

ESTUDIO DE DETALLE AVENIDA SOLIDARIDAD N.º 8



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **08 FEB. 2023**
Logroño,.....
El Secretario General

emplazamiento
PARCELA UBICADA EN AV.SOLIDARIDAD 8
LOGROÑO (LA RIOJA).

Promotor
CONSTRUCCIÓN MEDIOAMBIENTAL DE
VANGUARDIA SHIROKURO S.L.
LOGROÑO (LA RIOJA).

autor del proyecto
DAVID D. ELICES KOLMERSCHLAG
arquitecto

fecha
ENERO 2023

documentación aportada
memoria
documentación gráfica

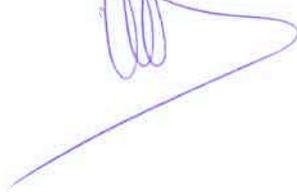
1.	ENCARGO	2
2.	OBJETO	2
3.	LEGISLACIÓN VIGENTE	3
4.	ÁMBITO	3
5.	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	4
6.	PROPUESTA	5
7.	ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, DEL ENTORNO EDIFICADO Y MOTIVACIÓN	5
7.1.	Análisis del planeamiento y del entorno	5
7.2.	Motivación de la propuesta	7
7.3.	Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja	8
7.4.	Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal de Logroño	9
8.	TRAMITACIÓN	9



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**08 FEB. 2023**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

**MEMORIA****1. ENCARGO.**

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la empresa Construcción Medioambiental de Vanguardia Shirokuro S.L. con NIF: B72975204 y domicilio en plaza del mercado nº12, bajo. Representada por D. Rubén Ochoa Espinosa al técnico que suscribe, David D. Elices Kolmerschlag, arquitecto colegiado con el número 00954 del COAR (Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja).

2. OBJETO.

Este Estudio de Detalle (E.D.) tiene por objeto ajustar el fondo edificable residencial ordenado por el Plan General en Av. Solidaridad 8 (14,00 metros). Que pasaría a 14,75 metros, manteniendo en el resto de la parcela el uso complementario de la vivienda en planta baja, para el desarrollo de una nueva edificación.



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

3. LEGISLACIÓN VIGENTE.

Al presente documento le es de aplicación la siguiente normativa:

- 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 (TRLRDU).
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2159/1978).
- Ley 6/2007, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y 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.

4. ÁMBITO.

El ámbito está constituido por la parcela ubicada en Avenida Solidaridad nº 8 de Logroño (La Rioja).

Sobre la parcela catastral 5713303WN40515 se eleva una edificación de cinco alturas sobre rasante, constituida en división horizontal, integrada por los siguientes elementos:

5713303WN405150001UY
5713303WN405150002IU
5713303WN405150003OI
5713303WN405150004PO
5713303WN405150005AP
5713303WN405150006SA

El inmueble pertenece a un único propietario.

Según Catastro dicha construcción existente data de 1948 y está edificada sobre un solar de 168,00 m² de superficie. La edificación existente ocupa el 100% de la parcela, en planta baja y alzadas.



□ Imagen del emplazamiento de la parcela.



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

La parcela linda al norte, con Avenida Solidaridad; al sur, con patio de manzana del solar ubicado en calle Galicia nº 14; al este, con solar colindante de Avenida Solidaridad nº10 y al oeste, con solar colindante de Avenida Solidaridad nº6.

La distribución actual de las parcelas y su ordenación son fruto de las determinaciones urbanísticas que se fijaron en el Plan General de 1985. En dicho momento el planeamiento se encontró con un problema de altas densidades en manzanas con alturas de edificación y tamaños de parcela muy diferentes entre sí. En aquel momento se decidió establecer la altura máxima de edificación como la existente y fijar fondos máximos de parcela cuando existía espacio suficiente para construir un patio de manzana.

