

**ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN N12.5  
RESIDENCIAL LOBETE 2005**



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **24 MAYO 2023**.....  
Logroño,.....

*El Secretario General,*

**Emplazamiento**

U.E. 12.5. RESIDENCIAL LOBETE 2005.  
LOGROÑO (LA RIOJA).

**Promotor**

Inmobiliaria Ortega S.A.  
Construcciones Zenón Hernáiz S.A.  
Construcciones Azpurgua S.A.  
María Jesús Mayoral Pascual,  
Ángel Mayoral Pascual,  
Félix Mayoral Pascual y  
Santiago Mayoral Pascual.

**Autor del proyecto**

DAVID D. ELICES KOLMERSCHLAG  
arquitecto

**Fecha**

MAYO 2023

**Documentación aportada**

Memoria  
documentación gráfica

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | ENCARGO.....   | 2  |
| 2.   | OBJETO.....  | 3  |
| 3.   | LEGISLACIÓN VIGENTE.....   | 3  |
| 4.   | ÁMBITO.....  | 3  |
| 5.   | DETERMINACIONES DEL PANEAMIENTO VIGENTE.....   | 4  |
| 6.   | ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL.....  | 5  |
| 7.   | PROPUESTA.....   | 6  |
| 7.1. | Parcela A.....   | 6  |
| 7.2. | Parcelas B, C y D.....   | 7  |
| 7.3. | Parcela E.....   | 7  |
| 7.4. | Ajuste de la Ordenanza especial de la unidad de ejecución N.12.5.<br>"Residencial Lobete 2005".....                          | 7  |
| 7.5. | Parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta:.....   | 8  |
| 8.   | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA<br>LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA..... | 8  |
| 9.   | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL<br>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.....                          | 9  |
| 10.  | TRAMITACIÓN.....   | 10 |



## DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **24 MAYO 2023**..... Logroño,.....  
El Secretario General,



## MEMORIA

## 1. ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de los propietarios de las parcelas contenidas en el ámbito considerado:

- Inmobiliaria Ortega, con CIF A26010835. Y domicilio en Av. La Paz nº1. 26004. Logroño. La Rioja.
- Construcciones Zenón Hernández S.A. Con CIF A26019612. Y domicilio en Av. La Paz nº19. 26004. Logroño. La Rioja.
- Construcciones Azpurgua S.A. Con CIF A26031815. Y domicilio en Calle Vélez de Guevara nº55. 26005. Logroño. La Rioja.
- María Jesús Mayoral Pascual [REDACTED], Ángel Mayoral Pascual [REDACTED], Félix Mayoral Pascual [REDACTED] Y domicilio en Calle Doctores Castroviejo nº16. 1ºC. 26003. Logroño. La Rioja.
- Santiago Mayoral Pascual [REDACTED] Y domicilio en Calle Clavijo nº45. 3ºD. 26008. Logroño. La Rioja.
- Ayuntamiento de Logroño. Con CIF P2608900C. Y domicilio en Av. La Paz nº11. 26004. Logroño. La Rioja.

Al técnico que suscribe, David D. Elices Kolmerschlag. Arquitecto colegiado con el número 00954 del COAR (Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja).



arquitect

## 2. OBJETO.

El Plan General Municipal vigente recoge la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución N.12.5. Residencial Lobete 2005, tal y como aparece reflejada en plano 02. Ordenación Actual, de la documentación gráfica del presente documento.

Este estudio de detalle se redacta con el objeto de introducir ajustes en las alineaciones interiores de las parcelas con uso privado residencial, manteniendo la tipología actual de las mismas- torre y bloque-. También se propone eliminar el retranqueo sur de la parcela dotacional.

Todo ello se propone para facilitar el desarrollo de las parcelas, la implantación de la dotación pública y su relación con el entorno.

Los ajustes propuestos mantienen el cómputo global de aprovechamiento y edificabilidad de la Unidad de Ejecución, sin afectar a los espacios libres públicos- viario y zonas verdes-.

