

S-5-2026
IDC20-2026-17378
RE 29000

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN CALLE POETA PRUDENCIO Nº 11 DE LOGROÑO. LA RIOJA

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**22 SEP. 2026**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

MAYO - 2026

Aspace Rioja. Promotor

Luis de Miguel Najarro. Arquitecto

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....30 SEPT. 2026.....
Logroño.....
El Secretario General,

1. GENERALIDADES.-

1.1 ENCARGO

Le ha sido encargado el presente Estudio de detalle a Luis de Miguel Najarro, colegiado con el número 770 en el COAR (Colegio Oficial de Arquitectos de la Rioja) con domicilio en Calle Ortega y Gasset 19, local 2 bajo de Logroño.

1.2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito del presente estudio de detalle afecta a la parcela catastral 5807228WN4050N0001DR, ubicada en la calle Poeta Prudencio nº 11 de Logroño. Se trata de una parcela situada 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 de la futura edificación en el tejido circundante.

El Plan general de Logroño, califica el ámbito de estudio de detalle con uno Dotacional Polivalente, con una altura ≤ 10 m, 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 reajustar las alineaciones interiores de la futura edificación en la parcela, siempre de acuerdo con lo recogido en el P.G.M. de Logroño.

En concreto se propone modificar el retranqueo de la futura edificación a la calle Poeta Prudencio, de los 9 m que marca el P.G.M. se propone un retranqueo de 3 metros.

De esta manera conseguimos que el edificio dotacional a construir en la parcela se acerque al vial frontal, posibilitando también la separación del nuevo edificio dotacional del lindero posterior lo que permitirá la apertura de huecos a esa orientación.

Al acercar el nuevo edificio dotacional al vial, este ajusta su implantación alineándose de forma más próxima a las edificaciones colindantes residenciales que lo flanquean, con el fin de reforzar la continuidad del frente urbano y mejorar la integración morfológica en el conjunto existente.

Este ajuste no implica variación alguna en los demás parámetros urbanísticos principales establecidos para dicha parcela en el Plan General, tales como la calificación dotacional, la edificabilidad y la altura máxima.

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 de suelo y rehabilitación urbana (TRLSRU)

Ley 5/2006 de 2 de mayo de ordenación de territorio y urbanismo de la Rioja 8 (LOTUR)

. Reglamento de planeamiento (Real Decreto 2159/1978) por el que se desarrolla la normativa estatal sobre el régimen de 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 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. La superficie de la parcela es de 1.588 m². Linda al norte con parcela dotacional, al sur con la Calle Poeta Prudencio, al este con calle y al oeste con calle.

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 5/2026 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 el PGM para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....30 SEP. 2026..... Logroño,..... El Secretario General.

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 la 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 nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise de 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 futura en la parcela indicada, en particular, a la redefinición del retranqueo frontal del nuevo edificio dentro de la parcela.

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 LOTUR

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.-

DELEGACIÓN:

Para hacer constar que este documento ha

probado inicialmente por la Junta de

Gobierno Local, en sesión celebrada el

día.....

de Logroño, 30 de Mayo de 2026

El Secretario General,

Tal y como se ha indicado con anterioridad, el objeto del presente estudio de detalle es el de reordenar el volumen de la futura edificación de la parcela sita en calle poeta Prudencio nº 11 de Logroño, únicamente en lo que se refiere a su retranqueo frontal, respecto a la alineación exterior ya definida.

La propuesta se centra en el siguiente punto:

. En cuanto a las alineaciones de la futura edificación, que son las que delimitan el espacio construido del espacio libre de la parcela, se propone la modificación del retranqueo obligatorio del volumen principal de la edificación, marcado en 9 m medidos desde la calle Poeta Prudencio, modificándose dicho retranqueo a 3 m.

En relación con los linderos laterales, no se modifica el retranqueo planteado y se mantienen los establecidos en el PGM de 10 m.

Todo lo anterior queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.

