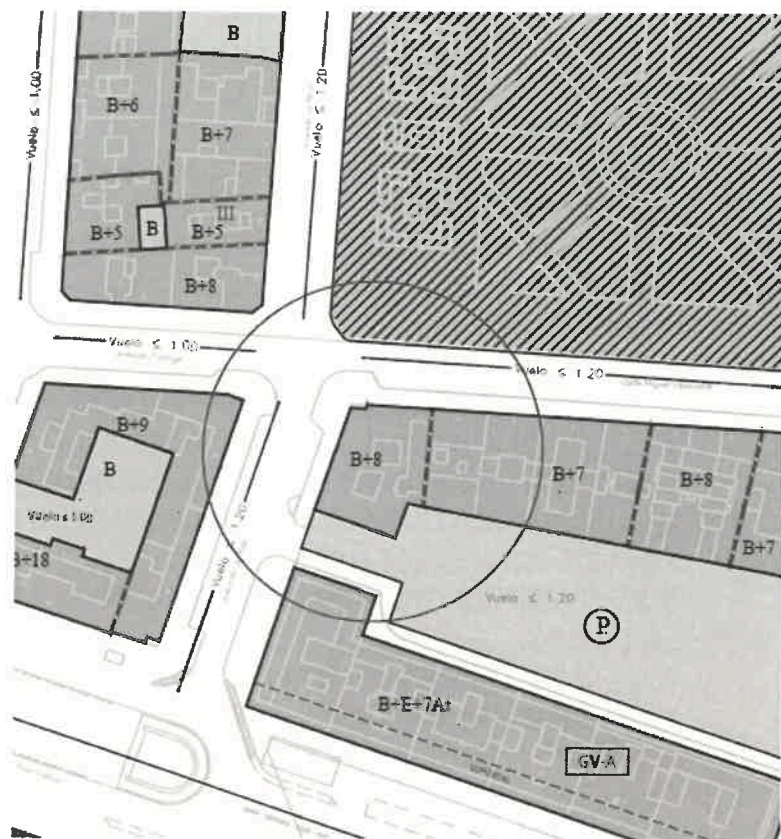


4/25
1529/2025/0003
IAC 20 - 2025 - 33419

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE MIGUEL VILLANUEVA 1



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....12 NOV. 2025.....

Logroño,.....

El Secretario General,



arquitect

arquitectura > ingeniería > interiorismo

encargo
IBARRA ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS S.L.

emplazamiento
C/MIGUEL VILLANUEVA nº1, DE LOGROÑO,
CP: 26001 (LA RIOJA)

autor del estudio
DAVID D. ELICES KOLMERSCHLAG
arquitecto

fecha
SEPTIEMBRE DE 2025

documentación aportada
memoria
documentación gráfica

1.	GENERALIDADES. -.....	2
1.1.	ENCARGO.	2
1.2.	AMBITO Y OBJETO.	2
1.3.	LEGISLACIÓN VIGENTE.....	3
1.4.	ANTECEDENTES. -.....	3
1.5.	CONTENIDO, ALCANCE Y TRAMITACIÓN. -.....	6
1.5.1.	Contenido. -	6
1.5.2.	Alcance. -	6
1.5.3.	Tramitación. -	6
2.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA -.....	7
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	8
3.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	8
3.2.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGM DE LOGROÑO.....	10
3.3.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LOTUR.....	10
4.	AFECCIONES AL TERRITORIO. -	12
4.1.	Servidumbres Aeronáuticas. -	12
4.2.	LEY 1/2023, de 31 de enero, de Accesibilidad Universal de La Rioja.12	
1.	CONCLUSION. -	13

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....12 NOV. 2025.....
Logroño.....
El Secretario General,



DILIGENCIA:

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

14 NOV. 2025
El Secretario General,

1. GENERALIDADES. -**1.1. ENCARGO.**

Le ha sido encomendado el presente Estudio de Detalle a **Don David D. Elices Kolmerschlag**, colegiado con el número **00954** en el **COAR (Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja)** con domicilio fiscal en C/Miguel Villanueva nº5 6º Oficina 1, CP 26001, por medio de Ibarra Abogados y Asesores Tributarios s.l. cuya dirección fiscal es Calle Miguel Villanueva 1 Planta 1º Puerta A.