## 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 (TRLRUR).
- 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 del estudio de detalle comprende la Unidad de Ejecución N.12.5 y consta de 4 parcelas privadas, 1 parcela dotacional pública y el espacio restante de uso público, viales y zonas verdes.

El ámbito se encuentra ordenado por el Plan General y la gestión urbanística aprobada en el convenio urbanístico aprobado en la Junta de Gobierno Local del 2 de marzo de 2007. BOR nº36 de 17 de marzo de 2007. No obstante el ámbito no ha culminado su desarrollo urbanístico al no estar urbanizado ni edificado.

Las parcelas del ámbito afectadas por el presente estudio de detalle son las siguientes:

| Parcela | Ref. Catastral          |
|---------|-------------------------|
| A       | 6610601WN4061S0001UP    |
| B       | 6610602WN4061S0001HP    |
| C       | 6610603WN4061S0001WP    |
| D       | 6610604WN4061S0001AP    |
| E       | 6610605WN4061S0001BP    |
| F       | -Viales y zonas verdes- |

Tabla 1. Parcelas catastrales.



## 5. DETERMINACIONES DEL PANEAMIENTO VIGENTE.

- Con fecha 29 de diciembre de 2005, se publica en el B.O.R. El acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 1 de diciembre de 2005, referente a la Modificación puntual del Plan General Municipal para la segunda segregación de parcelas del PERI nº14 "Avenida Lobete I (Unidad de Ejecución N.12.5 "Residencial Lobete 2005"). Que contempla:
  - Una torre de B+8 -sobre la parcela A- en su lindero suroeste. Con unas dimensiones máximas aproximadas de 21,00 x 21,00 metros.
  - Un bloque lineal de B+6 -sobre las parcelas B,C y D- en su lindero norte en Av. Lobete. Con un fondo máximo edificable de dimensiones aproximadas de 17,00 metros en planta baja y 13,00 metros en plantas alzadas.
  - Una parcela dotacional polivalente en su lindero sureste.

Además de los parámetros urbanísticos descritos y la documentación gráfica del planeamiento, este documento establece una Ordenanza específica para el ámbito, que se transcribe a continuación:

*- En el espacio calificado como libre privado se estará a lo dispuesto en el Art. 3.3.17 de las Normas Urbanísticas, aunque sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), con jardinería y arbolado.*

*- Los edificios de las parcelas B, C y D resultantes tendrán la planta baja de 4'00 m. al mismo nivel y las plantas elevadas tendrán 2'95 m. de suelo a suelo.*

*- En los edificios de las parcelas B, C y D resultantes, la cumbrera estará a 4'50 sobre el forjado inferior, definiéndose su situación en el primer proyecto que se redacte.*

*En todos los edificios de la unidad de ejecución:*

*- En las fachadas, como material de acabado principal se utilizará el ladrillo cara-vista y como material complementario se utilizará aplacado de piedra de color claro. En todos los edificios se utilizará el mismo ladrillo y la misma piedra.*

*- La teja será la misma para todos los edificios.*

*Se podrán cambiar estos criterios estéticos por otros aceptados por la mayoría de los propietarios, previa tramitación a la Unidad de urbanismo del Ayuntamiento de Logroño.*

- Con fecha de 2 de marzo de 2007, se aprueba el convenio urbanístico para la gestión de la unidad de ejecución N.12.5 "Residencial Lobete 2005".

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **24 MAYO 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



arquitect

- Los **parámetros urbanísticos actuales** del ámbito considerado, se muestran en la siguiente tabla:

| PARCELA      | RESIDENCIAL+ ZLP                     |                                      | DOTACIONAL PÚBLICO                               |
|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
|              | APROVECHAMIENTO<br>(m <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD<br>(m <sup>2</sup> t) | EDIFICABILIDAD<br>ASIGNADA<br>(m <sup>2</sup> t) |
| A            | 4.423,44                             | 4.248,60                             |  |
| B            | 3.695,53                             | 3.534,88                             |  |
| C            | 1.535,47                             | 1.486,79                             |  |
| D            | 3.501,81                             | 3.314,58                             |  |
| E            |                                      |                                      | 0,8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s            |
| <b>TOTAL</b> | <b>13.156,25</b>                     | <b>12.584,85</b>                     |  |

Tabla 2. Parámetros urbanísticos actuales.