En cualquier caso, y en relación con la alineación de la parcela, se mantiene que los cierres de dicha parcela se ajustarán obligatoriamente a esta alineación, no permitiéndose retranqueos.

De acuerdo con lo anterior, tal y como queda grafiado en la documentación gráfica adjunta se propone un movimiento en planta de la futura edificación en la parcela, respetando en todo momento el resto de parámetros urbanísticos y determinaciones indicadas en el PGM.

Buscando que la nueva edificación pueda alinearse de forma más próxima a las edificaciones colindantes residenciales que la flanquean, con el fin de reforzar la continuidad del frente urbano y mejorar la integración morfológica en el conjunto existente.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.-

3.1.- 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 de PGM. Concretamente, documentación gráfica y explicativa que acompaña a la memoria justificativa de su conveniencia, junto con los planos de relación del estudio de detalle con el entorno y plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día.....**30 SEP 2026**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

El presente estudio de detalle no implica alteración de los parámetros fundamentales del planeamiento, mejora la funcionalidad general del nuevo edificio y favorece la integración de la futura edificación en su entorno urbano inmediato.

3.2.- 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:

. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el PGM para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.

. Su contenido tendrá por finalidad:

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

. La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento

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

. Los estudios de detalle no podrán:

. Alterar el destino del suelo

. Modificar o reajustar alineaciones exteriores

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

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

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

. 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.

. Los estudio 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 modificar la alineación de la futura edificación dentro de la parcela, pasando de la disposición original de 9 m de retranqueo

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

30 SEP 2025

a una nueva alineación de 3 m a la calle Poeta Prudencio, dejando así los 6 m restantes para el lindero de fondo de parcela.

En relación con los supuestos regulados en el apartado 3 del citado artículo cabe señalar lo siguiente:

Justificación cumplimiento apartado 3 a) 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 3 b) artículo 80

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de

Gobierno Local, en sesión celebrada el

día.....

Logroño,.....

30 SEP. 2026
El Secretario General,

Justificación cumplimiento apartado 3 c) 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.

Justificación cumplimiento apartado 3 d) 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 3 e) artículo 80

El presente estudio de detalle no ocasiona perjuicio o altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

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 gálibo de las infraestructuras viarias

5. CONCLUSIÓN.-

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 de parcela en calle Poeta Prudencio nº 11 de Logroño, La Rioja, por lo que se entrega a la administración para su tramitación.

Logroño, 5 de Mayo de 2026



DE
MIGUEL
NAJARRO
LUIS -

Firmado
digitalmente
por DE MIGUEL
NAJARRO LUIS -

Fecha:

[Redacted date]

Luis de Miguel Najarro

Arquitecto Col. 770 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Rioja

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....30 SEP. 2026.....
Logroño,.....

El Secretario General,

PLANOS

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**30 SEP. 2026**.....
Logroño,.....

