

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

URB27-2025/0002

IAC20-2025-30722

RE 44969 219/2025

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 celebrada el día: 195 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 8 DE JULIO DE 2023
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el dia 15 DE ENERO DE 2023
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.....-06-01-2025
Logroño,.....
El Secretario General,

IDILIGENCIA:

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

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 definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día: 15 ENE. 2026
Logroño,
El Secretario General del Pleno

Logroño,
El Secretario General,

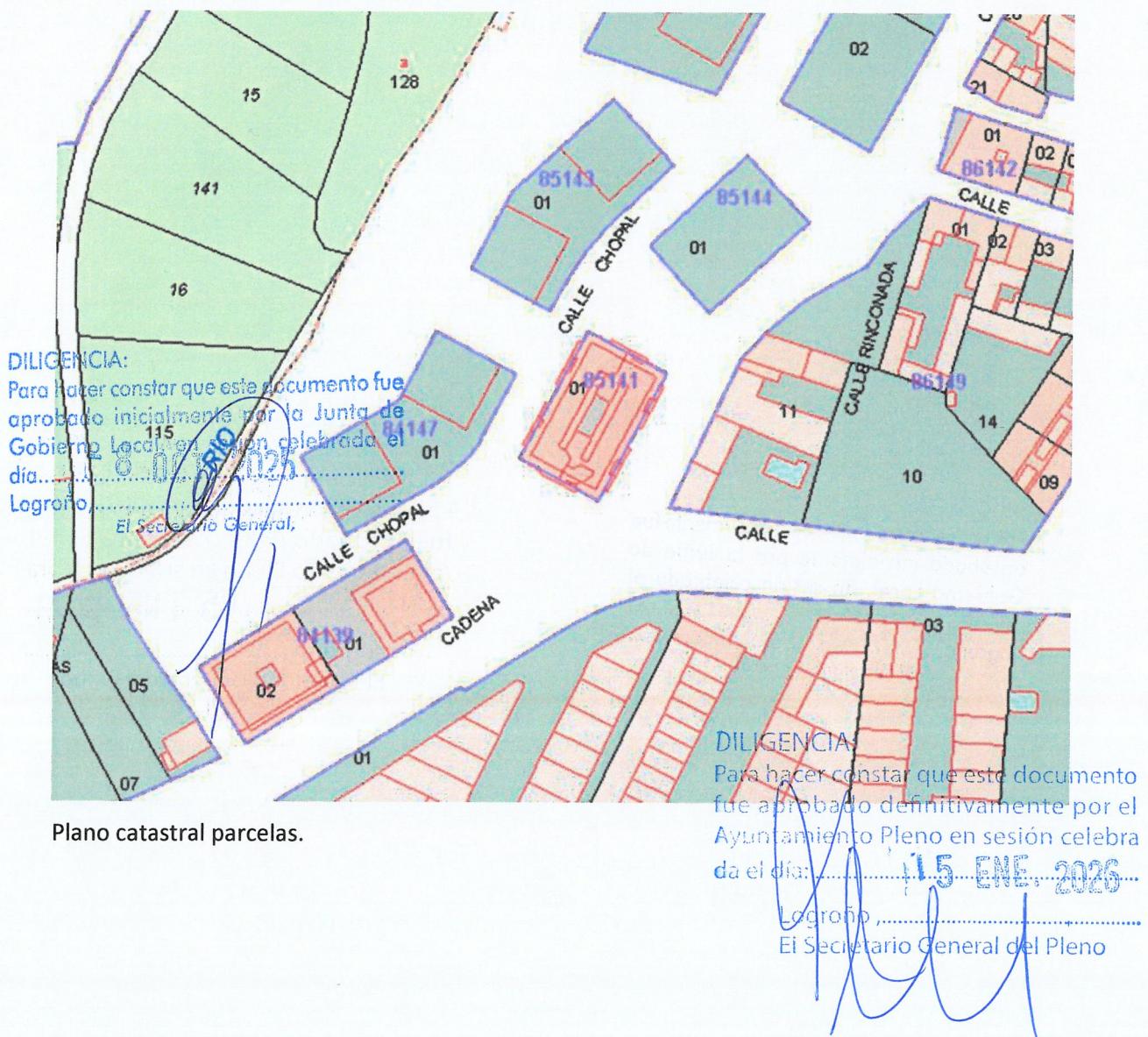
La Parcela 1 de la UE M14.4 "Vareia" cuenta en la actualidad con dos edificaciones en fase de estructura, resultado de una licencia de obra concedida con anterioridad. No obstante, las obras quedaron interrumpidas, manteniéndose únicamente la estructura ejecutada.