## 6. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

### *Mejoras de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad:*

La normativa en materia de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad, tanto a nivel nacional como local, ha hecho un esfuerzo en los últimos años por incorporar al planeamiento aspectos tan fundamentales como la calidad ambiental o la eficiencia energética, a fin de proponer modelos de edificios y espacios urbanos más sostenibles, eficientes y de mayor calidad. Como ejemplos encontramos, la última **modificación puntual del Plan General Municipal, de 13 de abril de 2022, para el fomento de la sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad**, en respuesta a la ley 8/2013, de 26 junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, así como el 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; Y el propio Código Técnico de Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Mediante esta modificación del Plan General, En esencia, se ajustan los siguientes aspectos fundamentales:

1. Regulación de cómputo de edificabilidad de un edificio para el fomento de la sostenibilidad y la eficiencia energética de los edificios.
2. Adecuación de la normativa urbanística a las nuevas formas de movilidad urbana sostenible.
3. Adecuación del artículo 2.4.1. Normas Constructivas a la normativa en vigor.
4. Incremento de la tolerancia de mayor vuelo en actuaciones sobre la envolvente de fachada para la mejora de la eficiencia energética.
5. Posibilidad de combinar cubierta plana e inclinada y tolerancia por encima de la altura de cornisa, para la ubicación de la maquinaria e instalaciones vinculadas a la eficiencia energética y el consumo de energías renovables.
6. Adecuación de la regulación de las alturas en la edificación a la normativa vigente y a los avances en la eficiencia energética y ajustes en la normativa urbanística para la optimización de la ocupación de los locales en planta baja y las dotaciones en el nuevo modelo de usos en la sociedad actual.

Todos estos ajustes van dirigidos a conseguir modelos de vivienda más actuales y acordes a las demandas sociales. En los que también se incorporen espacios exteriores anexos a las viviendas, sin comprometer la superficie útil de las mismas. Proponiendo tipologías de mayor calidad.

### *Relación del ámbito con el entorno:*

En el año 2005, cuando se aprobó la normativa vigente del ámbito, el soterramiento del ferrocarril, apenas era una idea en desarrollo. Con ello, el ámbito delimitado por la Unidad de ejecución N12.5. tenía un claro carácter de límite de la ciudad, con un frente principal hacia Av. Lobete y una trasera hacia las vías del tren.



arquitect

Actualmente, el soterramiento del ferrocarril es una realidad y en lugar de las antiguas vías, aparece un parque lineal. Con ello, el carácter del ámbito delimitado por la citada Unidad de Ejecución, también cambia, pasando de límite de la ciudad, a elemento de conexión entre el ensanche de la ciudad y el barrio de Cascajos.

Las disposiciones del planeamiento para el ámbito considerado también deberían cambiar y adaptarse a esta nueva realidad, dando una respuesta urbana adecuada, dentro de las posibilidades dispuestas para su desarrollo.

Para conseguir una mayor integración de la propuesta de desarrollo urbanístico, se propone ajustar ligeramente el fondo máximo edificable y aumentar el espacio entre los volúmenes, incorporando espacios libres privados que articulen la conexión entre el parque ferroviario y Av. Lobete. Dibujando las edificaciones como elementos más compactos y regulares. De este modo se consigue una propuesta de desarrollo más permeable y sostenible, mejorando también las condiciones de ventilación y soleamiento de los edificios.