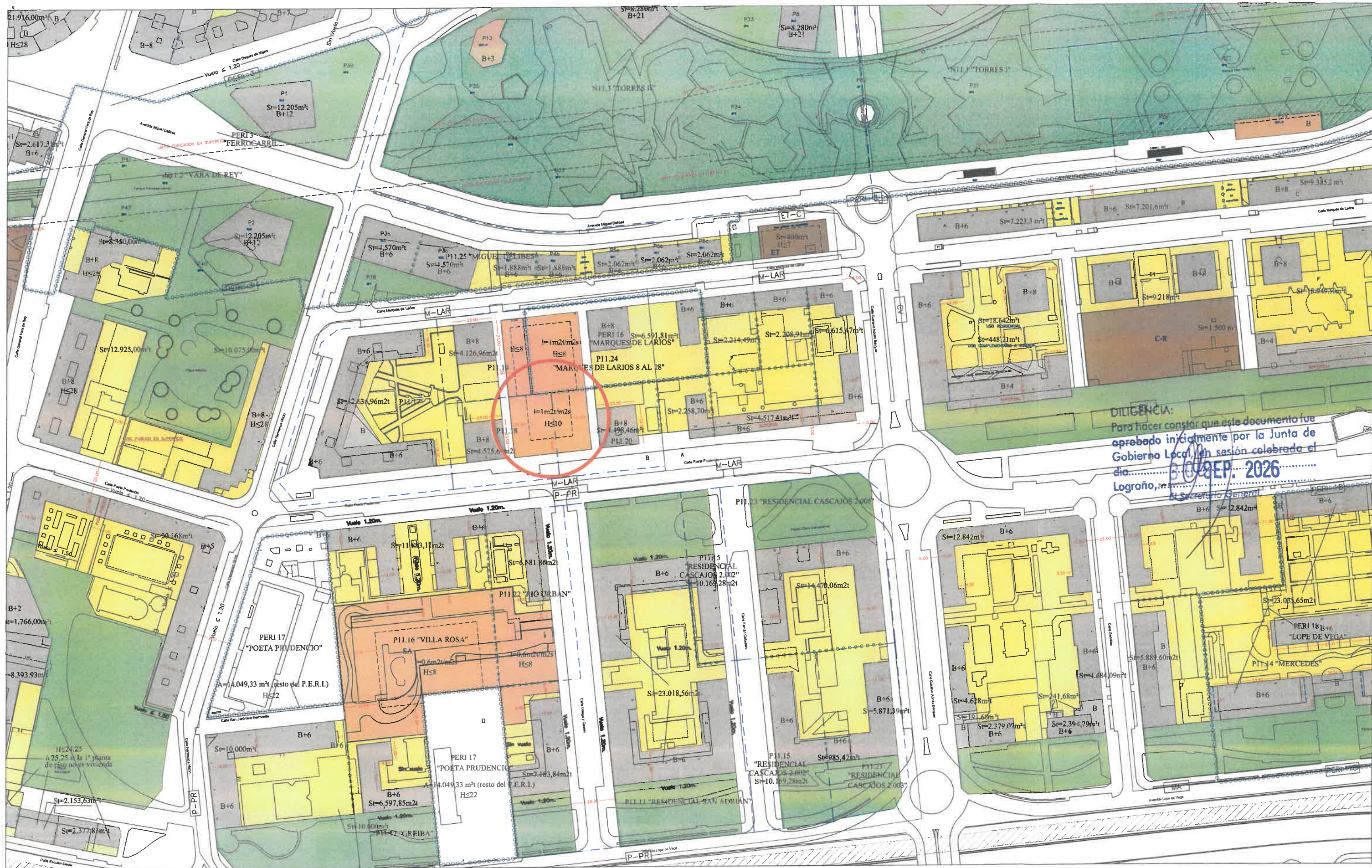
El Secretario General,





DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 30 SEP 2026
Logroño, El Secretario General,

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITA EN C/ POETA PRUDENCIO Nº 11 DE LOGROÑO		
SITUACIÓN		A- 01
Escala: 1/5.000	Fecha: Mayo 2026	Promotor.- Aspace Ríoja
El Arquitecto.- Luis de Miguel Najarro		



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día... 09 SEP. 2026
Logroño, en...
El Secretario General

USOS PRIVADOS
Vivienda

Residencial

Residencial abierta

Zona libre privada

Complementario de la vivienda

Industria y Otros

Residencial asociado

Dotacional residencial

Comercial

Complementario de la vivienda

Industria y Otros

Dotacional

Polivalente

Cultural

Escuela

Sanitario

Deportivo

Industria

Escuela infantil

Comunidad religiosa

Espectáculos públicos

Estación transformadora

Plaza toros

Dotación poligono industrial

USOS PUBLICOS
Aparcamiento

En superficie

Bajo rasante

En superficie libre

Parque

Zonas de recreo y expansión

Vialidad o espacio libre público

Polivalente

Cultural

Escuela

Sanitario

Deportivo

Dotación poligono industrial

ALINEACIONES Y VOLUMENES
Limites

Alineación

Divisoria de altura

Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad

Ocupación

Vuelo máximo

Retranqueo mínimo obligatorio

Soportal obligatorio

Pesaje obligatorio

Volumen y Alturas

B Planta baja H=4,00

B Planta baja aldana H=

E Entrepiano SI=

B Entrepiano aldana SI=

SS Sombócano 56 viv.