1.2. AMBITO Y OBJETO.

El ámbito del presente Estudio de Detalle afecta a la parcela catastral 5616401WN4051N, ubicada en la calle Miguel Villanueva nº 1 de Logroño. Se trata de una parcela dentro del suelo urbano consolidado en un entorno plenamente urbanizado, con todas las infraestructuras y servicios urbanos básicos operativos, lo que garantiza la plena integración funcional y formal del inmueble en el tejido circundante.

El Plan General Municipal de Logroño califica el ámbito del Estudio de Detalle con uso Residencial, con una altura B+8, siendo sus condiciones urbanísticas aplicables las que recoge la normativa del P.G.M y planos de ordenación.

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto adecuar la distribución de plantas establecidas por el Plan General a la composición y funcionalidad del edificio situado en la calle Miguel Villanueva nº 1 de Logroño.

En concreto, se propone modificar la distribución de las plantas en la parcela anteriormente descrita, que pasaría de B+8 a B+E+7, manteniéndose invariable la altura máxima permitida.

Este ajuste no implica variación alguna de los parámetros urbanísticos principales establecidos para dicha parcela en el Plan General, tales como la calificación Residencial, la edificabilidad y altura máxima. Siendo su finalidad adecuar la distribución de las plantas a lo dispuesto en el Plan General Municipal y a la funcionalidad que el edificio ha venido prestando desde su construcción en 1975. Actualmente, cuenta con B+8 alturas, la planta baja y dos primeras plantas destinadas a oficinas. Además, el primer piso, en particular, presenta una configuración formal al espacio público diferenciada respecto al resto del edificio como es propio de las entreplantas, conforme al diseño y ejecución original autorizados por la licencia concedida en 1972, sin embargo, no se recogió en el P.G.O.U. de 1985.



1.3. LEGISLACIÓN VIGENTE.

- El presente documento se redacta conforme a la normativa urbanística aplicable al ámbito objeto de estudio, y en particular a las siguientes disposiciones:
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).
- Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), por el que se desarrolla la normativa estatal sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.
- Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Decreto 26/2024, de 3 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la ley 6/2007.
- El 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.

1.4. ANTECEDENTES. –

La parcela se encuentra completamente desarrollada desde el punto de vista urbanístico y constructivo, contando con una edificación consolidada, ejecutada conforme a la licencia de obras concedida en 1972 y finalizada en 1975. La superficie de la parcela es de 625,71 m². Linda al norte con la Calle Miguel Villanueva, al sur con la plaza de la Paz, al oeste con la avenida de La Rioja y al este con el edificio de Miguel Villanueva nº 2.

La propuesta se adecua a lo establecido en el Catastro, toda vez que la referencia **5616401WN4051N0001HZ** comprende la planta sótano, la planta baja y la primera planta, denominada entreplanta con uso comercial, distribuyéndose el resto de los niveles desde la primera hasta la séptima planta.

Sin embargo, el P.G.O.U de 1985 recogió la edificación con la clasificación B+8, criterio que se ha mantenido hasta la fecha sin atender a la configuración física real del inmueble ni al uso efectivo que en él se desarrolla.

Esta circunstancia pone de manifiesto la existencia de una divergencia entre la realidad catastral y la ordenación urbanística recogida en el planeamiento vigente, lo cual resulta relevante a efectos de la correcta interpretación normativa y de la aplicación de las determinaciones urbanísticas al edificio objeto de estudio.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **12 NOV. 2025** Logroño,.....
El Secretario General,

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 5616401WN4051N0001HZ

Localización: CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:00 Pt:01
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Superficie construida @: 1.824 m²

Año construcción: 1975

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Localización: CL MIGUEL VILLANUEVA 1
LOGROÑO (LA RIOJA)

Superficie gráfica: 624 m²

Participación del inmueble: 33,000000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	01	533		
COMERCIO	1	-1	01	596		
COMERCIO	1	EN	01	695		

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 NOV. 2025

Logroño, 12 NOV. 2025

El Secretario General,

□ **Descripción de la Referencia catastral 5616401WN4051N0001HZ. -**

El conjunto edificatorio tiene las siguientes referencias catastrales:

Planta sótano,
baja y
entrepanta

Planta primera
a séptima

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
5616401WN4051N0001HZ	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:00 Pt:01
5616401WN4051N0002JX	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:01 Pt:A
5616401WN4051N0003KM	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:01 Pt:B
5616401WN4051N0004LQ	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:01 Pt:C
5616401WN4051N0005BW	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:01 Pt:D
5616401WN4051N0006ZE	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:02 Pt:A
5616401WN4051N0007XR	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:02 Pt:B
5616401WN4051N0008MT	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:02 Pt:B1
5616401WN4051N0009QY	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:02 Pt:C
5616401WN4051N0010XR	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:02 Pt:D
5616401WN4051N0011MT	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:03 Pt:A
5616401WN4051N0012QY	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:03 Pt:B
5616401WN4051N0013WU	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:03 Pt:C
5616401WN4051N0014EI	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:03 Pt:D
5616401WN4051N0015RO	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:04 Pt:A
5616401WN4051N0016TP	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:04 Pt:B
5616401WN4051N0017YA	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:04 Pt:C
5616401WN4051N0018US	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:04 Pt:D
5616401WN4051N0019ID	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:05 Pt:A
5616401WN4051N0020YA	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:05 Pt:B
5616401WN4051N0021US	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:05 Pt:C
5616401WN4051N0022ID	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:05 Pt:D
5616401WN4051N0023OF	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:06 Pt:A
5616401WN4051N0024PG	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:06 Pt:B
5616401WN4051N0025AH	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:06 Pt:C
5616401WN4051N0026SJ	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:06 Pt:D
5616401WN4051N0027DK	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:07 Pt:A
5616401WN4051N0028FL	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:07 Pt:B
5616401WN4051N0029GB	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:07 Pt:C
5616401WN4051N0030DK	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 Es:1 Pl:07 Pt:D

La descripción catastral del inmueble se encuentra plenamente conforme con el proyecto original aprobado en 1972, así como con el uso funcional que el edificio ha venido desempeñando desde su construcción. Asimismo, dicha descripción se ajusta a los criterios y propuestas planteados en el presente estudio de detalle.



- **Planta baja y planta primera:** Con tratamiento arquitectónico diferenciado respecto a las plantas superiores caracterizada por una estructural formal que se compone de un basamento que recoge estas plantas, evidenciándose en la alineación de fachada, tamaño y disposición de huecos, y variación en los materiales de acabado. Siendo estas plantas destinadas desde su origen a usos de oficina comercial, en concreto una oficina bancaria.
- **Planta segunda a octava:** Con un tratamiento arquitectónico uniforme de carácter residencial en todas sus plantas. Su composición formal homogénea **provista de huecos de menor tamaño y balcones**, acorde con ese carácter de imagen unitaria y residencial. Destinadas desde su origen a viviendas, excepto la planta segunda ocupada íntegramente por oficinas.



□ **Fachada Miguel Villanueva. -**



□ **Fachada Avda. de La Rioja.**

El P.G.M. regula las actividades posibles en cada uso (art. 2.2.43) y en el uso residencial, el art. 2.2.30 establece que la actividad de oficinas se permite en planta baja, entreplanta y planta primera. En el resto de las plantas sólo es posible como servicio profesional anexo a la vivienda.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 12 NOV. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,



1.5. CONTENIDO, ALCANCE Y TRAMITACIÓN. -**1.5.1. 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.

1.5.2. Alcance. -

El presente instrumento urbanístico tiene un alcance limitado a la ordenación volumétrica de la edificación existente en la parcela indicada, en particular, a la redefinición de su estructura de alturas. La modificación propuesta obedece a la necesidad de adecuar la representación del número de plantas del edificio a lo dispuesto en el Plan General Municipal (art.1.1.8 Entreplanta) y funcionalidad del inmueble conforme al proyecto aprobado y edificado entre 1972 y 1975.