Así es el caso de la parcela objeto, que se encuentra rodeada por parcelas ocupadas por edificaciones actuales, con mayores fondos de parcela y mayor altura, en las que priman los espacios anexos próximos a las viviendas como son las terrazas, galerías o miradores. Esto hace muy difícil que la parcela objeto, con el fondo reducido, definido por el planeamiento, pueda integrarse en su entorno más próximo, desaprovechando igualmente las condiciones de iluminación y ventilación del patio interior, al quedar encajada entre sus colindantes y retrasada respecto de ellos.

5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Los parámetros de la ordenación vigente del solar nº8 de Avenida. Solidaridad son resultado de la Modificación Puntual de PGM del 19 de abril de 2019 (URB28-2019), publicada en B.O.R. nº153 de 13 noviembre de 2020, redactada por el arquitecto D. Vicente Peña Monja, que principalmente propone la reordenación volumétrica de la parcela que pasa de B+4 a B+7 con el fin de adaptarse al perfil de cornisa del tramo de la calle y ajustar la alineación interior, pasando de colmatar en altura toda la parcela a abrir un espacio en el fondo de parcela, hacia el patio de manzana.

Al igualar la altura de cornisa con los colindantes, también se evitaba la formación de medianeras al descubierto, eliminando el problema que suponen.

En resumen, esta modificación estableció una altura de B+7 y un fondo edificable para las plantas elevadas de 14 m. con un patio interior de dimensiones aproximadas 8,40 x 6,00 m. Ajustando en ese momento, la edificabilidad máxima de la parcela al sólido capaz.

Los parámetros urbanísticos del solar actual son los siguientes:

-Altura	B+7
-Sólido capaz	989,57 m ² t
-Frente aproximado de parcela	8,40 m.
-Ocupación planta baja	100%.
-Fondo aproximado en pantas alzadas	14,00 m.

Para más información consultar documentación gráfica. Plano "02. Ordenación actual".

DILIGENCIA:

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

08 FEB 2023

El Secretario General,



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

6. PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle propone:

- Modificar la alineación interior que define el fondo edificable máximo, ampliando el fondo máximo edificable de 14,00 a 14,75 metros.

La ordenación urbanística propuesta mantiene la ocupación completa para uso Complementario de Vivienda en planta baja y aumenta el fondo en plantas alzadas a 14,75 metros, manteniendo el resto de los parámetros urbanísticos de la parcela.

PARÁMETRO URBANÍSTICO	ACTUAL	PROPUESTA
-Altura	B+7	B+7
-Edificabilidad asignada	Sólido capaz	989,57 m ²
-Ocupación PB	100%.	100%.
-Fondo plantas alzadas	14,00 m.	14,75 m.

Para más información consultar documentación gráfica. Plano "03. Ordenación propuesta".

7. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, DEL ENTORNO EDIFICADO Y MOTIVACIÓN.

7.1. Análisis del planeamiento y del entorno.

De un análisis más exhaustivo de la ordenación vigente, se desprenden las siguientes conclusiones:

Dimensión del frente de parcela:

La existencia de un frente de fachada de 8,37 y un fondo de 14 metros **dificulta el desarrollo una vivienda por planta** con su correspondiente caja de escalera y ascensor, con la complejidad añadida que supone dotar de espacios anexos a la vivienda como terrazas, sin que la superficie útil total de la vivienda se vea reducida.

Los frentes de las parcelas del entorno son superiores a los de la parcela que nos ocupa: en concreto, analizando las dos parcelas colindantes, se observa que tanto en Avenida Solidaridad n°6 como en Avenida Solidaridad n°10, los frentes de parcela superan los 13 metros. Con esta dimensión de frentes es posible desarrollar tipologías que agrupen dos viviendas por planta y que incluyan sus respectivas dependencias anexas, como son terrazas y galerías hacia espacios exteriores, sin comprometer la superficie útil de las mismas. En definitiva, permiten proponer tipologías más acordes a las demandas sociales actuales e incluir los cambios recientes de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño (disposición de terrazas abiertas art. 1.1.8.).

