

# **ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA 4' DEL PLAN ESPECIAL "LAS TEJERAS"**

**ESTUDIO DE DETALLE EN  
PARCELA 4' DEL PLAN ESPECIAL  
"LAS TEJERAS"**

Promotor:  
**ÁLVARO VÍCTOR MORENO GIL**

Arquitecto:  
**CÉSAR RODRÍGUEZ-MOROY PORCEL**  
Nº 38069-5 COAC  
Dirección: C/ Portales 65 4º 26001  
Localidad: Logroño (La Rioja)  
NIF: 16588125-L

## **INDICE**

- 1- OBJETO Y DETERMINACIONES**
- 2- JUSTIFICACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE**
- 3- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 4- DISPOSICIONES FINALES**

## 1- OBJETO Y DETERMINACIONES

El presente documento desarrolla el Estudio de Detalle para la parcela 4' del Plan Especial "Las Tejeras", una parcela dotacional municipal que forma parte de Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de Logroño. Lo redacta el arquitecto César Rodríguez-Moroy Porcel con DNI 16588125L y nº colegiado 38069 COAC por encargo de Álvaro Víctor Moreno Gil con Dni 16594329J.

La parcela objeto del estudio de detalle es una parcela dotacional licitada en concurso público por el ayuntamiento para su explotación. Los promotores de este estudio de detalle son los adjudicatarios del concurso público.

Dicho estudio de detalle pretende modificar las características de alineaciones internas de la edificación eliminando el retranqueo del lindero sur de la parcela compensando la superficie con el aumento del retranqueo en el lindero oeste.

## 2- JUSTIFICACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE

El presente documento se justifica por la Ley 5/2006, 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Artículo 80. Estudios de detalle.

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

Esta normativa dota al estudio de detalle de la facultad de tratar temas de:

- Alineaciones que tengan carácter interior de parcela.

Como justificación urbanística en el pliego de condiciones del concurso de licitación ya apuntaba como opción este tipo de modificación en el apartado B que transcribo a continuación:

### B) PARCELA 4' DE LAS TEJERAS

#### 7: Otras circunstancias u obligaciones:

- *Al tratarse de una parcela dentro de un complejo deportivo serán posibles variaciones justificadas de los retranqueos actualmente existentes, con el instrumento de planeamiento que determine la legislación urbanística.*

La justificación técnica se describe más adelante dentro del desarrollo del Estudio de Detalle.

### **3- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

#### **Descripción de la parcela:**

“Parcela en Logroño, calle Prado Viejo, por donde tiene su acceso, de forma sensiblemente rectangular y 7.072,00 m<sup>2</sup> de superficie, que linda: Norte, en línea recta de 115,67 ml con resto de finca; Sur, en línea recta de 111,95 ml con resto de finca; Este, en línea recta de 65,47 ml con resto de finca; y Oeste, en línea recta de 58,90 ml con calle Prado Viejo”.

Su destino es el Dotacional público deportivo, con un aprovechamiento de 0 y una edificabilidad máxima de 5.000 m<sup>2</sup>t.

Título: Licencia de Parcelación para la segregación de una porción de parcela municipal en la calle Prado Viejo y fijación de uso, aprobada por Resolución de Alcaldía nº 01600/2014 de fecha 17 de febrero de 2014.

Inscripción: Inscrita en el registro de la Propiedad al Tomo 1781, Libro 1781, Folio 64, Finca 38.313.

#### **Destino de la parcela:**

Se admiten los usos deportivos y los coexistentes con él, según el artículo 2.2.43 de las Normas urbanísticas del Plan General.

#### **Alineaciones:**

Actualmente se exigen los siguientes retranqueos para las edificaciones en el interior de la parcela:

- **Norte** (lindero lateral): 5,00 metros como servidumbre de paso para mantenimiento del frontón Titín III.
- **Oeste** (lindero frontal): 5,00 metros en el lindero de la calle Prado Viejo
- **Este** (lindero trasero): 3,00 metros
- **Sur** (lindero lateral): 2,50 metros

### **Justificación Técnica:**

Debido a las características singulares de un edificio deportivo de este tipo en el que se plantean instalaciones para albergar 10 pistas de pádel cubiertas (conforme a la propuesta ya presentada al concurso) y dada la morfología rectangular de la parcela, es necesario el máximo aprovechamiento del espacio transversal de la misma haciéndose necesario llegar con la edificación hasta el límite del lindero sur eliminando el retranqueo de 2,50m.