1.5.3. Tramitación. -

DILIGENCIA: La tramitación, en base a lo anterior, del presente instrumento se hará de acuerdo con el procedimiento señalado en el artículo 92 de la ley 5/2006

Para hacer constar que este documento fue aprobado en el I.T.U.R. por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....12/04/2025..... Logroño,..... El Secretario General,

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA –

La ordenación urbanística vigente para la parcela sita en la calle Miguel Villanueva nº 1 establece una distribución de alturas de **B+8 plantas**, según consta en el plano anexo nº 03. De conformidad con el artículo 3.2.2 del P.G.M., dicha ordenación determina una altura máxima de **30 metros**, resultante de **4 m (planta baja) + (8 x 3,25 m. de plantas alzadas)**.

El Estudio de Detalle plantea una nueva distribución de alturas: **B+E+7 plantas**, recogida en el plano nº 04. Conforme al mismo artículo 3.2.2 del P.G.M., la altura total continúa siendo de **30 metros**, mediante el siguiente cómputo: **4 m (planta baja) + 3,25 m (entreplanta) + (7 x 3,25 m. de plantas alzadas)**, manteniéndose inalterada la altura máxima autorizada.

En este sentido, las determinaciones contenidas en el artículo 3.2.2 del P.G.M. relativas a la altura edificatoria resultan plenamente compatibles tanto con las **plantas piso** como con las **entreplantas**.

La modificación propuesta obedece a la necesidad de ajustar la planta inicialmente considerada como primera a la definición de “**entreplanta**”, expresamente recogida en el P.G.M., sin que ello suponga incremento de la edificabilidad ni alteración del régimen de alturas establecido.

Además de acuerdo con el artículo 1.1.8 del P.G.M., se entiende por **entreplanta** aquella planta situada inmediatamente sobre la baja, independiente de esta, destinada a usos distintos al residencial, y que se distingue formalmente en la composición de la fachada.

En el caso presente, la citada distinción formal se materializa en el retranqueo de la entreplanta respecto a la alineación de la planta baja y del resto de las plantas superiores, salvo la última, que se configura como ático mediante retranqueo adicional.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 12 de NOV de 2025
Logroño,
El Secretario General,



3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle pretende adecuar la distribución de plantas establecida por el Plan General a la composición y funcionalidad del edificio ubicado en la calle Miguel Villanueva nº 1 de Logroño.

Concretamente, se propone modificar la ordenación normativa de la parcela mencionada, pasando de la configuración actual de B+8 a una nueva de B+E+7 (planta baja + entreplanta + siete plantas), manteniéndose inalterada la altura máxima permitida.

Este ajuste no supone ninguna modificación de los principales parámetros urbanísticos fijados para la parcela en el Plan General, tales como la calificación de uso Residencial, la edificabilidad ni la altura máxima. Su finalidad es adaptar la distribución normativa de plantas a lo dispuesto en el Plan General Municipal, así como a la configuración funcional que el edificio ha mantenido desde su construcción.

Actualmente, el edificio cuenta con una estructura de B+8 alturas, destinándose la planta baja y las dos primeras plantas a uso de oficinas. Cabe destacar que el primer piso presenta una configuración formal diferenciada hacia el espacio público, en consonancia con el diseño original y la ejecución autorizada por la licencia concedida en 1972. La modificación permite el desarrollo de oficina en la planta primera, propuesta que no se permitiría en la regularización actual por ser planta segunda (art. 2.2.43 del P.G.M.) y sin embargo su disposición formal como entreplanta no fue recogida en el P.G.O.U. de 1985.

i. Adecuación formal y a la imagen arquitectónica en base al Plan General Municipal, Entreplanta.

Desde el punto de vista del diseño urbano y la integración arquitectónica:

- La configuración propuesta de **B+E+7** se ajusta a lo establecido en el **artículo 1.1.8** del Plan General Municipal, relativo a la definición de entreplanta: aquella situada inmediatamente sobre la planta baja, con uso distinto al residencial, formalmente diferenciada en fachada y con independencia funcional. Esta disposición se corresponde tanto con la imagen actual del edificio como con el proyecto original autorizado.
- Esta redistribución se asemeja en mayor medida al **tratamiento y composición existente de la fachada y del zócalo entre Planta Baja – Entreplanta y planta superiores**, con una transición más armónica entre el plano de la calle y las plantas superiores.
- Se adapta a la **proporción compositiva del alzado** y favorece una relación más equilibrada entre basamento y cuerpos superiores, sin modificar la altura total visible desde el espacio público.

ii. Compatibilidad con los parámetros urbanísticos principales de la parcela.