Fondos edificables más acordes con el entorno:

Al igual que los frentes, los fondos edificables de las parcelas del entorno son superiores al de la parcela que nos ocupa. Y en concreto, analizando las dos parcelas colindantes se observa lo siguiente: en Avenida Solidaridad n°6 (año 1962), el fondo edificable es



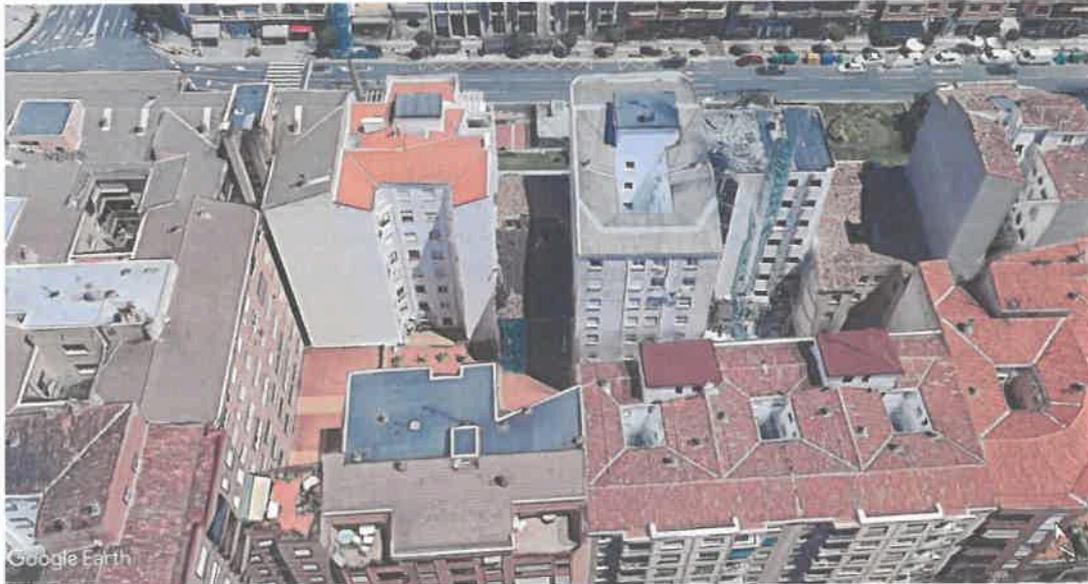
arquitect

superior a 17,00 metros y en Avenida Solidaridad n°10 (año 1974), es mucho mayor, de 23,50 metros. Con la propuesta planteada se consigue un fondo edificable más ajustado a los edificios colindantes.

Actualmente se puede observar que los nuevos planteamientos urbanísticos la ciudad, proponen fondos edificables en torno a 15 metros o incluso superiores. Por lo que la propuesta planteada es acorde a los fondos de edificación que se están aplicando en la ciudad.

Relación con las edificaciones del entorno:

Como se ha indicado, la parcela objeto de Estudio de Detalle, linda al sur con el patio de la edificación situada en calle Galicia n°14. Esta edificación es relativamente nueva, data de 1983. Tiene una altura de B+5, y además se encuentra en buen estado de conservación. Es una edificación totalmente consolidada en la trama urbana que mantiene un patio hacia el interior de la manzana de grandes dimensiones, con una distancia hasta el límite con la parcela objeto de Estudio de Detalle, de más de 10 metros de longitud.



□ Vistas del entorno y del patio de manzana.

DILIGENCIA:

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

08 FEB. 2023

El Secretario General,



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

Mejora de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad:

Ampliando el fondo de la parcela se consigue mejorar la habitabilidad de las viviendas a desarrollar, dotándolas de espacios semiabiertos anexos a las mismas.