Inicialmente esta parcela tenía marcados los retranqueos mínimos según el plan general que marcaba 5,00 m en el frontal, 3,00 m en el fondo y 2,50 m en los linderos laterales. Es decir que el lindero norte definido como lateral tenía marcado un retranqueo de 2,50 m.

Debido a la proximidad de la edificación existente del frontón municipal Titín III, el ayuntamiento vio necesaria la creación de una vía de servidumbre para el paso de las máquinas de mantenimiento del frontón. Esta vía estaría dentro de la parcela 4' objeto de este estudio y necesitaría un mínimo de 5,00 metros. Es decir que se ampliaría el retranqueo norte de 2,50 a 5,00 m para crear esa vía de servicio.

En compensación el ayuntamiento determina en el pliego de condiciones la posibilidad de modificaciones en los retranqueos ya que se estaba exigiendo un mayor retranqueo en el lindero norte.

Aun así en este estudio de detalle se plantea compensar la eliminación del retranqueo sur de 2,50 m aumentando el retranqueo en el lindero oeste frontal de 5,00 m a 10,00 m quedando una compensación de superficies de retranqueo de la siguiente manera:

- RETRANQUEO LATERAL SUR ELIMINADO:  $111,95 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} = 280,06 \text{ m}^2$   
*(superficie medida en su verdadera magnitud en planta ya que las formas son trapezoidales).*
- AUMENTO DE RETRANQUEO FRONTAL:  $58,90 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 295,49 \text{ m}^2$   
*(superficie medida en su verdadera magnitud en planta ya que las formas son trapezoidales).*

Como justificación estética se plantea lo siguiente:

Con esta modificación el cerramiento de la edificación haría de único cerramiento de la parcela en el lindero sur haciendo de fachada del paseo que hay planificado por el ayuntamiento.

La siguiente parcela hacia el este tiene un cerramiento de muro elevado que también hace de fachada del futuro paseo de manera que ambos cerramientos (el de la nueva edificación pegada al lindero sur y el muro existente de la parcela vecina) continuarían la misma alineación.

La afección de la modificación no supone ninguna afección ya que el lindero sur da a un amplísimo paseo con arbolado y que recorre Prado Viejo de este a oeste en un espacio municipal que no tendrá edificaciones.

### **Modificación de retranqueo:**

Planteado lo anterior el presente estudio de detalle define la siguiente modificación en los retranqueos de la parcela:

Sur: 0,00 metros

Oeste: 10,00 metros

Quedando finalmente los siguientes retranqueos:

- **Norte** (lindero lateral): 5,00 metros como servidumbre de paso para mantenimiento del frontón Titín III.
- **Oeste** (lindero frontal): 10,00 metros en el lindero de la calle Prado Viejo
- **Este** (lindero trasero): 3,00 metros
- **Sur** (lindero lateral): 0,00 metros

### **Propietarios colindantes afectados:**

El único propietario de los terrenos y parcelas colindantes es el ayuntamiento de Logroño y se da por enterado.

### **Documentación gráfica:**

Se adjunta al final la documentación gráfica donde se define el estado inicial y final de la parcela con la modificación.

Son los siguientes planos:

1. FICHA URBANISTICA
2. PLANO DE SITUACIÓN E 1:2000
3. PLANO DE PARCELA ESTADO INICIAL E 1:500
4. PLANO DE PARCELA ESTADO FINAL E 1:500
5. PLANO DE PLANEAMIENTO ESTADO ACTUAL E 1:2000
6. PLANO DE PLANEAMIENTO ESTADO FINAL E 1:2000

#### **4- DISPOSICIONES FINALES**

Se entiende que con estas concreciones normativas se pueden tramitar este estudio de detalle ya que no se modifica ni la edificabilidad permitida, ni ocupación, ni la altura máxima ni volumen.

Se mantienen los usos pormenorizados establecidos en el Plan General.