Este ajuste no conlleva ninguna modificación de los parámetros urbanísticos fundamentales establecidos para la parcela en el Plan General, tales como la calificación de uso residencial, la edificabilidad o la altura máxima permitida. Asimismo, si el artículo 3.2.2 del Plan General, relativo a las alturas de la

DILIGENCE

Para hacer funcionar este documento fue aprobado en el Ayuntamiento de

Gobierno local el día 12 de mayo de 2025

Logroño, 12 de mayo de 2025

El Secretario General,



edificación, establece una misma altura libre mínima, lo que permite la redistribución propuesta sin alterar la volumetría autorizada.

Desde la perspectiva del impacto urbano y ambiental, al no modificarse la altura de cornisa:

- La incorporación de una Entreplanta no supone un incremento de la carga edificatoria ni afecta al **soleamiento de los edificios colindantes**, ni a las condiciones de ventilación o vistas del entorno.
- La tipología B+E+7 resulta **homogénea con el tejido urbano consolidado**, manteniendo la coherencia con la altura media de cornisa y con los elementos compositivos de los edificios del entorno.
- Se evita cualquier **incremento de densidad de población**.

iii. Compatibilidad con el volumen y parámetros del planeamiento. -

La modificación mantiene escrupulosamente las condiciones volumétricas establecidas por el planeamiento general:

- No se modifica la **edificabilidad total permitida**, ya que la superficie útil construida se mantiene constante.
- Se respetan las **alineaciones, retranqueos y límites volumétricos** definidos en el planeamiento vigente.
- La **altura total construida** del edificio permanece inalterada, por lo que no se genera impacto alguno en términos de ocupación volumétrica o afección a la imagen urbana.

iv. Criterios técnicos y normativos. -

Desde el punto de vista técnico, la propuesta se adecua a la funcionalidad para la que se proyectó el edificio y así la lleva prestando desde su inicio hasta la fecha actual.

En base a lo expuesto, la modificación de B+8 a B+E+7 resulta plenamente justificada desde el punto de vista urbanístico, funcional, arquitectónico y técnico. No implica alteración de los parámetros fundamentales del planeamiento, mejora la funcionalidad general del edificio, facilita el cumplimiento normativo para diversos usos terciarios, y favorece la integración del edificio en su entorno urbano inmediato.

DILIGENCIA:

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



3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGM DE LOGROÑO.

El presente Estudio de Detalle comprende la documentación mínima establecida en el art. 1.1.12 y 1.1.13. del PGM. Concretamente, documentación gráfica y explicativa, que acompaña la memoria justificativa de su conveniencia, junto con planos copia de la documentación del Plan que desarrolla, plano de relación del estudio de detalle con el entorno y plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

Al tratarse de un estudio de detalle promovido por particulares, se adjunta como documento complementario, una relación de propietarios y demás interesados directamente afectados, limitada únicamente a los propietarios del edificio, dado que no existen afecciones a colindantes.

El presente estudio de detalle, no implica alteración de los parámetros fundamentales del planeamiento, mejora la funcionalidad general del edificio, facilita el cumplimiento normativo para diversos usos terciarios, y favorece la integración del edificio en su entorno urbano inmediato.

3.3. 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:

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,

DILIGENCIA:

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

día 12 de Noviembre de 2023

Logroño,.....

El Secretario General



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 se ha descrito anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene como finalidad reconfigurar la estructura en altura del edificio, pasando de la disposición original de **Planta Baja + 8 plantas sobre rasante (B+8)** a una nueva distribución que incorpora una Entreplanta, quedando finalmente en **Planta Baja + Entreplanta + 7 plantas (B+E+7)**, cumpliendo por tanto con las finalidades establecidas en el apartado 2b y 2c 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.

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 edificabilidad ni la altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tal como queda acreditado en las tablas de parámetros urbanísticos y en los correspondientes planos se mantiene la edificabilidad y la altura máxima.