Con relación a los espacios exteriores anexos a la vivienda, tales como terrazas y galerías y con base en la modificación puntual del P.G.M. de 13 de abril de 2021, para el fomento de la sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad y a lo dispuesto en el art. 1.1.8. de las NNUU del PGM de Logroño, según la naturaleza de estos nuevos espacios, podrían no computar edificabilidad y por lo tanto no restarían superficie habitable interior a las viviendas, aportando ese valor añadido ya comentado.

Dado que la edificación se desarrolla entre medianeras con dos fachadas, una a norte y otra a sur, es muy importante aprovechar al máximo esta orientación sur. La ampliación del fondo edificable en la parcela, permite una mejora sustancial en la iluminación y ventilación de los espacios interiores de las viviendas, aprovechando el espacio interior de la manzana ubicado en la zona sur de la parcela. El hecho de que la parcela disponga de un patio en su parte sur hace que la luz del sol sea aprovechable durante más horas del día, cuestión que en otras situaciones como son las orientaciones este y oeste, o casos más extremos como la norte, no ocurre de forma tan intensa. Además, esa ligera modificación no afecta al soleamiento de las edificaciones enfrentadas, dado que tienen una orientación norte.

El soleamiento del edificio es importante para plantear edificios más sostenibles y eficientes. De este modo ampliando el fondo máximo edificable se consigue un mejor soleamiento del edificio, que contribuye al ahorro del consumo de energía final en las épocas más frías del año, aprovechando la luz solar como apoyo al calentamiento del edificio.

En cualquier caso, el proyecto edificatorio se ajustará a las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño y establecerá la relación adecuada entre la dimensión del patio y la composición del edificio en altura, conforme a lo dispuesto en el Plan General Municipal – art. 2.3.3. Patios, art. 2.5.2. Composición arquitectónica y art. 3.2.6. retranqueos y variaciones de la alineación-

Otras situaciones semejantes:

Existen otros ejemplos similares al propuesto como son el “Estudio de Detalle para ajustar alineaciones interiores en parcela de Avenida Solidaridad nº 14”. Expediente URB 27-2022. O el “Estudio de Detalle para ajustar alineaciones interiores de las parcelas E y F de la UE-P.12.8, Calleja Vieja”. Expediente URB 27-2019. Ambos aprobados definitivamente.

7.2. Motivación de la propuesta.

Mediante este ligero ajuste del fondo edificable se producen una serie de ventajas sin perjudicar a los edificios colindantes, como son:

Posibilidad de incorporar espacios exteriores anexos a las viviendas:

Así se dotaría a las viviendas resultantes de una mayor superficie, con espacios anexos de expansión que mejoren su funcionalidad y habitabilidad, acorde con las tendencias actuales de viviendas con amplias terrazas que aumentan la calidad de vida de sus moradores y facilitan la convivencia en períodos de estancias de confinamiento o situaciones similares. En definitiva, mediante esta modificación se fomenta la



regeneración urbana del centro de la ciudad, proponiendo tipologías diferentes de las habituales en el centro y más acordes a la demanda social actual.

Para el desarrollo de esta nueva tipología en una parcela compleja por su escasa dimensión, como es el caso, es necesario un ligero ajuste en el fondo máximo edificable, de 14,00 a 14,75 m. Permitiendo, a su vez, adaptar el edificio al cambio normativo del Plan General Municipal, para el fomento de la sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad y a lo dispuesto en el artículo 1.1.8. de las normas urbanísticas del Plan General Municipal, en relación con la superficie de techo edificable.

Mejora en el soleamiento y la ventilación de las viviendas:

Al incrementar el fondo máximo edificable de la parcela hacia el patio abierto de manzana, se produce una mejora sustancial tanto de la iluminación como de la ventilación de las futuras viviendas. Esta cuestión influye en las condiciones de confort, salubridad, habitabilidad y sostenibilidad de las mismas.