### ***Relación entre volumetría y edificabilidad:***

Actualmente, el planeamiento contempla una ordenación y unas edificabilidades asignadas a cada uno de los volúmenes, para este ámbito. A nivel general en los cuatro bloques -parcelas A, B, C y D- la relación entre la edificabilidad máxima asignada y la volumetría definida gráficamente es muy similar, lo que dificulta la inclusión de los cambios recientes de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño (Cómputo de superficies cubiertas abiertas o semiabiertas. Art. 1.1.8), condicionando el volumen y desarrollo arquitectónicos hacia modelos propios del pasado, en los que dominaban las edificaciones cerradas sin terrazas ni elementos exteriores anexos. Por ello, resulta conveniente ajustar el fondo máximo edificable fomentando la incorporación de espacios anexos abiertos, tales como terrazas de una cierta entidad, a las nuevas edificaciones, que mejoren las condiciones de habitabilidad y salubridad de las viviendas, proponiendo modelos de desarrollo más sostenibles.

## **7. PROPUESTA.**

A partir de los antecedentes y los puntos señalados en el punto 6, Análisis de la Ordenación actual, se propone realizar los siguientes ajustes:

### **7.1. Parcela A.**

Se propone ajustar las alineaciones interiores de la parcela, incrementando su ocupación de unas dimensiones aproximadas de 21,00 x 21,00 metros, a unas dimensiones aproximadas 23,20 x 21,00 metros. Manteniendo la misma tipología de torre.

Con este ligero ajuste se consigue:

- Mejorar sustancialmente la relación entre Av. de Lobete y el parque del ferrocarril. Al ampliar la zona de ocupación se amplía el margen para distribuir la edificabilidad, pudiendo proponer en planta primera - a nivel del parque-huecos que conecten visualmente el parque con Av. Lobete, a través del propio volumen edificatorio.
- Aumentar la ocupación de la torre, mejorando la distribución de la edificabilidad y fomentando la ejecución de viviendas más eficientes y sostenibles que incorporen espacios exteriores anexos a las viviendas, tales como terrazas, haciéndolas más salubres y sostenibles.

#### **DILIGENCIA:**

Para hacer constar que como terrazas, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **24 MAYO 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



arquitect

C/Miguel de Mañueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, [arquitect@arquitect.info](mailto:arquitect@arquitect.info)

- Aumentar la distancia de separación entre los volúmenes constructivos, contribuyendo a mejorar la relación entre Av. Lobete y el parque, así como generando espacios más salubres con una mayor ventilación y condiciones de soleamiento, en definitiva, espacios más actuales y eficientes.

Este ligero ajuste no afecta a la altura máxima, fijada por el planeamiento en B+8, mantiene el aprovechamiento y propone un pequeño ajuste en la edificabilidad, como consecuencia de la reducción de la zona libre privada.

### 7.2. Parcelas B, C y D.

Se propone ajustar el fondo máximo edificable en todo el volumen a 16,25 metros. Unificando así el fondo máximo actual de 17,00 metros aprox. en planta baja y 13,00 metros aprox. en plantas alzadas.

Estos ajustes aportan varios aspectos positivos al desarrollo urbanístico, como son:

- Al reducir el fondo de ocupación de parcela, de 17,00 a 16,25, se incrementa la distancia entre edificaciones, dentro del ámbito, favoreciendo más aún el esponjamiento, la salubridad y la continuidad espacial entre Av. Lobete y el parque del soterramiento del ferrocarril.
- Con un fondo máximo edificable de 16,25 metros, en planta alzadas, es viable incorporar espacios anexos exteriores a las viviendas, como terrazas, sin comprometer su superficie interior, haciéndolas más eficientes y sostenibles. Todo ello manteniendo en esencia, la volumetría propuesta para el entorno.
- Las nuevas alineaciones interiores propuestas en el bloque, formalizan un volumen más regular y homogéneo que permite incorporar soluciones tipológicas más racionales y versátiles.

Este ligero ajuste no afecta a la altura máxima, fijada por el planeamiento en B+6, mantiene el aprovechamiento y propone un pequeño ajuste en la edificabilidad, como consecuencia del incremento de la zona libre privada.

### 7.3. Parcela E.

Se propone aumentar el área de movimiento prevista para la futura edificación, eliminando el retranqueo sur. Este ligero ajuste permite que la futura edificación dotacional tenga la posibilidad de establecer una nueva relación preferente con el parque del ferrocarril, trasladando a la parcela desde una posición marginal, respecto de Avenida Lobete, a una posición preferente, sin modificar la relación que ya existe con Av. Lobete. Pudiendo desarrollar una comunicación directa con el nuevo parque del ferrocarril.