La altura máxima de la edificación resulta de la suma de la planta baja, con una altura de 4,00 m, y las plantas alzadas, cuya altura en este caso es de 3,25 m cada una. Este valor de 3,25 m se aplica tanto a las entreplantas como a las plantas alzadas (de la 1ª a la 7ª), conforme a lo establecido en el artículo 3.2.2 de las N.N.U.U.

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 3e) artículo 80.

El presente estudio de detalle no ocasiona perjuicio o altera las condiciones de la 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 12 Noviembre 2025
Logroño,.....
El Secretario General,



4. AFECCIONES AL TERRITORIO. -

4.1. Servidumbres Aeronáuticas. -

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 tendrá en cuenta el plano adjunto de servidumbres aeronáuticas, según el cual se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben 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 galibo de las infraestructuras viarias.).

4.2. LEY 1/2023, de 31 de enero, de Accesibilidad Universal de La Rioja.

Este Estudio de Detalle, no modifica las condiciones de accesibilidad actuales del edificio en Calle Miguel Villanueva nº 1. Logroño.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 12 NOV. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,



1. 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 calle Miguel Villanueva nº 1. Logroño. La Rioja, por lo que se entrega a la administración para su tramitación.

Logroño, a septiembre de 2025.

Fdo: David D. Elices Kolmerschlag
ARQUITECTO. [Redacted]
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja

ELICES
KOLMERSCH
LAG DAVID
DANIEL -

Digitally signed by ELICES
KOLMERSCHLAG DAVID
DN: c=ES,
serialNumber=IDCES-16604840
1, givenName=DAVID DANIEL,
sn=ELICES KOLMERSCHLAG,
cn=ELICES KOLMERSCHLAG
DAVID DANIEL
Date: 2025.09.18 12:40:44
+02'00'

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día.....12 NOV. 2025.....
Logroño,.....
El Secretario General,





DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 12 NOV 2025
Logroño, El Secretario General,

ESTUDIO DE DETALLE

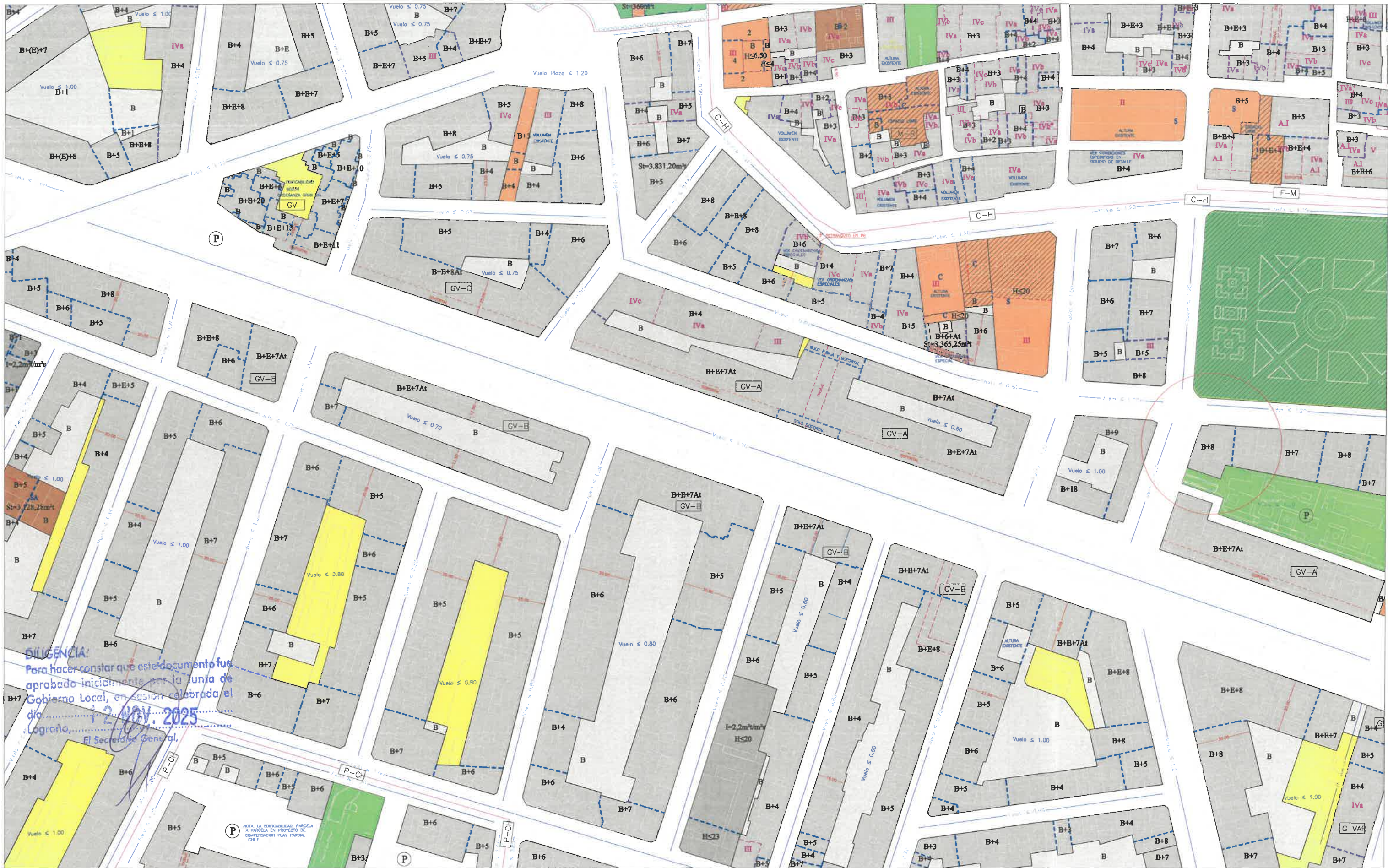
Estudio de Detalle en Calle Miguel Villanueva 1, de
Logroño (La Rioja) 26001