Desde el punto de vista normativo, la presente propuesta de ordenación no produce un aumento ni del aprovechamiento urbanístico, ni de la edificabilidad resultante, únicamente se produce un pequeño reajuste en el uso complementario de la vivienda que se reduce en unos 6,27 m² aprox. (Uso residencial). Con esta propuesta se mantiene la edificabilidad fijada numéricamente y se aumentaría exclusivamente el sólido capaz para la aplicación del art. 1.1.8. de las NNUU del PGM de Logroño, sobre espacios abiertos que no computan edificabilidad. Asimismo el uso interior de la parcela, Complementario de Vivienda, dada la situación de la misma en la trama urbana, hacen que el uso de la planta baja, complemente con otros usos a las futuras viviendas (comercial, terciario, etc.).

El hecho de ampliar el fondo máximo edificable -de 14 a 14,75 metros- no entra en conflicto ni con los edificios colindantes ni con los del entorno más próximo, no afectando a sus condiciones de asoleo, accesos, ni vistas.

7.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo descrito en el artículo 80 de la Ley 5/2006. de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Como ya se ha indicado la finalidad del presente Estudio de Detalle es la de modificar las alineaciones interiores del solar situado en Avenida Solidaridad nº 8 de Logroño.

El presente Estudio de Detalle:

- No altera el destino del suelo que se establece en el planeamiento general.
- No modifica ni reajusta las alineaciones exteriores establecidas.
- No incrementa la edificabilidad ni la altura máxima que determina el planeamiento.
- No incumple las normas específicas que prevé el planeamiento para su redacción.

DILIGENCIA:

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

08 FEB. 2023

El Secretario General,



arquitect

C/Miguel Willanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

- No ocasiona perjuicio o altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

No obstante, se detalla a continuación los posibles afectados por la presente modificación:

Afectados directos:

- El propietario de la parcela y promotor del presente estudio de detalle. La empresa Construcción Medioambiental de Vanguardia Shirokuro S.L. Con domicilio en plaza del mercado nº12, bajo.

Afectados indirectos, como colindantes:

- La Comunidad de Propietarios del edificio situado en la Cl. Galicia nº14.

Y, por consiguiente, el Estudio de Detalle cumple con las condiciones establecidas en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

7.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal de Logroño

Art. 1.1.12. Estudios de detalle.

El Estudio de Detalle es de iniciativa particular. El promotor es el propietario actual del solar y su edificación, por lo tanto, no existen terceras personas a las que pueda afectar esta reordenación de la volumetría.

La propuesta de modificación descrita, tal y como se ha reflejado, no produce incremento o disminución del aprovechamiento urbanístico actual.

Art. 1.1.13. Documentación mínima de los Estudios de Detalle.

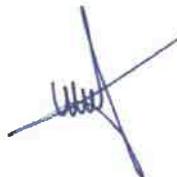
Este Estudio de Detalle reúne la documentación mínima establecida en el citado artículo.

Y, en consecuencia, el presente Estudio de Detalle cumple con las condiciones descritas en el Plan General Municipal de Logroño, para su tramitación y desarrollo.

8. TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle se tramitará de acuerdo con lo establecido en el art. 92 de la LOTUR.