Limites

Suelo urbano

Sector

Unidad de ejecución

Acciones Específicas

AI. Plan especial de reforma interior

AI. Actividades intensivas

Dotaciones Públicas

Sistemas generales

ORDENANZAS Y GESTIÓN

Ordenanzas Especiales

Ámbito de aplicación

Ordenanzas de Edificios de Interés

IV Edificios situados en áreas o tramos de interés

IVa Edificios de interés

IVb Salar o edificio en un tramo o área de interés

IVc Edificios de nueva construcción

IVd Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico

IVe Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITA EN C/ POETA PRUDENCIO Nº 11 DE LOGROÑO

ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE

A- 02

Escala: 1/2.000

Fecha: Mayo 2026

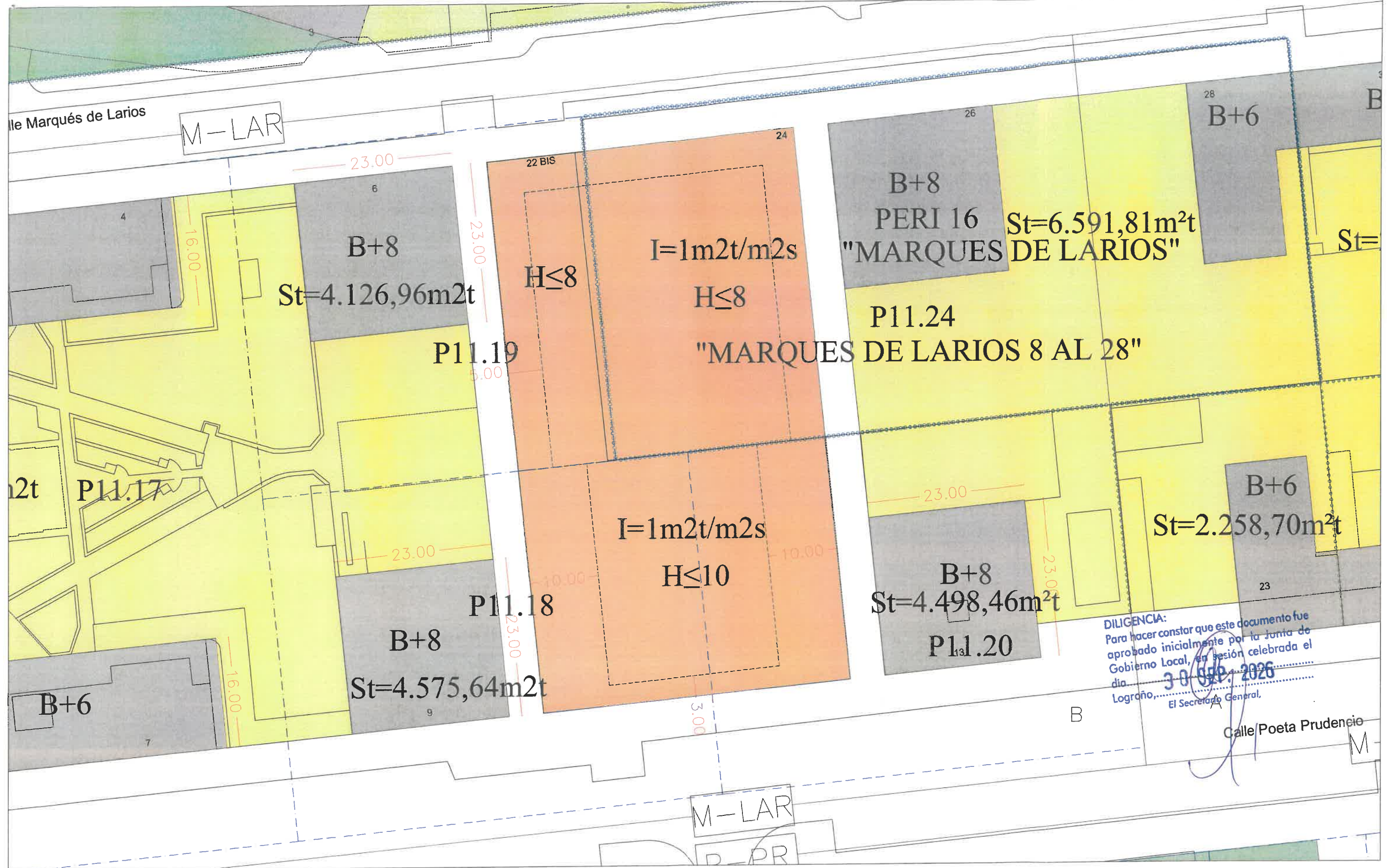
Promotor.- Aspace Rioja

El Arquitecto.-

Luis de Miguel Najarro

Calle Marqués de Larios

M-LAR



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 30 de Mayo de 2026
Logroño, El Secretario General.

Calle/Poeta Prudencio

USOS PRIVADOS Vivienda

- Residencial
- Residencial aislada
- Residencial abierta
- Dotacional residencial
- Asociados a Vivienda
- Zona libre privada
- Comercial
- Complementario de la vivienda
- Industria y Otros

Dotacional

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

USOS PUBLICOS Aparcamiento

- En superficie
- Bejo rasante
- Espacios libres
- Parque
- Zonas de recreo y expansión
- Vial o espacio libre público

Dotacional

- Polivalente
- Cultural
- Escolar
- Sanitario asistencial
- Deportivo
- Servicios públicos y administración pública
- Dotación poligono industrial
- Cementerio
- Escuela infantil
- Ferrocarril

