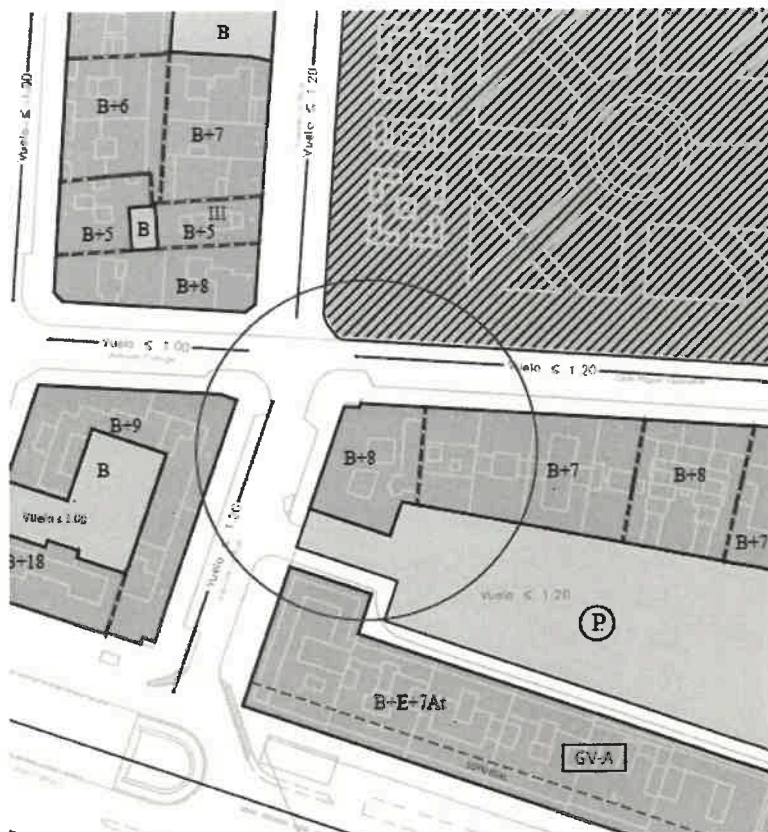


ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE MIGUEL VILLANUEVA 1



DILIGENCIA:

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

5 FEB. 2026

Logroño, ...
El Secretario General del Pleno

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
ENERO DE 2026

documentación aportada
memoria
documentación gráfica



arquitect

arquitectura > ingeniería > interiorismo

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 definitivamente por el
Ayuntamiento de Logroño en sesión celebra
da el día: **5 FEB. 2026**

Logroño

El Secretario General del Pleno




DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día 5 FEB. 2026

5 FEB. 2026

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 (TRLRUR).
- 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 definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día: 5 FEB 2026

Logroño, ...
El Secretario General del Pleno

DATOS GENERALES 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 m ²
Año construcción	1975

PARCELA CATASTRAL	
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)	
Localización	CL MIGUEL VILLANUEVA 1 LOGROÑO (LA RIOJA)
Superficie gráfica	624 m ²
Participación del inmueble	33,000000 %

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

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

El conjunto edificatorio tiene las siguientes referencias catastrales:

Planta sótano,
baja y
entreplanta

Planta primera
a séptima

REFERENCIA CATASTRAL

DIRECCIÓN

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día: 5 FEB. 2026

Logroño,
El Secretario General del Pleno

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.

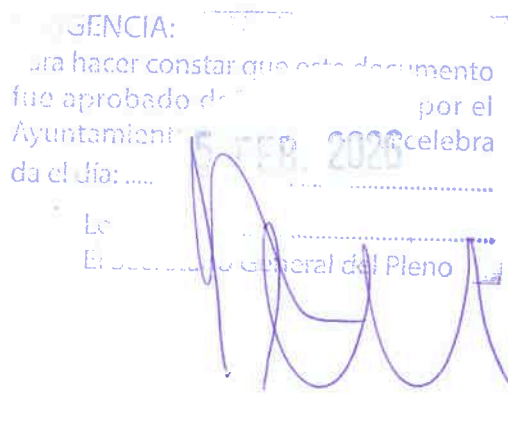


□ **Fachada Miguel Villanueva. -**



□ **Fachada Avda. de La Rioja.**

El P.G.M. regula las actividades posibles en cada uso (art. 2.2.43) y en el uso residencia, 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.