Además, permite aumentar la separación entre el edificio de la parcela D y el edificio dotacional, mejorando la salubridad y permeabilidad de espacios.

### 7.4. Ajuste de la Ordenanza especial de la unidad de ejecución N.12.5. "Residencial Lobete 2005".

Teniendo en cuenta la modificación puntual del Plan General Municipal de 13 de abril de 2022, para el fomento de la sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad, se proponen ligeros ajustes en la Ordenanza especial a fin de poder integrar las modificaciones del Plan General Municipal.



Donde se describe:

*“En todos los edificios de la unidad de ejecución:*

- *En las fachadas, como material de acabado principal se utilizará el ladrillo cara-vista y como material complementario se utilizará el aplacado de piedra en color claro. En todos los edificios se utilizará el mismo ladrillo y la misma piedra.*
- *La teja será la misma para todos los edificios.”*

Se sustituye por:

*“En todos los edificios de la unidad de ejecución:*

- *En las fachadas, como material de acabado principal y complementario, se mantendrá la estética (tonos, color, despiece horizontal.) de los edificios existentes ubicados en el mismo tramo de Av. Lobete, en el tramo comprendido entre los cruces de dicha avenida con la calle Eliseo Pinedo y la calle Obispo Fidel García. En todos los edificios utilizarán los mismos materiales en los acabados de fachada.*
- *En el caso del material de cobertura de las cubiertas inclinadas, la teja mantendrá la estética (tono, color, forma y material), siendo la misma en todos los edificios que se encuentran incluidos dentro del ámbito considerado.”*

### 7.5. Parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta:

En la siguiente tabla se recogen los parámetros urbanísticos actuales en comparación con los parámetros resultantes de los ajustes propuestos.

| PARCELA      | ESTADO ACTUAL                     |                                   |  | PARCELA      | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN         |                                   |  |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
|              | RESIDENCIAL+ ZLP                  |                                   | DOTACIONAL PÚBLICO                         |              | RESIDENCIAL+ ZLP                  |                                   | DOTACIONAL PÚBLICO                         |
|              | APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t) | EDIFICABILIDAD ASIGNADA (m <sup>2</sup> t) |              | APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t) | EDIFICABILIDAD ASIGNADA (m <sup>2</sup> t) |
| A            | 4.423,44                          | 4.248,60                          |  | A            | 4.423,44                          | 4.259,98                          |  |
| B            | 3.695,53                          | 3.534,88                          |  | B            | 3.695,53                          | 3.531,69                          |  |
| C            | 1.535,47                          | 1.486,79                          |  | C            | 1.535,47                          | 1.483,87                          |  |
| D            | 3.501,81                          | 3.314,58                          |  | D            | 3.501,81                          | 3.309,31                          |  |
| E            |                                   |                                   | 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.      | E            |                                   |                                   | 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.      |
| <b>TOTAL</b> | <b>13.156,25</b>                  | <b>12.584,85</b>                  |  | <b>TOTAL</b> | <b>13.156,25</b>                  | <b>12.584,85</b>                  |  |

Tabla 3. Parámetros urbanísticos actuales y propuestos.

Según se observa en la tabla comparativa, con los ajustes propuestos no se modifican ni el aprovechamiento, ni la edificabilidad del ámbito considerado.

## 8. 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.

**DILIGENCIA** El presente Estudio de Detalle:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... No altera el destino del suelo que se establece en el planeamiento general.

día..... **24 MAYO 2023**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



  
arquitect

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

- 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.

La propuesta de ajuste de la Ordenanza especial de la unidad de ejecución N12.5. Relativa a la estética del conjunto, está motivada por el hecho de que la propia Ordenanza permite el cambio de estos criterios estéticos por otros aceptados por la mayoría de los propietarios, previa tramitación a la Unidad de Urbanismo del Ayuntamiento. La razón por la que se propone este ligero ajuste, está incluida en el apartado 7.4. De este documento.