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.



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 26 de octubre de 2004.

3.2. ANTECEDENTES

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. 2006

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:

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.....
10/07/2025

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

Logroño,
El secretario General,

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

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

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	OCCUPACIÓN	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	OCCUPACIÓN	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

Para hacer constar que este documento fue aprobado iniciativamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 15 ENERO 2023.

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

Para hacer constar que este documento fue aprobado iniciativamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 6 DE JUNIO DE 2023.

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**

fue aprobado definitivamente por el

Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... 15 ENE 2026

Su contenido tendrá por finalidad:

Logroño.....

El Secretario General del Pleno

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.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue

aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el

día..... 06 JUL 2025

Logroño,

En Secretaría General,

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.

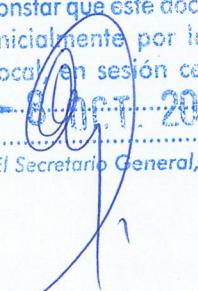
Logroño a 01 de Septiembre de 2025



Ismael Martín Estébanez

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....1º AGO. 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 FEB. 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..... 11 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 ENR. 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	Comercial (Grandes superficies)
Dotacional	
Industrial y Otros	
Industrial	Bodegas
Almacén	Industria extensivo
Exposición	Industria intensivo
Almacén	Bodega
Exposición	Industria intensivo

USOS PÚBLICOS	
Dotacional	Aparcamiento
Dotacional	Dotacional
Polvilente	Escuela infantil
Cultural	Servicios públicos y administración pública
Educativo	Religioso
Sanitario asistencial	Comunidad de regantes
Deportivo	Especáculos públicos
Services	Estación transformadora
Dotación polígono industrial	Plaza toros

ALINEACIONES Y VOLÚMENES	
Límites	
(P) En superficie	Polivalente
(P) Bajo rasante	Cultural
Ocupación	
Vuelo máximo	Escolar
Retranqueo mínimo obligatorio	Parque
Soporal obligatorio	Zonas de recreo y expansión
Pasaje obligatorio	Vial o espacio libre público
Volumen y Alturas	
B Planta baja	At Ático
(B) Planta baja	Altura máxima de cornisa
E Entreplanta	Superficie máxima edificable en m²
(E) Entreplanta	Iz Superficie máxima edificable en m²/m²
SS Semisótano	Número máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Alineación	Suelo urbano
Divisoria de altura	Sector
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	Unidad de ejecución
Opciones	
Vuelo máximo	H ≤ Altura máxima de cornisa
Retranqueo mínimo obligatorio	Superficie máxima edificable en m²
Soporal obligatorio	Superficie máxima edificable en m²/m²
Pasaje obligatorio	Número máximo de viviendas
Ordenanzas de Edificios de Interés	
IV Edificios situados en áreas o tramos de interés	
Construcciones de primer orden	IVa Edificios de Interés
Construcciones de segundo orden	IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés
Construcciones de tercer orden	IVc Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
IV Edificio de nueva construcción	
V Edificio de interés especial situado en Casco Histórico	
VI 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

P02

PLANO DE ÁMBITO
1:2000

Ismael Martín

Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8414701WN4081S0001RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