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. -

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

LI.O.T.U.R.:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día: 5 FEB. 2020

Logroño, ...
El Secretario General del Pleno



C/Miguel Villanueva n° 5, P.6ª oficina 1, CP 26001, Logroño T/Fax 941244638, administracion@arquitect.info

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 definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: **5 FEB. 2026**

Logroño
El Secretario General del Pleno



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, el artículo 3.2.2 del Plan General, relativo a las alturas de la

DILIGENCIA
Para hacer este documento
fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día: 10.06.2026

Logroño, 10 de junio de 2026
El Secretario General del Pleno

C/Miguel Villanueva nº5, Pl6ª oficina 1, CP 26001, Logroño T/Fax 941244638, administracion@arquitect.info



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. -

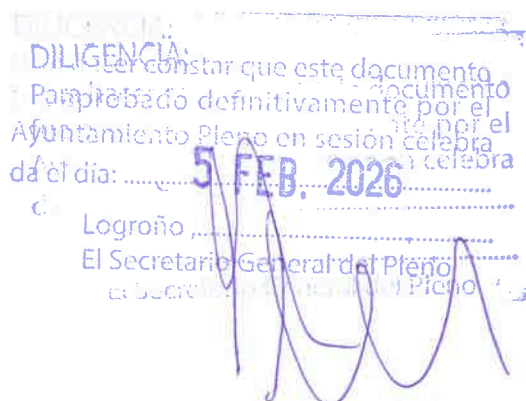
La modificación mantiene escrupulosamente las condiciones volumétricas establecidas por el planeamiento general:

- 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.



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 definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día: 5 FEB. 2026
Logroño,
El Secretario General del Pleno



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 definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día: **5 FEB, 2026**

Logroño, a _____ de _____ de 2026
El Alcalde de Logroño, _____



4. AFECIONES 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.

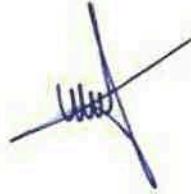
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día: 05 FEB. 2026
Logroño
El Secretario General del Pleno



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 enero de 2026.



Fdo: David D. Elices Kolmerschlag
ARQUITECTO. Col nº 00954 del
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día: **5 FEB. 2026**
Logroño
El Secretario General del Pleno

