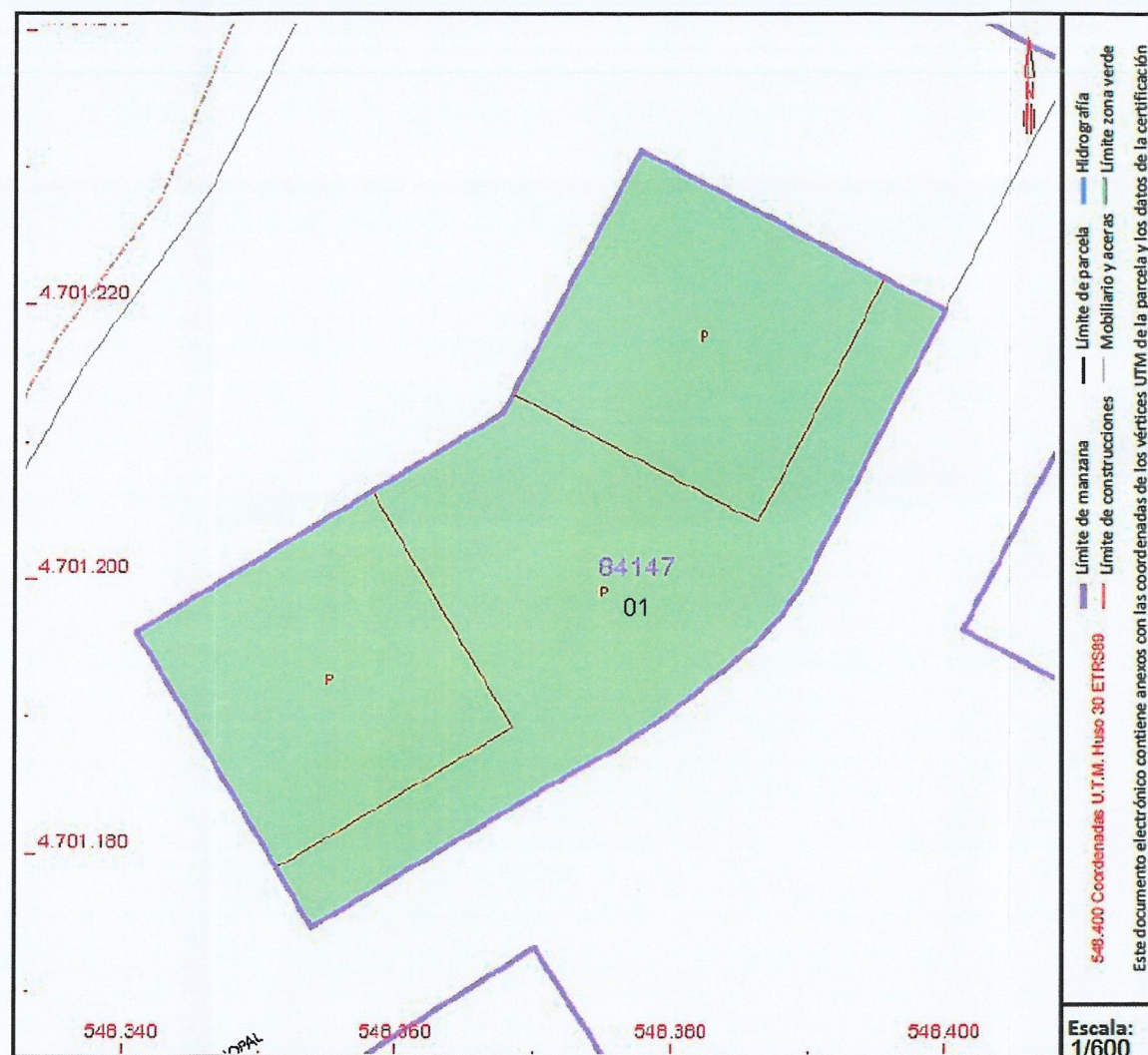
Año construcción:

### PARCELA

Superficie gráfica: 1.488 m<sup>2</sup>

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"

Lunes, 14 de Julio de 2025

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

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra  
da el día: 15 ENE. 2026  
Logroño,  
El Secretario General del Pleno

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

SEPTIEMBRE 2025

P03

PARCELA 1 CATASTRO

Ismael Martín  
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8514301WN4081S0001EK

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

TN SECTOR BATAN 1 Suelo UEM 14.4 PARCELA 2  
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

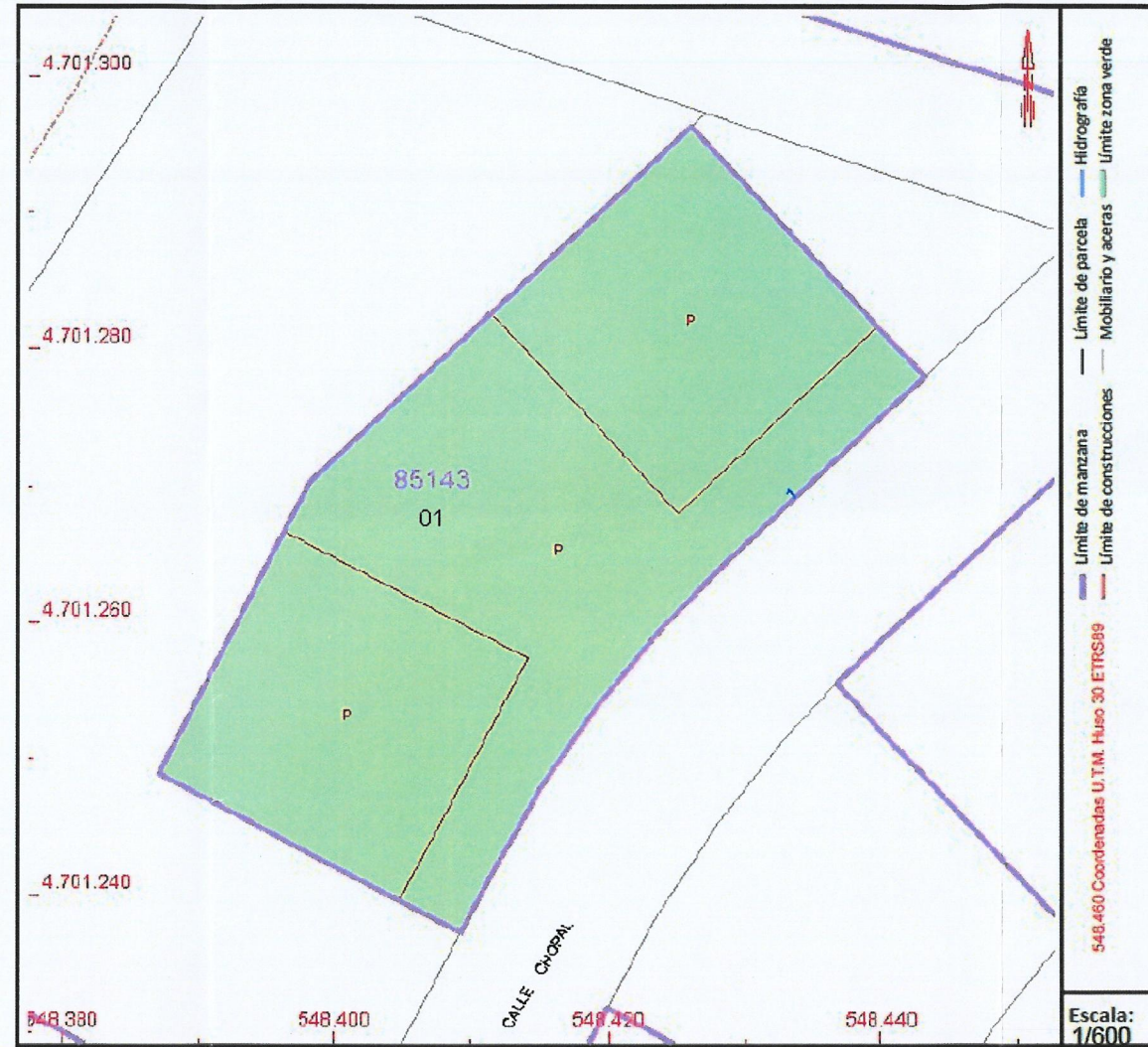
Año construcción:

### PARCELA

Superficie gráfica: 1.459 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



### COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: LOGROÑO 3

Código registral único: 26011000836368

Fecha coordinación: 26/04/2024

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 14 de Julio de 2025

#### DILIGENCIA:

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

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 15 ENE. 2025 Logroño, El Secretario General del Pleno

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

P04

SEPTIEMBRE 2025

PARCELA 2 CATASTRO

Ismael Martín  
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS





DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2024.  
Logroño, 15 de mayo de 2024.  
El Secretario General del Pleno

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Pleno en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2024.  
Logroño, 15 de mayo de 2024.  
El Secretario General

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

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisoria de altura	At
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	Altura máxima de cornisa
Ocupación	(B) Planta baja diáfana H ≤
Vuelo máximo	E Entreplanta St = Superficie máxima edificable en m²
Retranqueo mínimo obligatorio	(B) Entreplanta diáfana I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m²
Soportal obligatorio	(E) Semisótano 56 viv. de viviendas
Pasaje obligatorio	

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

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

P05

ORDENACIÓN ACTUAL  
ZONA AFECTADA  
1:1000

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS

SEPTIEMBRE 2025

Ismael Martín  
Arquitecto COAR 873





DILIGENCIA:  
Para constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2023, en Logroño, a las 10:00 horas.  
El Secretario General,  
[Firma]

DILIGENCIA:  
Para constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2023, en Logroño, a las 10:00 horas.  
El Secretario General del Ayuntamiento,  
[Firma]

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

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	
Alineación	Divisoria de altura
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	
<b>Ocupación</b>	
Vuelo máximo	Retranqueo mínimo obligatorio
Soportal obligatorio	Pasaje obligatorio
<b>Volumen y Alturas</b>	
B Planta baja H=4.00	At Ático
(B) Planta baja diáfana	H ≤ Altura máxima de cornisa
E Entreplanta	St = Superficie máxima edificable en m²
(E) Entreplanta diáfana	I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m²
SS Semisótano	56 viv. Número máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Ordenanzas Especiales	
Límites	Ámbito de aplicación
Suelo urbano	Sector
Unidad de ejecución	
<b>Acciones Específicas</b>	
Plan especial de reforma interior	Actividades intensivas
<b>Dotaciones Públicas</b>	
Sistemas generales	
Ordenanzas de Edificios de Interés	
Edificios situados en áreas o tramos de interés	Edificios de Interés
Construcciones de primer orden	Solar o edificio en un tramo o área de interés
Construcciones de segundo orden	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Construcciones de tercer orden	Edificios de nueva construcción
	Construcción inadecuada en Casco Histórico

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

SEPTIEMBRE 2025

**P06**

ORDENACIÓN PROPUESTA  
ZONA AFECTADA  
1:1000

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS

Ismael Martín  
Arquitecto COAR 873





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

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el 10 de mayo de 2025 en Logroño, El Secretario General del Ayuntamiento de Logroño,

USOS PRIVADOS Vivienda		Dotacional		USOS PÚBLICOS Aparcamiento		Dotacional	
Residencial	Residencial aislada	Polivalente	Escuela infantil	P	En superficie	Polivalente	S
Residencial abierta	Dotacional residencial	Cultural	Religioso	P	Bajo rasante	Cultural	DI
Asociados a Vivienda		E	Comunidad religiosa	Espacios libres		E	Cementerio
Zona libre privada	Comercial	SA	Espectáculos públicos	Parque		SA	Escuela
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	SA	Estación transformadora	Zonas de recreo y expansión		SA	Escuela infantil
Industria y Otros		SA	Plaza toros	Vial o espacio libre público		SA	Escuela
Industrial	Bodegas	SA				SA	Escuela
Almacén exposición	Industria-parque	SA				SA	Escuela
	Industrial extensivo	SA				SA	Escuela