PLANO: 01 SITUACIÓN

ESC: 1/10.000 Septiembre 2025

Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.





DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 12 de Nov. 2025
El Secretario General.

USOS PRIVADOS
Vivienda
Residencial abierta
Residencial asada
Residencial residencial
Asociados a Vivienda
Zona libre privada
Complementario de la vivienda
Industria y Otros
Industrial
Almacén
Bodega
Industria-parque
Industrial extensivo

USOS PUBLICOS
Dotacional
Polivalente
Cultural
Escolar
Sagrario cívico
Deportiva
Servicios
Dotación polígono industrial
Dotacional
Escuela infantil
Religiosa
Comunidad religiosa
Espectáculos públicos
Estación transformadora
Zonas de recreo y expansión
Vialidad o espacio libre público
Dotacional
Servicios públicos y administración pública
Dotación polígono industrial
Cementerio
Escuela infantil
Escuela asistencial
Deportiva
Ferretería

USOS PUBLICOS
Aparcamiento
En superficie
Bajo rasante
Espacios libres
Parque
Zonas de recreo y expansión
Vialidad o espacio libre público

ALINEACIONES Y VOLUMENES
Volumen y Alturas
B Planta baja H=4.00
(B) Planta baja alótana H≤
E Entrepanta St= Superficie máxima edificable en m²/L
(E) Entrepanta alótana I≤ Superficie máxima edificable en m²/L
SS Semisótano 56 vñ. Número máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN
Ordenanzas Especiales
Suelo urbano
Sector
Unidad de ejecución
Acciones Específicas
Plan especial de reforma interior
Actividades intensivas
Dotaciones Públicas
Sistemas generales

Ordenanzas de Edificios de Interés
Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés
Edificios de Interés
Solar o edificio en un tramo o área de interés
Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE
Estudio de Detalle de Unidad de Ejecución. N.12.5.
Residencial Lobete 2.005 de Logroño (La Rioja)
PLANO : 02 ÁMBITO
ESC:1/2000 Septiembre 2025
Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.