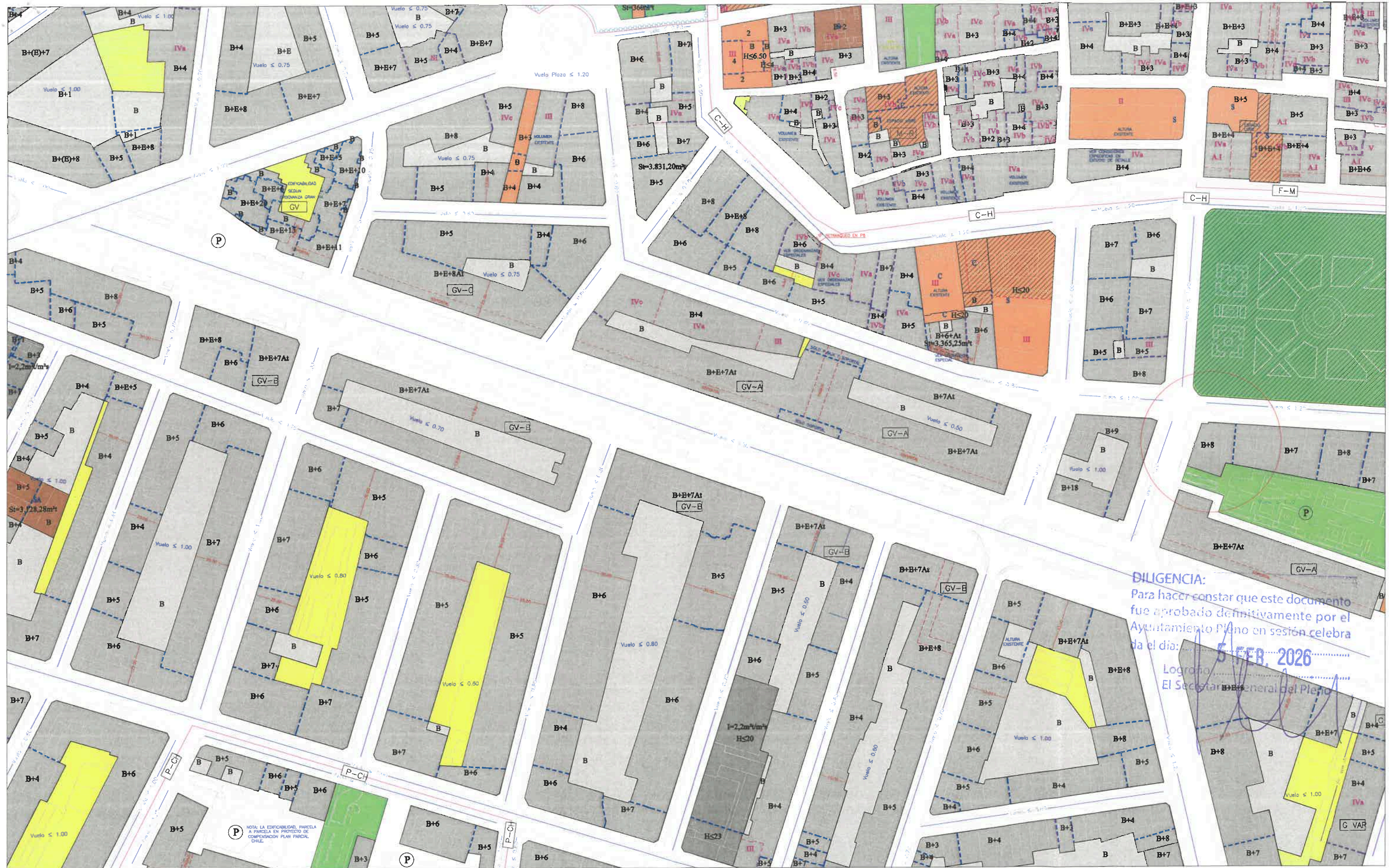


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento o Pleno en sesión celebra
da el día: **5 FEB. 2026**

Logra
El Secretario Municipal Pleno

ESTUDIO DE DETALLE
Estudio de Detalle en Calle Miguel Villanueva 1, de
Logroño (La Rioja) 26001
PLANO: 01 SITUACIÓN
ESC: 1/10.000 enero 2026
Arquitecto: David D. Elces Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.





DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento
 fue aprobado definitivamente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
 da el día: **5 FEB. 2026**
 Logroño, **El Secretario General del Pleno**