- 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:

- Los promotores del presente estudio de detalle son los propietarios de las parcelas delimitadas dentro del ámbito y se resumen en la siguiente tabla:

| Propietario   | Dirección   |
|---|---|
| Inmobiliaria Ortega S.A.  | Av. La Paz nº1. 26004. Logroño. La Rioja.                   |
| Construcciones Zenón Hernáiz S.A.   | Av. La Paz nº19. 26004. Logroño. La Rioja.                  |
| Construcciones Azpurgua   | Cl. Vélez de Guevara nº55. 26005. Logroño. La Rioja.        |
| María Jesús Mayoral Pascual, Ángel Mayoral Pascual y Félix Mayoral Pascual. | Cl. Doctores Castroviejo 16. 1ºC. 26003. Logroño. La Rioja. |
| Santiago Mayoral Pascual  | Cl. Clavijo nº45. 3ºD. 26008. Logroño. La Rioja.            |
| Ayuntamiento de Logroño.  | Av. La Paz nº11. 26004. Logroño. La Rioja.                  |

Tabla 4. Relación de afectados directos.

Afectados indirectos, como colindantes:

- No existen afectados indirectos.

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

## 9. 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. Los promotores son los propietarios de los terrenos ubicados dentro del ámbito, 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.



arquitect

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.

## 10. TRAMITACIÓN.

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

Logroño, a mayo de 2023.



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

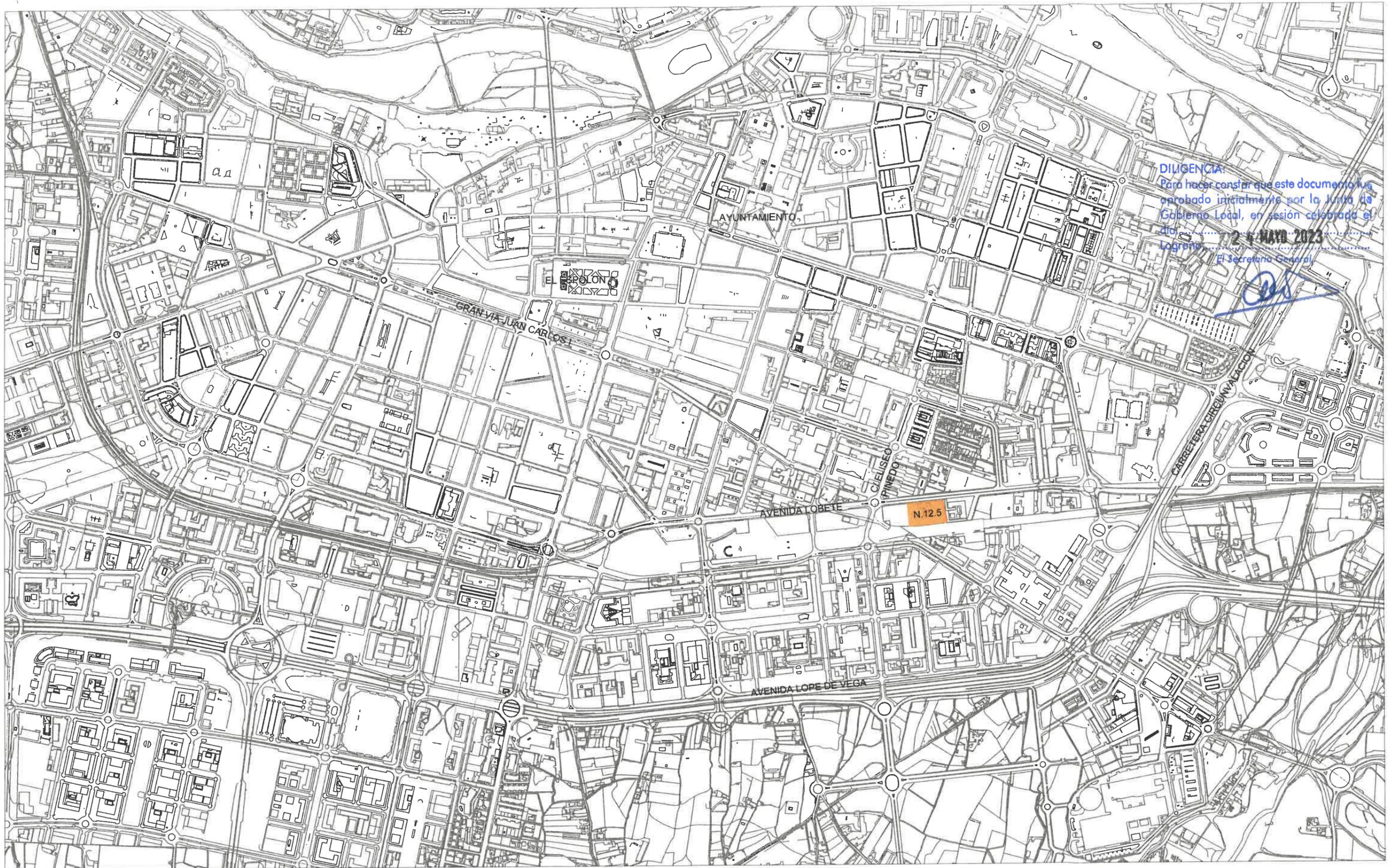
### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**24 MAYO 2023**.....  
Logroño,.....