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

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

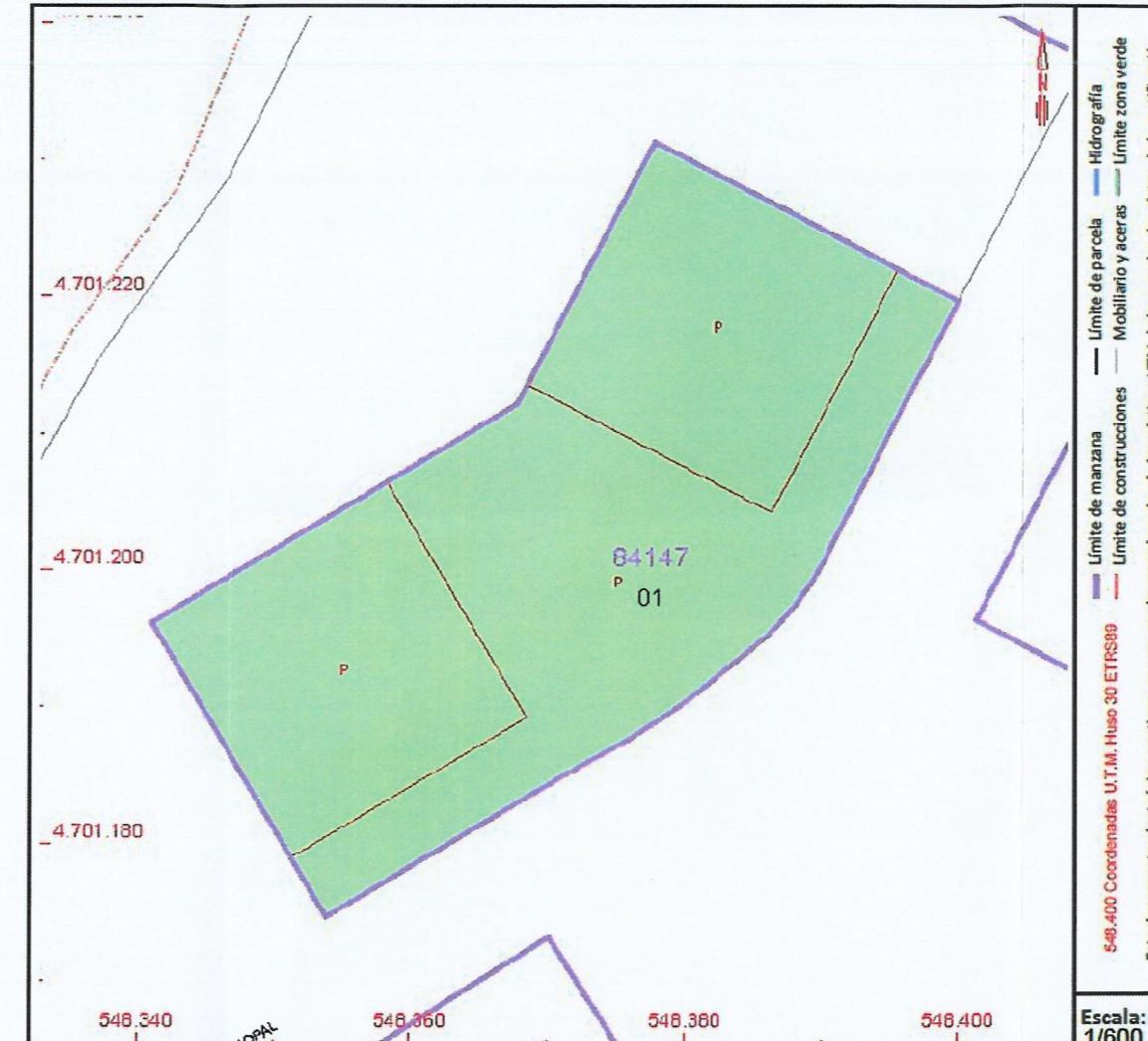
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.488 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Lunes , 14 de Julio de 2025

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

P03

SEPTIEMBRE 2025

PARCELA 1 CATASTRO

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS

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,

[Firma]

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

[Firma]



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8514301WN4081S0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

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

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.459 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: LOGROÑO 3

Código registral único: 26011000836368

Fecha coordinación: 26/04/2024

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

Lunes, 14 de Julio de 2025

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

SEPTIEMBRE 2025

P04

PARCELA 2 CATASTRO

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....
Logroño, 01 DE JULIO DE 2025
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 15 ENERO 2024
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	Comercial (Grandes superficies)
Industrial y Otros	
Industrial	Bodegas
Almacén	---
Exposición	Industria extensivo
Parque	

Dotacional	
Polyvalente	Escuela infantil
Cultural	Religioso
Escolar	Comunidad religiosa
Sanitario asistencial	Espectáculos
Deportivo	Estación transformadora
Servicios	Plaza toros
Dotacional industrial	

USOS PÚBLICOS	
Aparcamiento	
Polivalente	Escuela infantil
Cultural	Religioso
Escolar	Comunidad religiosa
Sanitario asistencial	Espectáculos
Deportivo	Estación transformadora
Servicios	Plaza toros
Dotacional industrial	

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4,00 At Atico
Divisoria de altura	(B) Planta baja H≤ Altura máxima de cornisa
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	(C) Cultural Dotación polígono
Ocupación	(E) Escolar Cementerio
Vuelo máximo	(E) Sanitario asistencial Escuela infantil
Retranqueo mínimo obligatorio	(E) Deportivo Ferrocarril
Soporal obligatorio	
Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Alineación	IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
Divisoria de altura	V Sector
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	VI Unidad de ejecución
Ocupación	
Vuelo máximo	
Retranqueo mínimo obligatorio	
Soporal obligatorio	
Pasaje obligatorio	