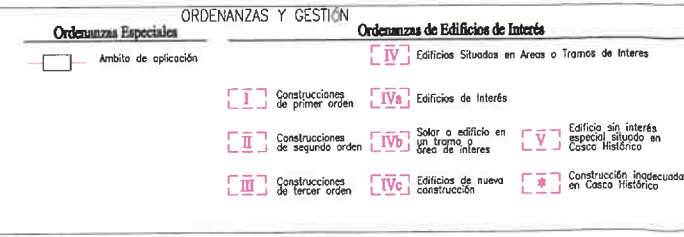
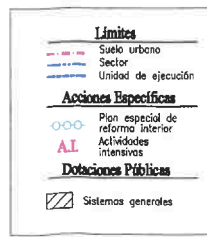
USOS PRIVADOS Vivienda Residencial Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privada Complementaria de la vivienda Industrial Almacén exposición Bodegas Industria-parque Industrial extensivo		USOS PUBLICOS Dotacional Polivalente Cultural Escolar Sanitaria asistencial Deportivo Servicios Dotación polígono industrial Escuela infantil Religioso Comunitario religioso Espectáculos públicos Explotación transformadora Plaza toros		ALINEACIONES Y VOLUMENES Volumen y Alturas Límites Alineación Divisorio de altura Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo mínimo Retranqueo mínimo obligatorio Soportil obligatorio Pasaje obligatorio		ORDENANZAS Y GESTIÓN Ordenanzas Especiales Límites Suilo 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 Calle Miguel Villanueva 1, de Logroño (La Rioja) 26001
PLANO : 02 ÁMBITO
 ESC:1/2000 enero 2026
 Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda		Dotacional		Volumen y Alturas		Ordenanzas Especiales	
Residencial	Residencial aislado	Polivalente	Escuela infantil	B Planta bajo H=4.00	At Alca	Suelo urbano	IV Edificios Situidos en Areas o Tramos de Interés
Residencial abierto	Dotacional residencial	C Cultural	Religioso	(B) Planta bajo alfana H ≤	H ≤ Altura máxima de cornisa	Sector	IVa Edificios de Interés
Asociados a Vivienda		E Escalar	Comunidad religiosa	E Entrepantalla S =	S = Superficie máxima edificable en m² l.	Unidad de ejecución	IVb Solar o edificio en un tramo o área de Interés
Zona libre privada	Comercial	SA Sanitario asistencial	Espectáculos públicos	(B) Entrepantalla alfana I ≤	I ≤ Superficie máxima edificable en m² l./m² s	Plan especial de reforma interior	IVc Edificio en interés especial situado en Casco Histórico
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	SA Estación transformadora	Estación transformadora	SS Semidatano S6 viv	S6 viv Número máximo de viviendas	Actividades interactivas	IVd Edificios de nueva construcción
Industria y Otros	Industria	Servicios	Plaza toros			Dotaciones Públicas	IVe Construcción inadecuada en Casco Histórico
Almacén exposición	Industria-parque	Dotación poligono industrial				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 enero 2026
Arquitecto: David D. Elces Kolmerschlag - 0954 C.O.A.R.



ESTUDIO DE DETALLE

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

PLANO : 04 ORDENACIÓN PROPUESTA

ESC:1/500 enero 2026

Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag Col.1954 C.O.A.R.



- LEYENDA**
- Área Acústica**
- Tipo A: Residencial
 - Tipo B: Industrial
 - Tipo C: Recreativo
 - Tipo d: Comercial
 - Tipo e: Terreno, deportivo o salud
 - Tipo f: Zonas generadas de entornos urbanos
- Linea PFOC**
- Valles**
- Carreteras**
- Tarima municipal de Logroño
 - Tarima municipal de Lardero