*El Secretario General,*

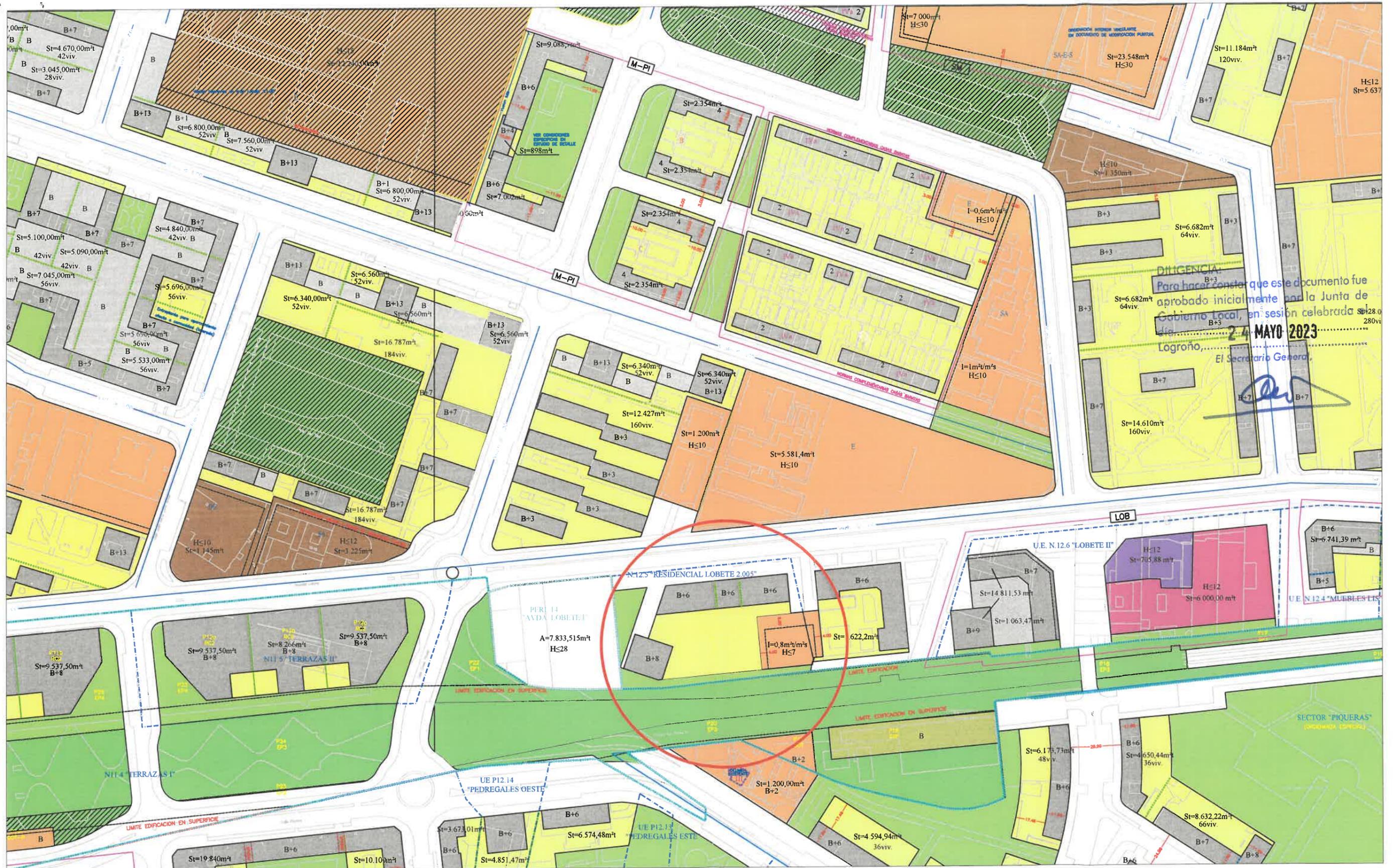


arquitect



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento ha  
aprobado inicialmente por la Junta de  
Gobierno Local, en sesión celebrada el  
día ..... 24 MAYO 2023 .....  
Logroño .....  
El Secretario General

**ESTUDIO DE DETALLE**  
Estudio de Detalle de Unidad de Ejecución. N.12.5.  
Residencial Lobete 2.005 de Logroño (La Rioja)  
PLANO : 01 SITUACIÓN  
ESC:1/10.000      Mayo 2023  
Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag    Col.954 C.O.AR.



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

  
 El Secretario General

| USOS PRIVADOS                      |                                 | USOS PUBLICOS                  |                       |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vivienda                           | Dotacional                      | Aparcamiento                   | Dotacional            |
| Residencial (Asociados a Vivienda) | Polivalente                     | En superficie                  | Polivalente           |
| Residencial abierto                | Cultural                        | Bajo rasante                   | Cultural              |
| Zona libre privada                 | Escuela                         | Espacios libres                | Escuela               |
| Complementario de la vivienda      | Religioso                       | Parque                         | Sanitario             |
| Industria y Otros                  | Comunidad religiosa             | Zonas de recreo y aspeñal      | Sanitario asistencial |
| Industrial                         | Escuelas públicas               | Vivero o espacio libre público | Escuela infantil      |
| Almacén                            | Escuelas privadas               |                                | Deportivo             |