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



USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda		Dotacional	Dotacional
Residencial	Residencial aislada	Polivalente	Servicios públicos y administración pública
Residencial abierta	Dotacional residencial	Cultural	Religioso
Asociados a Vivienda		Educativo	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Commercial	Escolar	Espectáculos
Complementario de la vivienda	Commercial (Grandes superficies)	Sanatorio	Estación transformadora
Industria y Otros		Plaza toros	Plaza
Industrial	Bodegas	Parque	Cementerio
Almacén	Industrial extensivo	Zonas de recreo y expansión	Deportivo
Dotación poligonal industrial		Vial o espacio libre público	Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES			
Límites	Volumen y Alturas	Ordenanzas Especiales	
Alineación	B Planta baja H=4,00 At Ático	Ámbito de aplicación	IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
Divisoria de altura	(B) Planta baja H≤ Altura máxima de cornisa		IVa Edificios de Interés
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	C Cultural D Industrial	Unidad de ejecución	IVb Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Ocupación	E Escolar CEM Cementerio		IVc Edificios de nueva construcción
Vuelo máximo	E Entreplanta Sf = Superficie máxima edificable en m²/t	Construcciones de primer orden	* Construcción indeizada en Casco Histórico
Relevamiento mínimo obligatorio	E Entreplanta I≤ Superficie máxima edificable en m²/t-s		IVb Construcción de segundo orden
Soporal obligatorio	SS Semisótano S6 viv Número máximo de viviendas	Construcciones de segundo orden	IVa Construcción de tercera orden
Paseo obligatorio			IVc Construcción de nueva construcción
		Sistemas generales	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas de Edificios de Interés
Área urbana	IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
Sector	IVa Edificios de Interés
Unidad de ejecución	IVb Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Acciones Específicas	IVc Edificios de nueva construcción
Plan especial de reforma interior	* Construcción indeizada en Casco Histórico
A.I. Actividades intensivas	
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	

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

Ismail Martín
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS



USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda		Dotacional	
Residencial	Residencial aislada	Polivalente	Escuela infantil
Residencial abierta	Dotacional residencial	Cultural	Servicios públicos y administración pública
Asociados a Vivienda		Educativo	Religioso
Zona libre privada	Comercial	Escolar	Comunidad religiosa
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	Sanitario asistencial	Espectáculos
Industria y Otros		Deportivo	Estación
Almacén	Bodegas	Servicios	Plaza toros
Exposición	---	Dotación industrial	Transformadora
Industria	Parque		Plaza toros
Almacén parque	Extensivo		

ALINEACIONES Y VOLUMENES			
Límites	Volumen y Alturas	ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Alineación	B Planta baja At Ático	Ordenanzas de Edificios de Interés	
Divisoria de altura	(B) Planta baja H≤ Altura máxima de cornisa	<input type="checkbox"/> IV Edificios situados en áreas o tramos de interés	
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	(C) Cultural Diotación polígono	<input type="checkbox"/> IVa Edificios de Interés	
Ocupación	(E) Entreplanta St= Superficie máxima edificable en m²	<input type="checkbox"/> IVb Construcciones de segundo orden	
Vuelo máximo	(E) Entreplanta diafragma I≤ Superficie máxima edificable en m²/m²	<input type="checkbox"/> IVb Construcciones de segundo orden	
Relevamiento mínimo obligatorio	(E) Entreplanta diafragma I≤ Superficie máxima edificable en m²/m²	<input type="checkbox"/> IVb Construcciones de segundo orden	
Soporátil obligatorio	SS Semisótano 56 viv Número máximo de viviendas	<input type="checkbox"/> IVc Construcciones de nueva construcción	
Pasaje obligatorio		<input type="checkbox"/> IVd Construcción insuficiente en Casco Histórico	

Límites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés
Alineación	Ámbito de aplicación	<input type="checkbox"/> IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
Divisoria de altura	Suelo urbano	<input type="checkbox"/> IVa Edificios de Interés
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	Sector	<input type="checkbox"/> IVb Construcciones de segundo orden
Ocupación	Unidad de ejecución	<input type="checkbox"/> IVb Construcciones de segundo orden
Vuelo máximo	Plan especial de reforma interior	<input type="checkbox"/> IVb Construcciones de segundo orden
Relevamiento mínimo obligatorio	Actividades intensivas	<input type="checkbox"/> IVb Construcciones de segundo orden
Soporátil obligatorio	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico	<input type="checkbox"/> IVb Construcciones de segundo orden
Pasaje obligatorio	Dotaciones Públicas	<input type="checkbox"/> IVc Construcciones de nueva construcción
	Sistemas generales	<input type="checkbox"/> IVd Construcción insuficiente en Casco Histórico