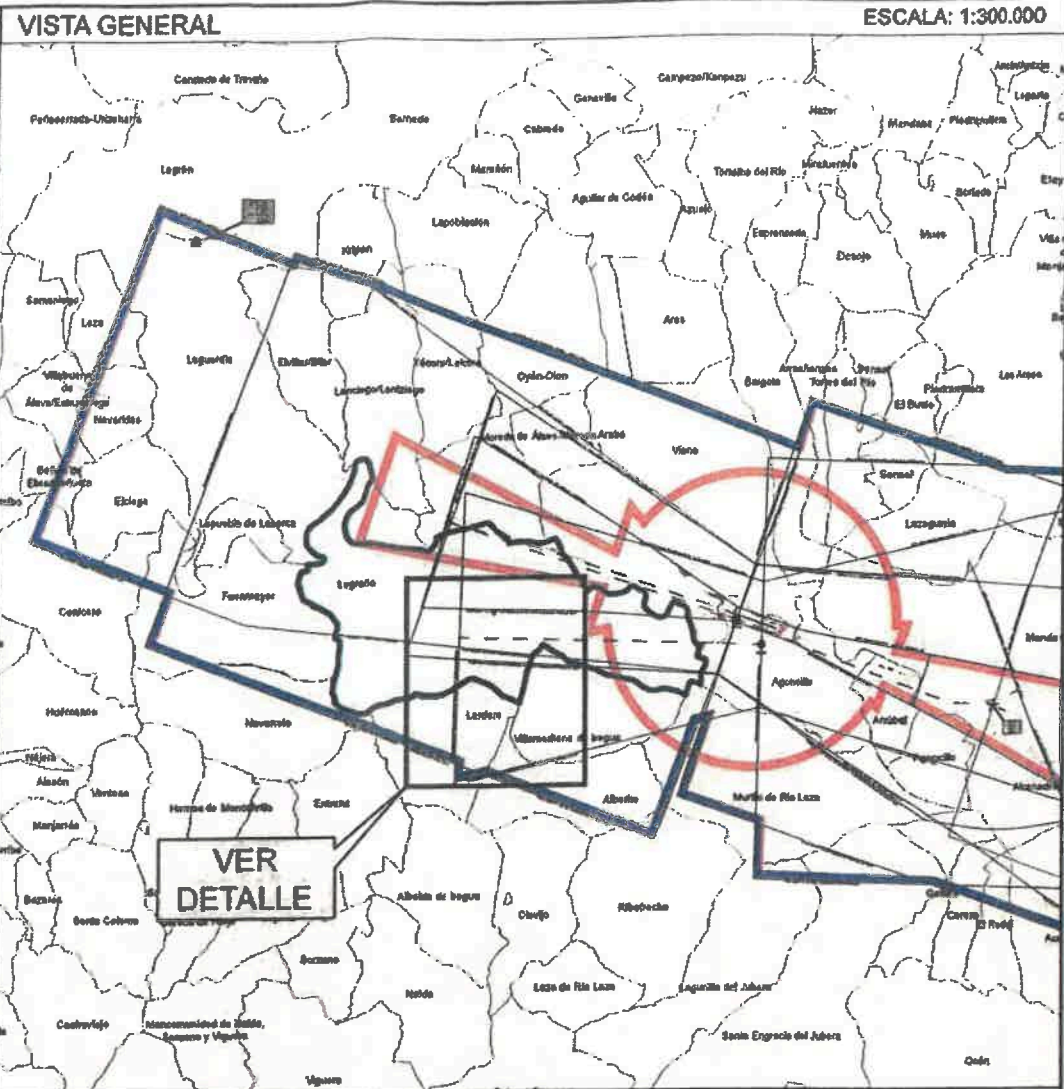


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día: 5 FEB. 2026
Logroño
El Secretario General del Pleno

ESTUDIO DE DETALLE
Estudio de Detalle de Calle Miguel Villanueva 1, de
Logroño (La Rioja) 26001
PLANO : 05 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
ESC: -/- enero 2026
Arquitecto: David D. Ellice Kolmerschlag C.O.A.P. 954

FIRMADO

FIRMADO por: DAVID BENITO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 11/12/2023 10:29 AM
Total folios: 8 (8 de 8) - Código Seguro de Verificación: MFCWJ26CED7857D50BC6EC5391. Verificable en https://sede.transportes.gob.es



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- VULNERACIONES POR EL TERRENO Y ELEMENTOS SOBRE EL MISMO
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
- OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DE TERRENO
- 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: **5 FEB. 2026**
Logroño, _____
El Secretario General del Pleno

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE**

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AEREO Y MARITIMO
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
1:30.000	DICIEMBRE 2025	250585	1