USOS PRIVADOS

Vivienda	Dotacional
Residencial	Polivalente
Residencial aislada	Cultural
Residencial cubierta	Escolar
Asociados a Vivienda	Sanitario asistencial
Zona libre privada	Deportivo
Complementario de la vivienda	Servicios
Industria y Otros	Dotación poligono industrial
Industrial	Escuela infantil
Almacenamiento	Religioso
Industria-parque	Comunidad religiosa
Industrial extensivo	Espectáculos públicos
	Estación transformadora
	Plaza toros

USOS PUBLICOS

Aparcamiento	Dotacional
En superficie	Polivalente
Bajo rasante	Cultural
Espacios libres	Escolar
Parque	Sanitario asistencial
Zonas de recreo y expansión	Deportivo
Vial o espacio libre público	Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES

Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisoria de altura	At Alto
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	H ≤ Altura máxima de comiso
Ocupación	B Entrepiano St = Superficie máxima edificable en m² L
Vuelo máximo	(B) Planta baja diáfana H ≤ Superficie máxima edificable en m² L
Retranqueo mínimo obligatorio	(E) Entrepiano diáfano I ≤ Superficie máxima edificable en m² L
Soportal obligatorio	SS Semiático 56 viv. Numero máximo de viviendas
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN

Límites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo urbano	Ámbito de aplicación	Edificios Situidos en Áreas o Tramos de Interés
Sector		Edificios de Interés
Unidad de ejecución		Solar o edificio en su trama y área de interés
Acciones Específicas		Edificio sin interés especial situado en casco histórico
Plan especial de reforma interior		Edificios de nueva construcción
Actividades intervinientes		Construcción inadecuada en casco histórico
Dotaciones Públicas		
Sistemas generales		

ESTUDIO DE DETALLE
Estudio de Detalle de Calle Miguel Villanueva 1, de Logroño (La Rioja) 26001
PLANO : 03 ORDENACIÓN ACTUAL
ESC:1/500 Septiembre 2025
Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag - C.O.954 C.O.A.R.



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	En superficie	Escuela infantil
Residencial aislada	Cultural	Baja rasante	Religioso
Residencial abierta	Escolar	En superficie	Comunidad religiosa
Asociados a Vivienda	Sanitario asistencial	En superficie	Espectáculos públicos
Zona libre privada	Deportivo	En superficie	Estación transformadora
Complementario de la vivienda	Servicios	En superficie	Plaza toros
Industria y Otros	Dotación polivalente	En superficie	Plaza toros
Industrial	Dotación polivalente	En superficie	Plaza toros
Almacén exposición	Dotación polivalente	En superficie	Plaza toros
Industria-parque	Dotación polivalente	En superficie	Plaza toros
Industrial extensivo	Dotación polivalente	En superficie	Plaza toros

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja
Divisorio de altura	H=4.00
Divisorio de parcela a efectos de edificabilidad	Al
Ocupación	Alto
Vuelo máximo	H $\leq$
Retranqueo mínimo	Superficie máxima edificable en m ² L
Soportal obligatorio	B Entreplanta
Paseo obligatorio	St=
	Superficie máxima edificable en m ² L
	SS Semisótano
	56 viv.
	Numero máximo de viviendas

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

ESTUDIO DE DETALLE
 Estudio de Detalle de Calle Miguel Villanueva 1, de Logroño (La Rioja) 26001
PLANO : 04 ORDENACIÓN PROPUESTA
 ESC:1/500 Septiembre 2025
 Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag Cd.954 C.O.A.R.

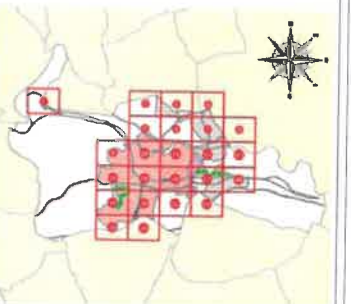


Leyenda:

- Ferrocarril
- Vial
- Entramado Urbano
- Hidrografía
- Límite Término Municipal

Uso del Suelo:

- Residencial
- Industrial
- Sanitario, docente y cultural
- Terciario
- Infraestructuras de transporte
- Zonas de transición



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día... **12 NOV 2025** ...
Logroño, en el Pleno General.

ESTUDIO DE DETALLE
Estudio de Detalle de Unidad de Ejecución. N.12.5.
Residencial Lobete 2.005 de Logroño (La Rioja)
PLANO : 05 ZONIFICACIÓN. ACÚSTICA
ESC: -/- Septiembre 2025
Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.P.