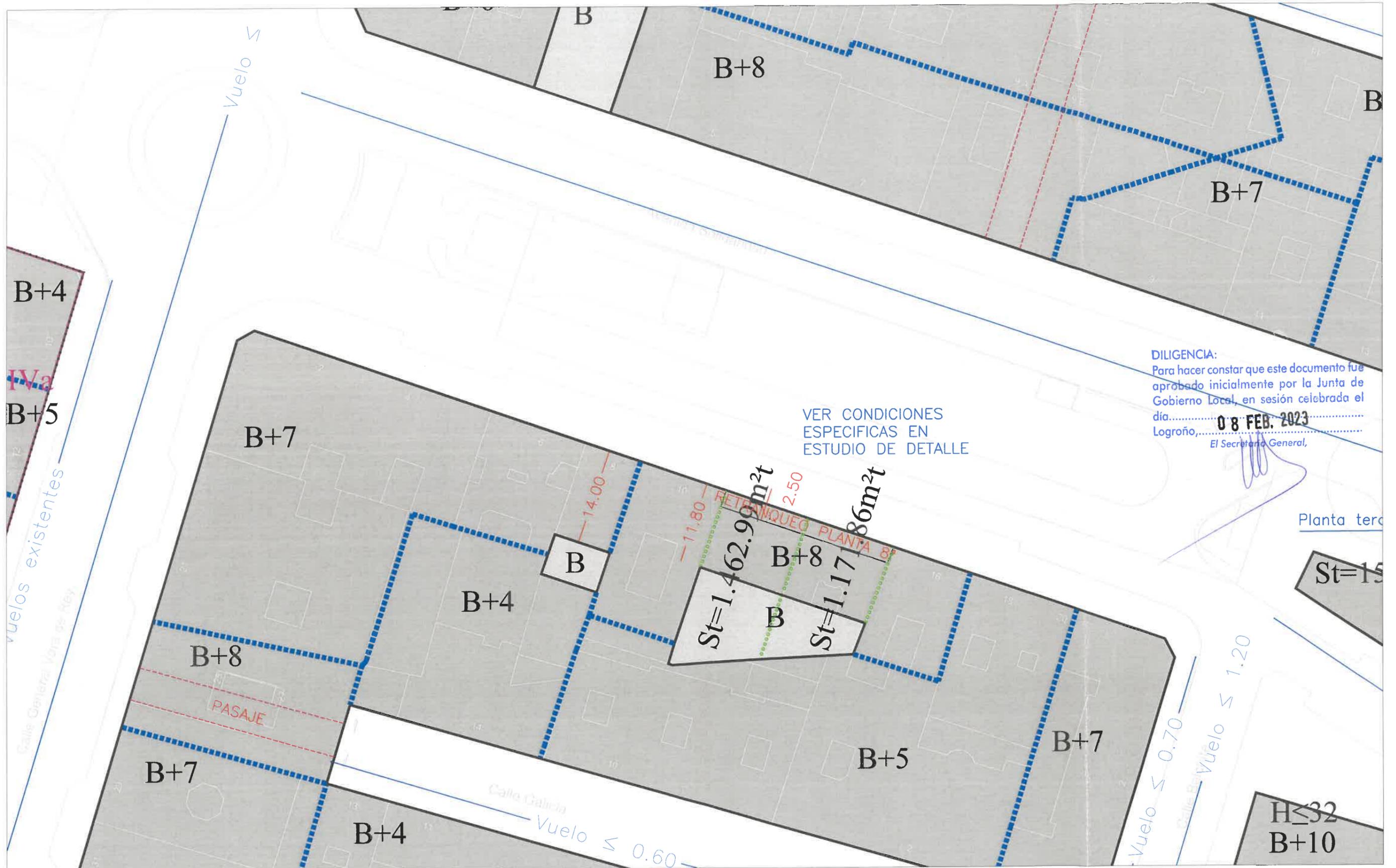
Logroño, a enero de 2023.



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



arquitect



VER CONDICIONES
ESPECIFICAS EN
ESTUDIO DE DETALLE

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **08 FEB. 2023**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