ALINEACIONES Y VOLUMENES		Límites		Volumen y Alturas	
Alineación	Divisoria de altura	B	Planta baja H=4,00	At	Ático
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	Ocupación	(B)	Planta baja diáfana	H	Altura máxima de cornisa
Vuelo máximo	Retranqueo mínimo obligatorio	E	Entreplanta diáfana	St	Superficie máxima edificable en m²
Soportal obligatorio	Pasaje obligatorio	(E)	Entreplanta diáfana	I	Superficie máxima edificable en m²/m²
		SS	Semisótano	56	Número máximo de viviendas

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

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

**CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)**

**P07**

**ORDENACIÓN ACTUAL**

**ZONA AFECTADA Y ENTORNO**

**1:2000**

**MARTIN Y LEON ARQUITECTOS**

Ismael Martín  
Arquitecto COAR 873

SEPTIEMBRE 2025





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

USOS PÚBLICOS	
Aparcamiento	
En superficie	Polivalente
Bajo rasante	Cultural
Espacios libres	
Parque	Escuela
Zonas de recreo y expansión	Sanitario asistencial
Vial o espacio libre público	Deportivo
Dotacional	
Polivalente	Servicios públicos y administración pública
Cultural	Dotación polígono industrial
Escuela	Cementerio
Sanitario asistencial	Escuela infantil
Deportivo	Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	
Alineación	Planta baja
Divisoria de altura	At
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	Atico
Ocupación	
Vuelo máximo	Superficie máxima edificable en m²
Retranqueo mínimo obligatorio	Superficie máxima edificable en m²/m²s
Soportal obligatorio	Número máximo de viviendas
Pasaje obligatorio	
ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	
Plan especial de reforma interior	Edificios situados en áreas o tramos de interés
Actividades intensivas	Edificios de interés
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	
Ordenanzas de Edificios de Interés	
Construcciones de primer orden	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Construcciones de segundo orden	Edificio de nueva construcción
Construcciones de tercer orden	Construcción inadecuada en Casco Histórico

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

P08

ORDENACIÓN PROPUESTA

ZONA AFECTADA Y ENTORNO

1:2000

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS

SEPTIEMBRE 2025

Ismael Martín

Arquitecto COAR 873





# 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.

— Vialio

■ Edificaciones

□ Término municipal de Logroño

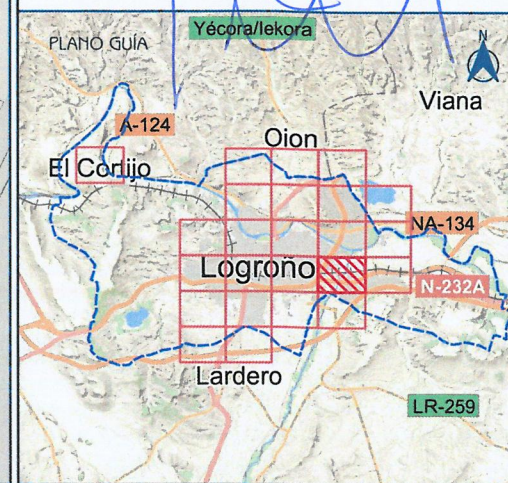
□ Término municipal limítrofe

## DILIGENCIA:

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

## DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 15 de Enero 2025  
Logroño, 15 de Enero 2025  
El Secretario General del Pleno



Cliente:



**Logroño**

Empresa consultora:



Título del proyecto

REVISIÓN DEL MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO Y DEL PLAN DE ACCIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CIUDAD DE LOGROÑO, PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL Y SUS PLANES ZONALES ESPECÍFICOS

Expediente:

COM21-2020/0091

Escala:

1:5.000  
Formato original  
UNE-A3

Plano:

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE

Fecha

JUNIO 2022

Revisión

2

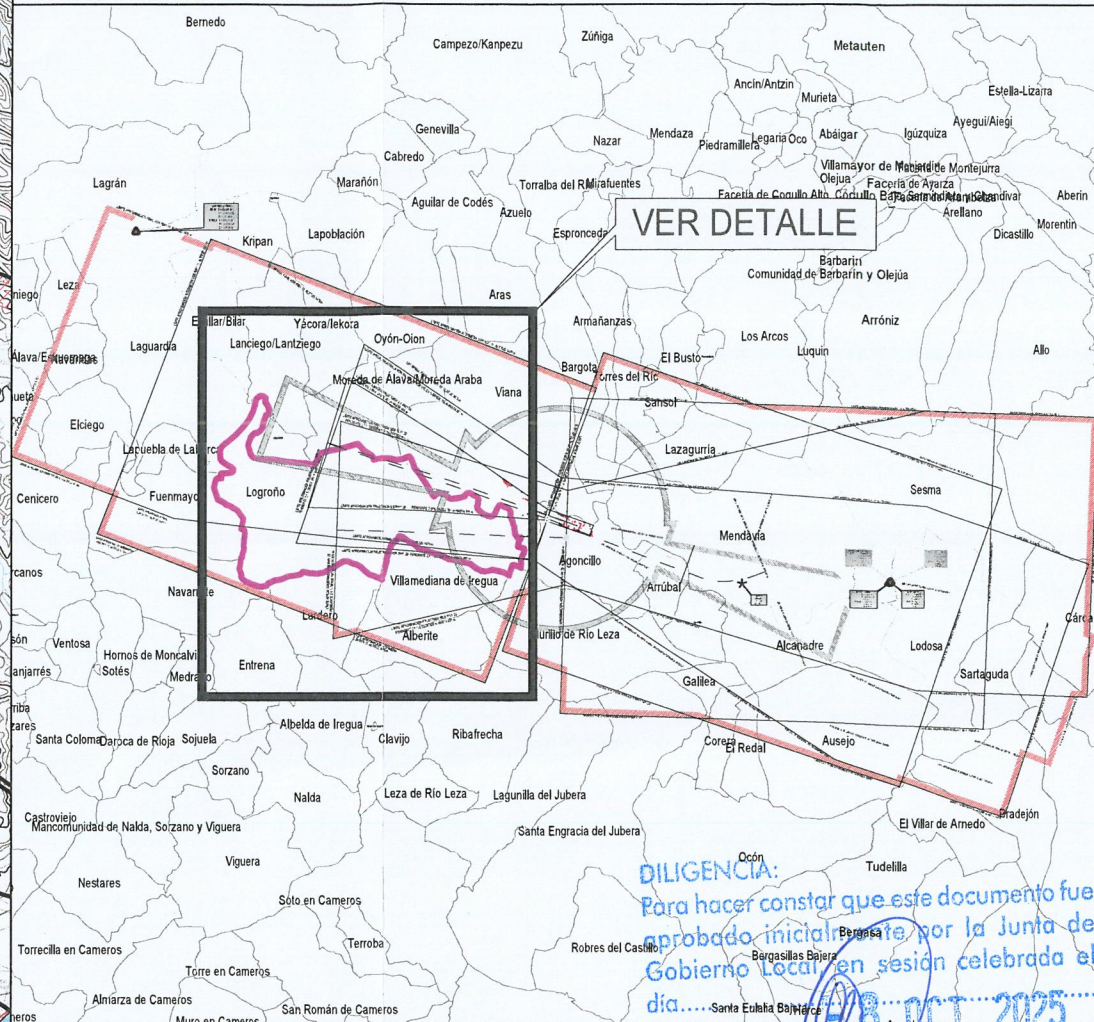
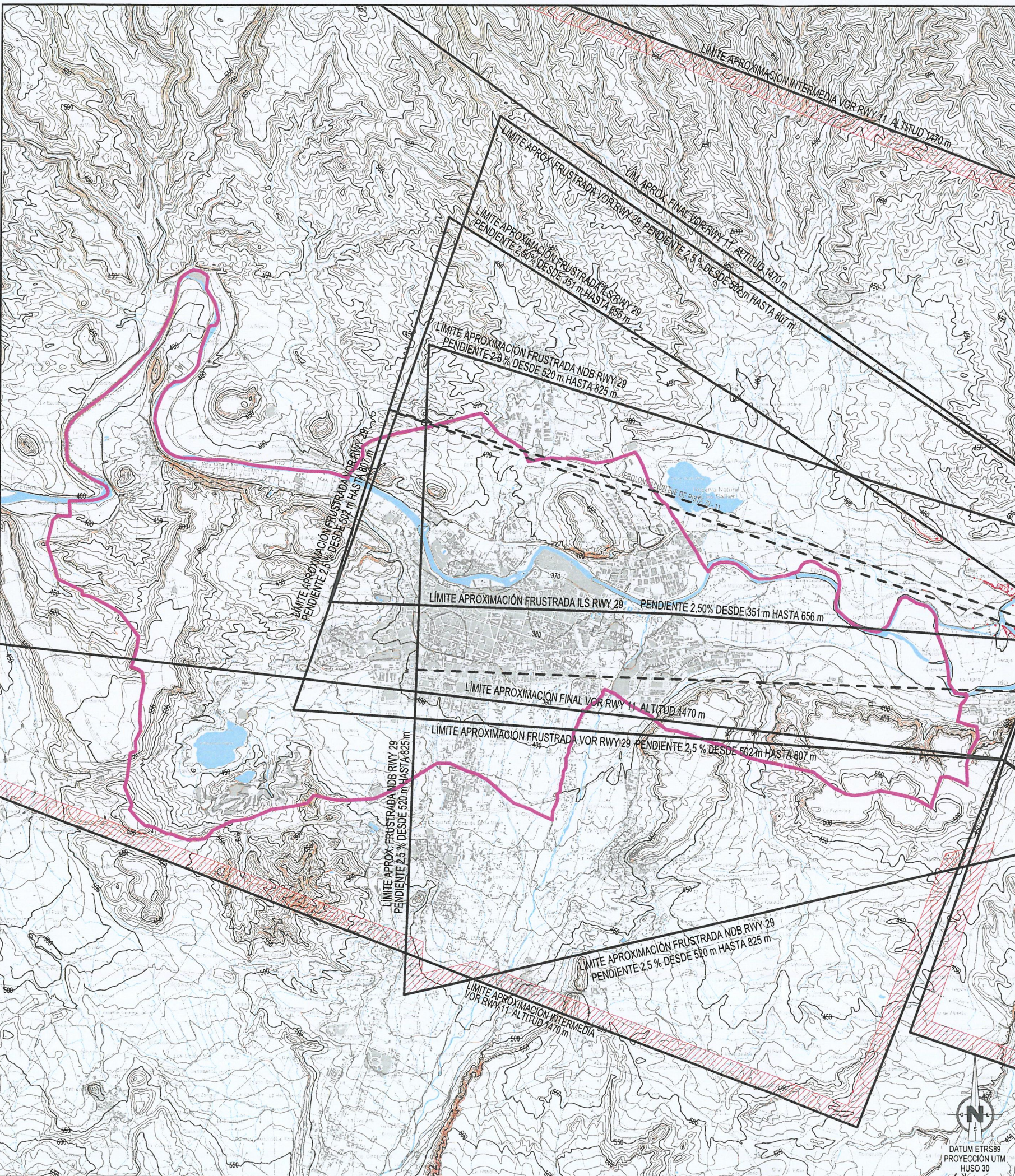
Nº Plano

2.2

Hoja

17 DE 24





DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día: 15 ENE 2025  
Logroño, El Secretario General,

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVA DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE LOGROÑO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 15 ENE 2026  
Logroño, El Secretario General 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