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

CALLE CADENA, LOGROÑO (LA RIOJA)

SEPTIEMBRE 2005

P07

ORDENACIÓN ACTUAL
ZONA AFECTADA Y ENTORNO
1:2000

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873

MARTIN Y LEON ARQUITECTOS



USOS PRIVADOS		USOS PÚBLICOS	
Vivienda		Aparcamiento	
Residencial	Residencial	Polivalente	Servicios públicos y administración pública
Residencial abierta	Residencial	Cultural	Religioso
Asociados a Vivienda	Residencial	Educación	Comunidad religiosa
Zona libre privada	Comercial	Sanitario asistencial	Espectáculos públicos
Complementaria de la vivienda	(Grandes superficies)	Deportivo	Estación transformadora
Industria y Otros		Servicios	Plaza toros
Industrial exposición	Bodegas	Dotación polígono industrial	Parque
Almacén	...		Zonas de recreo y expansión
Industrial extensivo	...		Vial o espacio libre público
Industria extensivo	...		Deportivo
...	...		Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES		Límites	
Volumen y Alturas		Límite	
Ocupación		B Planta baja At Ático	
Espacios libres		(B) Planta baja diáfragma H≤ Altura máxima de cornisa	
Ocupación		(E) Entreplanta St= Superficie máxima edificable en m ² t	
Ocupación		(E) Entreplanta I≤ Superficie máxima edificable en m ² /m ² s	
Ocupación		SS Semisótano S6 viv Número máximo de viviendas	

ORDENANZAS Y GESTIÓN		Ordenanzas de Edificios de Interés	
Límites		Ámbito de aplicación	
Alineación	Suelo urbano	I	Edificios situados en áreas o tramos de interés
División de altura	Sector	IVa	Edificios de Interés
División de parcela a efectos de edificabilidad	Unidad de ejecución	IVb	Construcciones de primer orden
Acciones Específicas		IVc	Construcciones de segundo orden
Plan especial de reforma interior	A.I.	IVd	Construcciones de tercer orden
Retranqueo mínimo obligatorio	Actividades Intensivas	IVe	Solar o edificio en un tramo o área de interés
Soporal obligatorio	Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico	IVf	Edificio de nueva construcción
Pasaje obligatorio	Edificio situado en Casco Histórico	IVg	Construcción inadecuada en Casco Histórico
Dotaciones Públicas		*	
Sistemas generales		**	

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

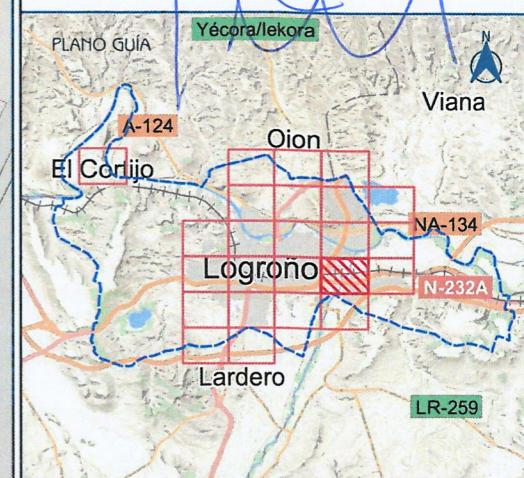
SEPTIEMBRE 2025

Ismael Martín
Arquitecto COAR 873



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 DE FEBRERO 2025
 Logroño,
 El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 115 ENE 2025
 Logroño,
 El Secretario General del Pleno



Cliente:  Logroño	Empresa consultora:  inysur CONSULTORÍA	Título del proyecto REVISIÓN DEL MAPA ESTRÁTÉGICO DEL RUIDO Y DEL PLAN DE ACCIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CIUDAD DE LOGROÑO, PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL Y SUS PLANES ZONALES ESPECÍFICOS	Expediente: CON21-2020/0091	Escala: 1:5.000 Formato original UNE-A3	Plano: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DETALLE	Fecha JUNIO 2022	Nº Plano 2.2
						Revisión 2	Hoja 17 DE 24