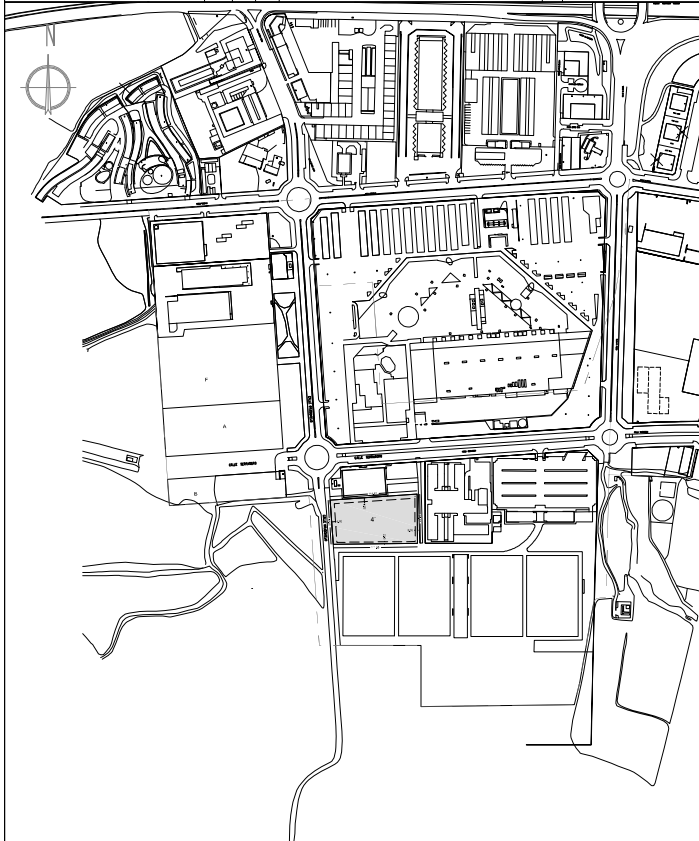
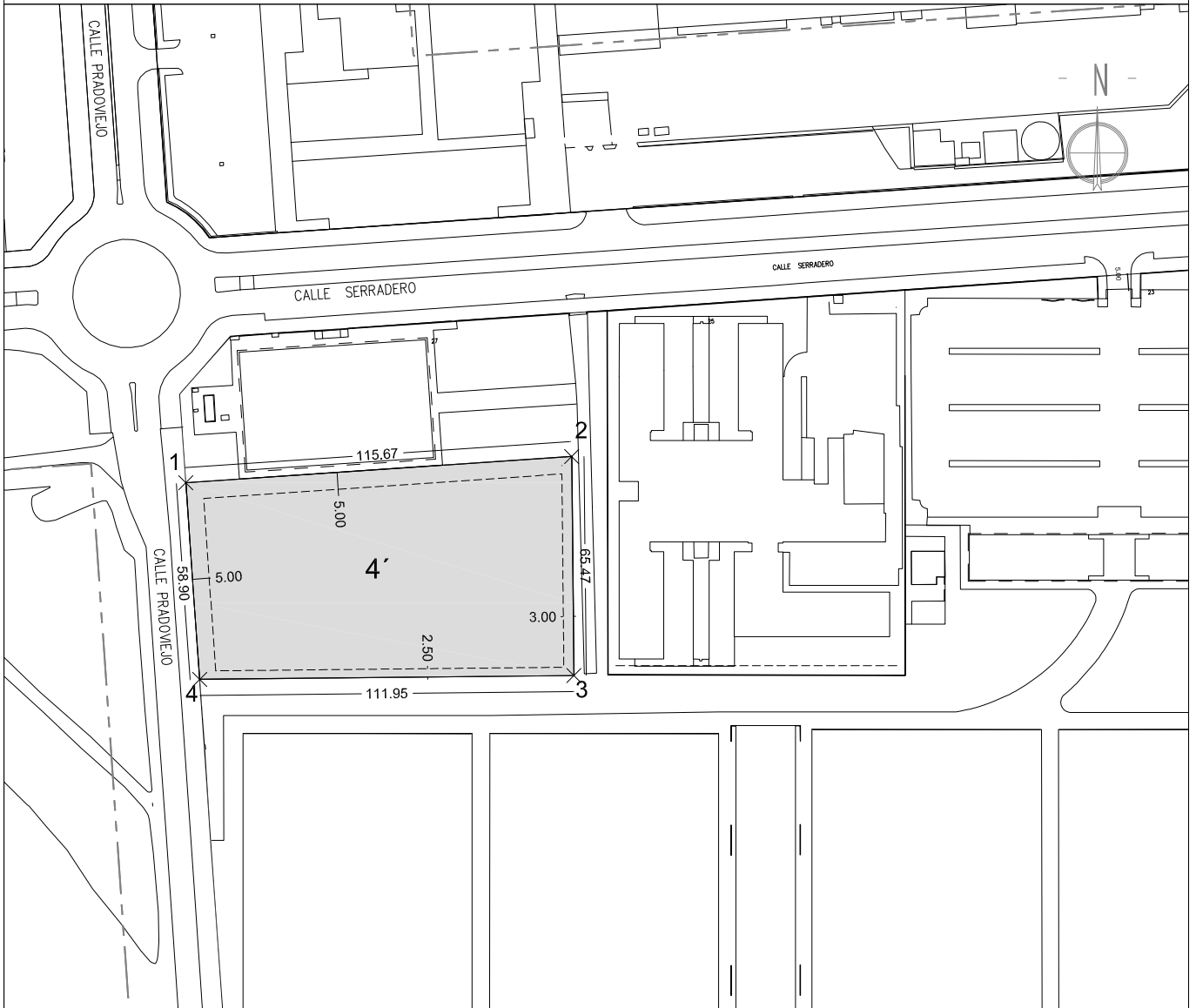
Logroño, 10 de Marzo de 2015.