Planta ter

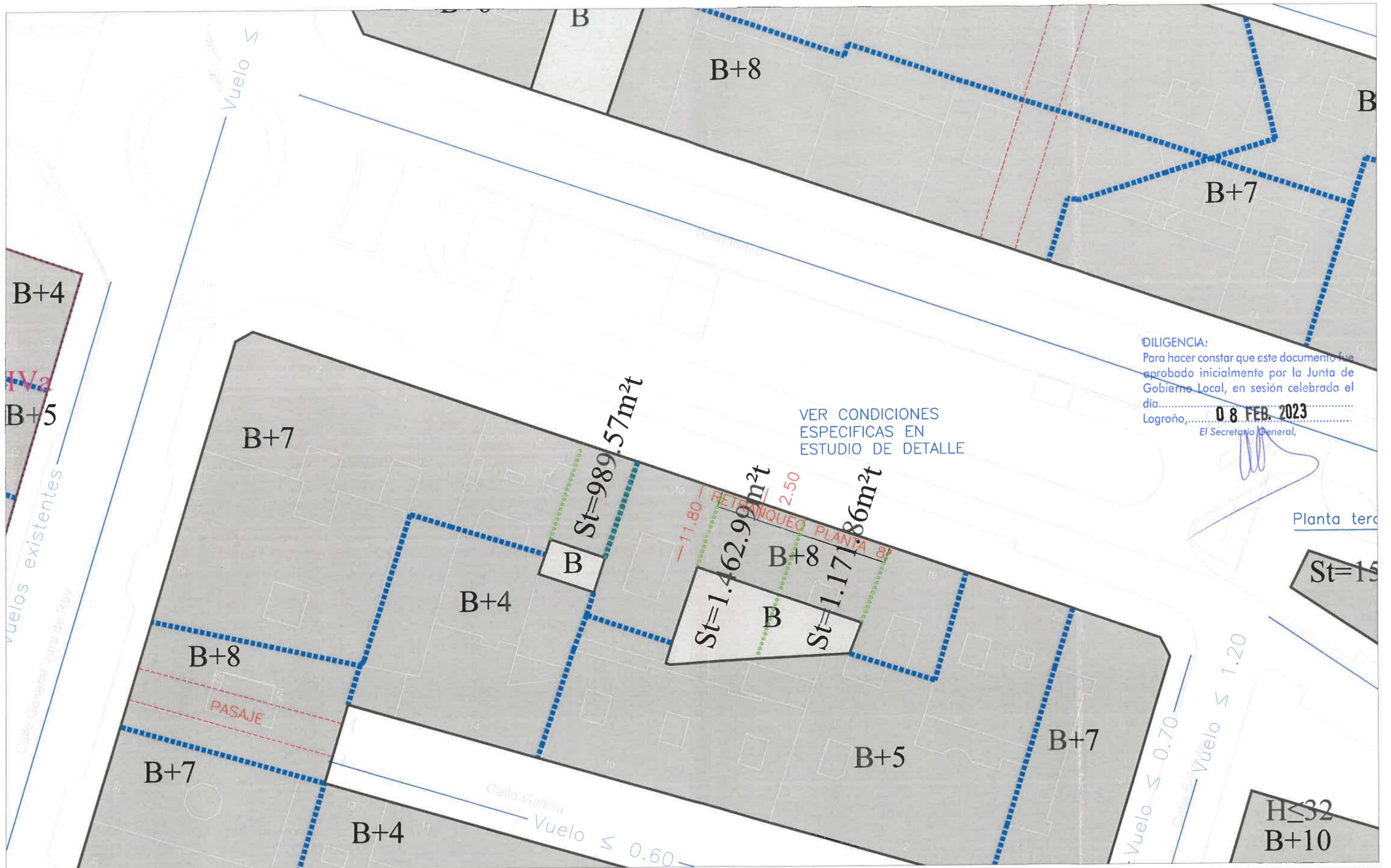
St=15

H≤32
B+10

USOS PRIVADOS Vivienda: Residencial (Residencial, Residencial abierta, Asociados a Vivienda), Zona libre privada, Complementario de la vivienda, Industria y Otros. Dotacional: Polivalente, Cultural, Escuelas, Espacios libres, Parques, Zonas de recreo y esparcimiento, Varios o espacio libre público.		USOS PUBLICOS Aparcamiento: En superficie, Bajo rasante, Espacios libres. Dotacional: Servicios públicos y administración pública, Cultural, Escuelas, Cementerio, Escuelas infantiles, Sanitario, Deportivo, Ferrocarril.		ALINEACIONES Y VOLUMENES Límites: Alineación, División de altura, División de parcela o efectos de edificabilidad, Ocupación, Vuelo máximo, Retranqueo mínimo obligatorio, Superficie edificable obligatoria, Pasaje obligatorio. Volúmenes y Alturas: B (Planta baja), At (Alto), H (Altura máxima de cornisa), E (Entrepiano), St (Superficie edificable en m²/L), I (Superficie edificable en m²/m²), SS (Semiático), 56 viv (Número máximo de viviendas).		ORDENANZAS Y GESTIÓN Límites: Suelo urbano, Sector, Unidad de ejecución. Acciones Específicas: Plan especial de reforma interior, Actividades interiores, Dotaciones Públicas, Sistemas generales. Ordenanzas Especiales: Ambito de aplicación. Ordenanzas de Edificios de Interés: Edificios Situados en Arco o Tramos de Interés, Edificios de Interés, Salir o edificio en un tramo o arco de interés, Edificio sin interés especial situado en casco histórico, Construcción protegida en casco histórico.	
--	--	---	--	--	--	---	--

ESTUDIO DE DETALLE

Estudio de Detalle de Avenida Solidaridad
n° 8 26002 de Logroño (La Rioja)
PLANO : 02 ORDENACIÓN ACTUAL
ESC:1/500 Enero 2023
Arquitecto: David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Ajarcamiento	Dotacional