ALINEACIONES Y VOLUMENES

Límites

- Alineación
- Divisorio de altura
- Divisorio de parcela a efectos de edificabilidad
- Ocupación
- Vuelo máximo
- Retranqueo mínimo obligatorio
- Soportal obligatorio
- Paseo obligatorio

Volumen y Alturas

- B Planta baja H=4.00
- AI Ático
- (B) Planta baja diáfana H≤
- E Entrepantalla SI= Superficie máxima edificable en m²t
- (E) Entrepantalla diáfana I≤ Superficie máxima edificable en m²t/m²s
- SS Semisótano 56 viv. Número máximo de viviendas

ORDENANZAS Y GESTIÓN

Límites

- Suelo urbano
- Sector
- Unidad de ejecución

Ordenanzas Especiales

- Ámbito de aplicación

Acciones Específicas

- Plan especial de reforma interior
- Actividades intensivas
- Dotaciones Públicas
- Sistemas generales

Ordenanzas de Edificios de Interés

- IV Edificios situados en áreas o tramos de interés
- I Construcciones de primer orden
- IVa Edificios de Interés
- II Construcciones de segundo orden
- IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés
- V Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
- III Construcciones de tercer orden
- IVc Edificios de nueva construcción
- * Construcción inadecuada en Casco Histórico

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITA EN C/ POETA PRUDENCIO Nº 11 DE LOGROÑO

ORDENACIÓN PROPUESTA

A- 04

Escala: 1/500 Fecha: Mayo 2026 Promotor.- Aspace Ríoja

El Arquitecto.- Luis de Miguel Najarro



LEYENDA

Área Acústica

- Tipo a. Residencial
- Tipo b. Industrial
- Tipo c. Recreativo
- Tipo d. Terciario
- Tipo e. Sanitario, docente o cultural
- Tipo f. Sistemas generales de infraestructuras

----- Línea FF.CC.