El Arquitecto



César Rodríguez-Moroy  
Colegiado nº 38069-5 COAC

# PLAN ESPECIAL "LAS TEJERAS"



Superficie de parcela:	7.072,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	5.000 m <sup>2</sup> t
Uso:	Dotacional Público Deportivo

RELACION DE COORDENADAS ETRS89		
Nº	X	Y
1	543521.8972	4699874.5102
2	543637.3009	4699882.3673
3	543637.9689	4699816.8981
4	543526.0238	4699815.7558

Linderos	
Norte:	Parcela 4.
Sur:	Parcela 4.
Este:	Parcela 4.
Oeste:	Calle Pradoviejo.

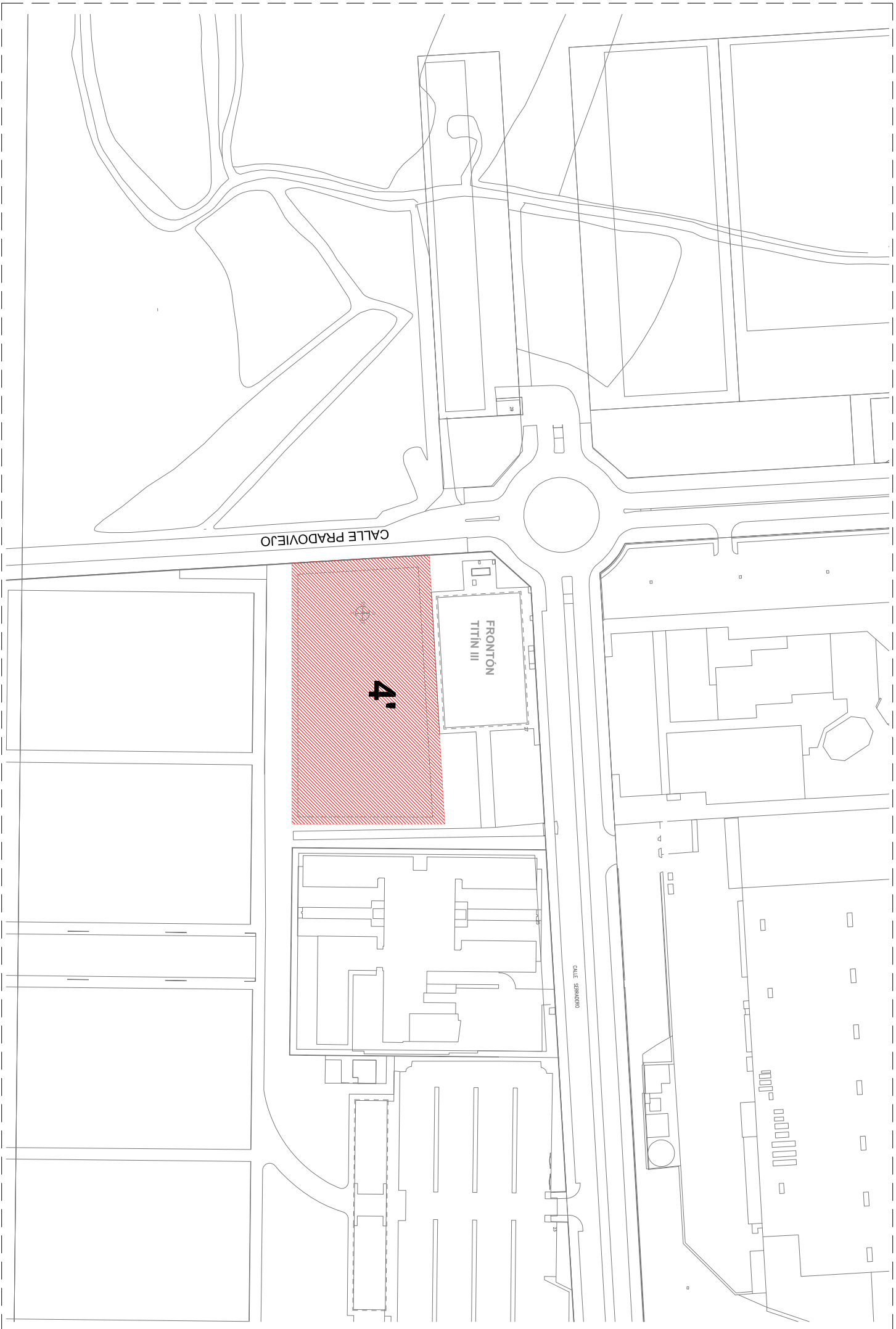
Escala	1/2000	Parcela:	4'
Fecha:	JULIO 2014		