Residencial	Residencial abierto	En superficie	Polivalente
Residencial asociado a vivienda	Dotacional residencial	Bajo rasante	Cultural
Zona libre privada	Comercial	Espacios libres	Escuela
Complementario de la vivienda	Comercial (Grandes superficies)	Parque	Escuela infantil
Industria y Otros		Zonas de recreo y esparcimiento	Escuela primaria
Industrial	Bodegas	Vario o espacio libre público	Escuela secundaria
Almacenamiento	Industria-parque		Escuela infantil
	Industrial exterior		Escuela primaria

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen v Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisorio de altura	(B) Planta baja diáfana H ≤
Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad	E Entrepiano St =
Ocupación	(E) Entrepiano diáfano L ≤
Vuelo máximo	SS Semidifano 56 viv
Retranqueo mínimo obligatorio	
Separación obligatoria	
Paseo obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	
Plan especial de reforma interior	
AI Actividades Intermunicipales	
Dotaciones Públicas	
Sistemas generales	

ESTUDIO DE DETALLE

Estudio de Detalle de Avenida Solidaridad nº 8 26002 de Logroño (La Rioja)

PLANO : 03 ORDENACIÓN PROPUESTA

ESC:1/500 Enero 2023

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



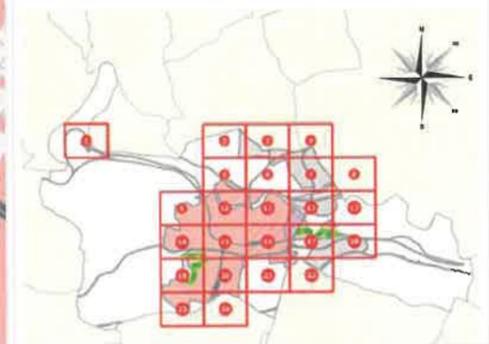
Legenda:

- Ferrocarril
- Viario
- Entramado Urbano
- Hidrografia
- Limite Término Municipal

Uso del Suelo:

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

Situación:



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **08 FEB. 2023**
 Logroño,.....

El Secretario General,

ESTUDIO DE DETALLE

Estudio de Detalle de Avenida Solidaridad
 nº 8 26002 de Logroño (La Rioja)
 PLANO : 04 ZONIF. ACUSTICA
 ESC:1/--- Enero 2023
 Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