----- Vialio

Edificaciones

Término municipal de Logroño

Término municipal limítrofe

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **30 SEP 2026** en Logroño,
El Secretario General,



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITA EN C/ POETA PRUDENCIO Nº 11
DE LOGROÑO

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

A- 05

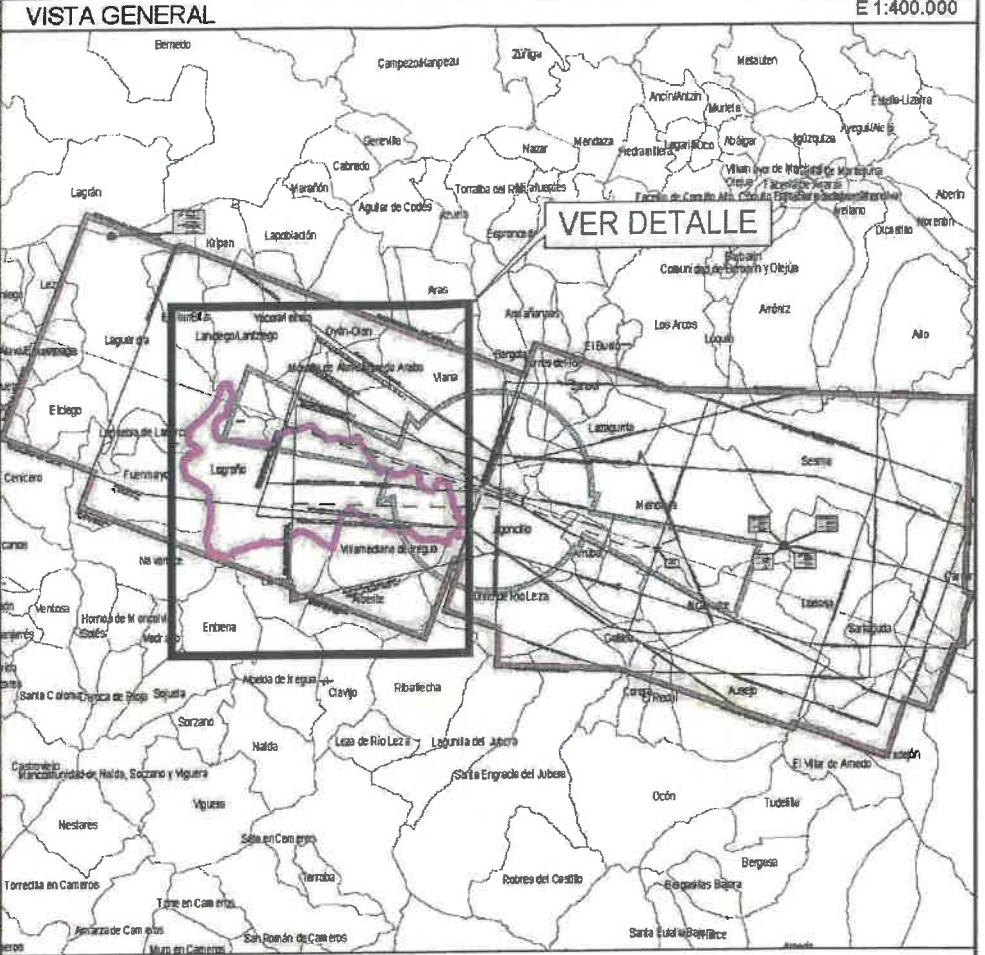
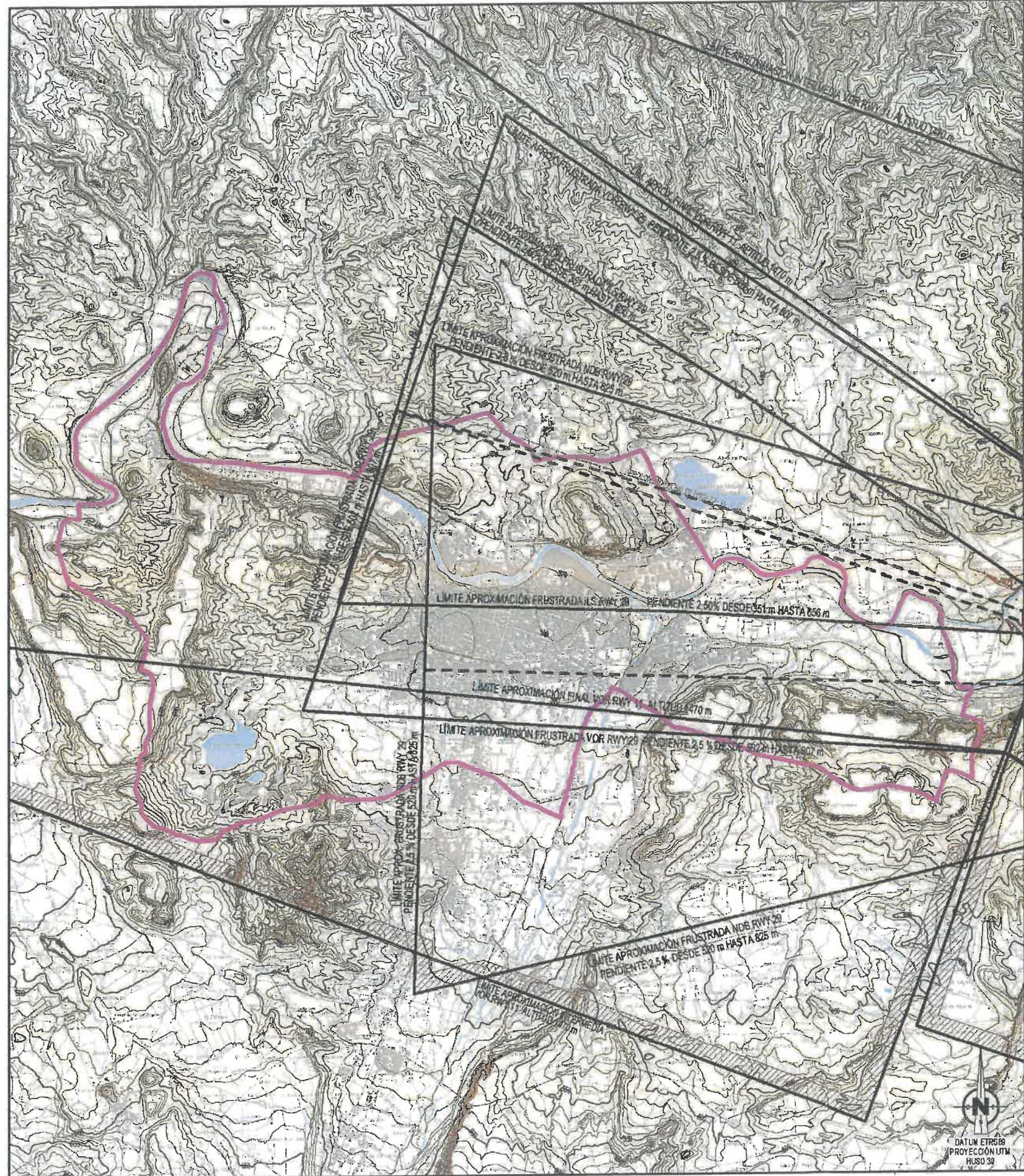
Escala: SE

Fecha: Mayo 2026

Promotor.- Aspace Rioja

El Arquitecto.-

Luis de Miguel Najarra



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 30 SEP. 2026
El Secretario General,

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES

REAL DECRETO 733/2015

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:75.000	SEPTIEMBRE 2021	210144	1.2

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITA EN C/ POETA PRUDENCIO Nº 11 DE LOGROÑO

SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

A- 06

Escala: SE
El Arquitecto.-
Luis de Miguel Najarro

Fecha: Mayo 2026
Promotor.- Aspace Rioja