Excmo. Ayuntamiento de Logroño

**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**



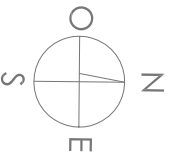
SITUACIÓN E 1:2000



CALLE PRADOVIEJO

58.90

5.00



4'

115.67

5.00

3.00

65.47

111.95

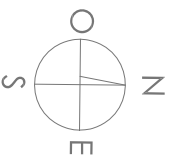
2.50

ESTADO INICIAL E 1:500

CALLE PRADOVIEJO

58.90

10.00



4'

115.67

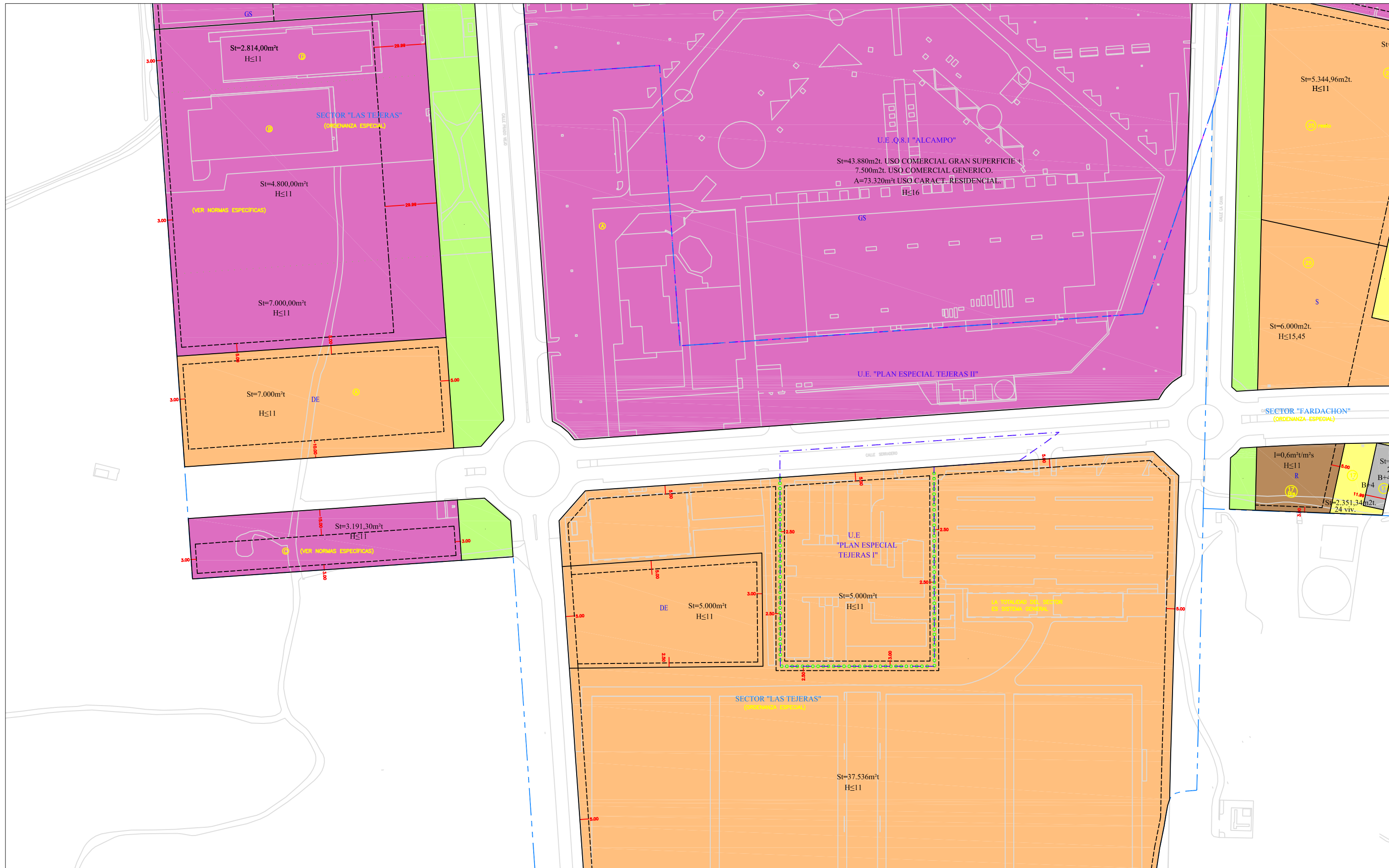
5.00

3.00

65.47

111.95

ESTADO FINAL E 1:500



USOS PRIVADOS	
Vivienda	Residencial abierto
Asociados a Vivienda	Residencial aislado
Zona libre privada	Residencial residencial
Complementario de la vivienda	Dotacional residencial
Industria y Otros	Comercial (grandes superficies)
Industrial	Comercial
Almacén	Industrial (grandes superficies)
Exposición	Industrial (parques)
	Industrial externo

USOS PUBLICOS	
Dotacional	Polivalente
Cultural	Escuela
Sanitario asistencial	Sanitario asistencial
Deportivo	Deportivo
Servicios	Servicios
Dotación polivalente industrial	Dotación polivalente industrial
Dotacional	Guardería infantil
Religioso	Comunidad religiosa
Espectáculos públicos	Estación transformadora
Escuela	Plaza toros
Sanitario asistencial	Guardería infantil
Deportivo	Deportivo
	Ferrocarril
Aparcamiento	En superficie
Bajo rasante	En superficie
Espacios libres	Parque
	Zonas de recreo y exposición
	Vario o espacio libre público

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Plantas y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisoria de altura	At Alto
Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad	(B) Planta baja diáfana H ≤
Volúmenes	E Entrepiano St =
Ocupación	(E) Entrepiano diáfano I ≤
Vuelo máximo	SS Semisótano S6 viv.
Franqueo mínimo obligatorio	
Soportel obligatorio	
Paseo obligatorio	

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

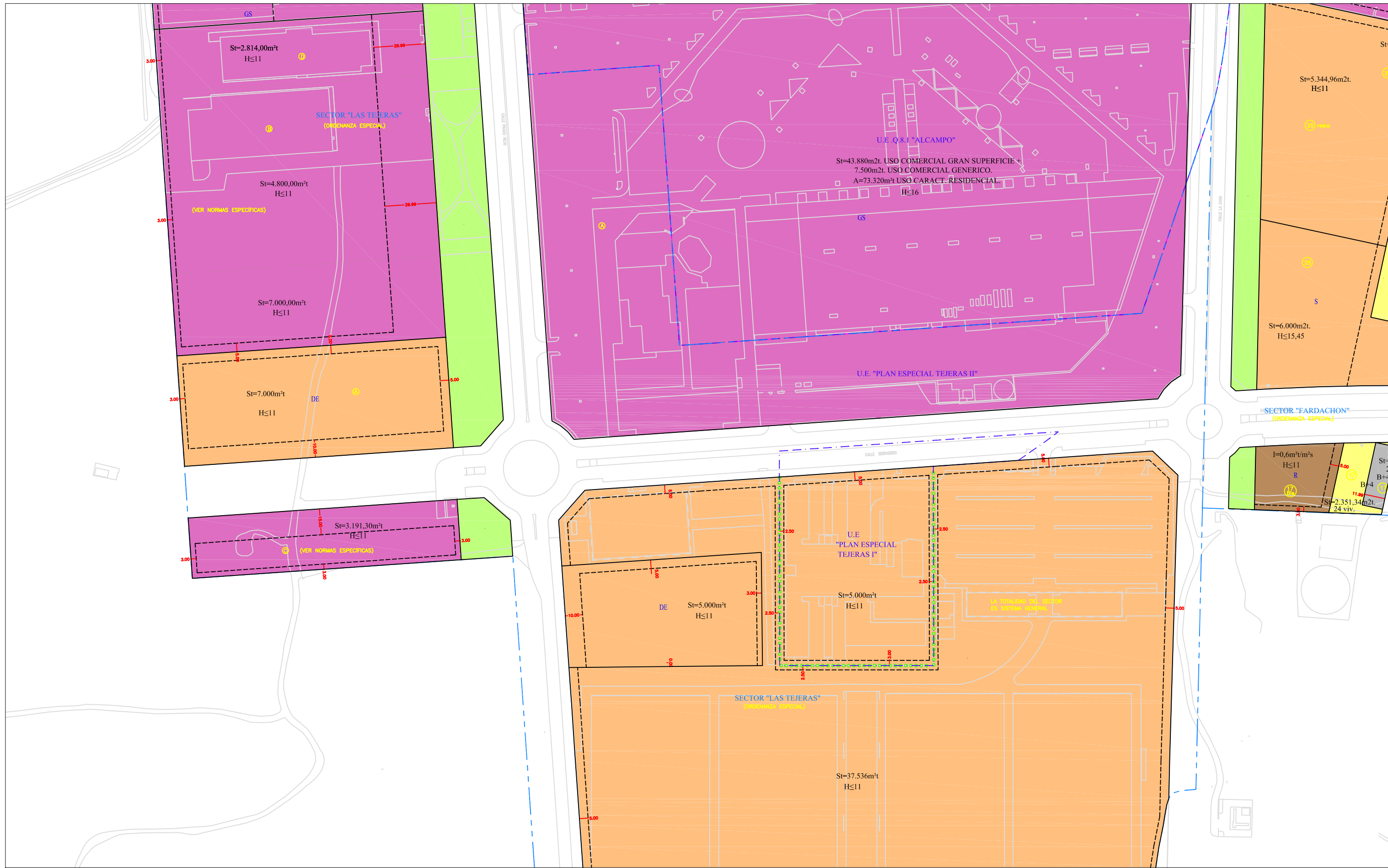
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO**

**ORDENACION DEL SUELO URBANO**

Escala: 1/2.000      Fecha: Septiembre 2014      Coordenadas UTM ETRS89

Ayuntamiento de Logroño      Dirección General de Urbanismo

Q08



<h3>USOS PRIVADOS</h3> <table border="0"> <tr> <td><b>Vivienda</b> Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementario de la vivienda Industria y Otros</td> <td><b>Dotacional</b> Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo Servicios</td> <td><b>Dotacional</b> Guardería infantil Religioso Comunidad religiosa Espectáculos públicos Estación transformadora Plaza toros Dotación poligono industrial</td> <td><b>Dotacional</b> Servicios públicos y administrativos Dotación poligono industrial Cementerio Guardería infantil Ferrocarril</td> </tr> </table>	<b>Vivienda</b> Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementario de la vivienda Industria y Otros	<b>Dotacional</b> Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo Servicios	<b>Dotacional</b> Guardería infantil Religioso Comunidad religiosa Espectáculos públicos Estación transformadora Plaza toros Dotación poligono industrial	<b>Dotacional</b> Servicios públicos y administrativos Dotación poligono industrial Cementerio Guardería infantil Ferrocarril	<h3>USOS PUBLICOS</h3> <table border="0"> <tr> <td><b>Aparcamiento</b> En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y expansión Vario o espacio libre público</td> <td><b>Dotacional</b> Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo</td> <td><b>Dotacional</b> Servicios públicos y administrativos Dotación poligono industrial Cementerio Guardería infantil Ferrocarril</td> </tr> </table>	<b>Aparcamiento</b> En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y expansión Vario o espacio libre público	<b>Dotacional</b> Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo	<b>Dotacional</b> Servicios públicos y administrativos Dotación poligono industrial Cementerio Guardería infantil Ferrocarril	<h3>ALINEACIONES Y VOLUMENES</h3> <table border="0"> <tr> <td><b>Límites</b> Alineación Divisoria de altura Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación</td> <td><b>Volumen y Alturas</b> B Planta baja H=4.00 (B) Planta baja diáfana H ≤ E Entrepiano St = (E) Entrepiano diáfano I ≤ SS Semisótano 56 viv.</td> <td><b>Atico</b> Alto máxima de cornisa Superficie máxima edificable en mt. Superficie máxima edificable en m²/m² a Número máximo de viviendas</td> </tr> </table>	<b>Límites</b> Alineación Divisoria de altura Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación	<b>Volumen y Alturas</b> B Planta baja H=4.00 (B) Planta baja diáfana H ≤ E Entrepiano St = (E) Entrepiano diáfano I ≤ SS Semisótano 56 viv.	<b>Atico</b> Alto máxima de cornisa Superficie máxima edificable en mt. Superficie máxima edificable en m²/m² a Número máximo de viviendas	<h3>ORDENANZAS Y GESTIÓN</h3> <table border="0"> <tr> <td><b>Límites</b> Suelo urbano Sector Unidad de ejecución</td> <td><b>Ordenanzas Especiales</b> Ambito de aplicación</td> <td><b>Ordenanzas de Edificios de Interés</b> Edificios Situosos en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un terreno o área de Interés Edificio sin Interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadecuado en Casco Histórico</td> </tr> </table>	<b>Límites</b> Suelo urbano Sector Unidad de ejecución	<b>Ordenanzas Especiales</b> Ambito de aplicación	<b>Ordenanzas de Edificios de Interés</b> Edificios Situosos en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un terreno o área de Interés Edificio sin Interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadecuado en Casco Histórico	<p align="center"><b>PROPUESTA ESTADO FINAL PARCELA 4'</b></p> <p align="right"><b>Q08</b></p> <p>Escala: 1/2,000      Fecha: Septiembre 2014      Coordenadas UTM ETRS89</p>
<b>Vivienda</b> Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementario de la vivienda Industria y Otros	<b>Dotacional</b> Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo Servicios	<b>Dotacional</b> Guardería infantil Religioso Comunidad religiosa Espectáculos públicos Estación transformadora Plaza toros Dotación poligono industrial	<b>Dotacional</b> Servicios públicos y administrativos Dotación poligono industrial Cementerio Guardería infantil Ferrocarril														
<b>Aparcamiento</b> En superficie Bajo rasante Espacios libres Parque Zonas de recreo y expansión Vario o espacio libre público	<b>Dotacional</b> Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo	<b>Dotacional</b> Servicios públicos y administrativos Dotación poligono industrial Cementerio Guardería infantil Ferrocarril															
<b>Límites</b> Alineación Divisoria de altura Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación	<b>Volumen y Alturas</b> B Planta baja H=4.00 (B) Planta baja diáfana H ≤ E Entrepiano St = (E) Entrepiano diáfano I ≤ SS Semisótano 56 viv.	<b>Atico</b> Alto máxima de cornisa Superficie máxima edificable en mt. Superficie máxima edificable en m²/m² a Número máximo de viviendas															
<b>Límites</b> Suelo urbano Sector Unidad de ejecución	<b>Ordenanzas Especiales</b> Ambito de aplicación	<b>Ordenanzas de Edificios de Interés</b> Edificios Situosos en Areas o Tramos de Interés Edificios de Interés Solar o edificio en un terreno o área de Interés Edificio sin Interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadecuado en Casco Histórico															