| Industria-parque                   | Escuelas transformadoras        |                                | Deportivo             |
| Industrial extensivo               | Plaza toros                     |                                | Ferrocarril           |
|                                    | Dotación polivalente industrial |                                |                       |

| ALINEACIONES Y VOLUMENES                         |                             |
|--|-----------------------------|
| Límites  | Volúmenes y Alturas         |
| Alineación                                       | B Planta baja H=4,00        |
| Diferencia de altura                             | (B) Planta baja diáfana H ≤ |
| Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad | E Entrepiso St =            |
| Ocupación  | (E) Entrepiso diáfano I ≤   |
| Vuelo mínimo                                     | SS Semidoble 56 viv.        |
| Retraso mínimo obligatorio                       |                             |
| Plazo obligatorio                                |                             |

| ORDENANZAS Y GESTIÓN               |  |
|------------------------------------|--|
| Ordenanzas Especiales              | Ordenanzas de Edificios de Interés                       |
| Ámbito de aplicación               | Edificio Situado en Avda o Tramo de Interés              |
| Acciones Específicas               | Edificio de Interés                                      |
| Plazo especial de reforma interior | Soler o edificio en un tramo o área de Interés           |
| Actividades Intervención           | Edificio sin Interés especial situado en casco histórico |
| Dotaciones Públicas                | Edificio de nueva construcción                           |
| Sistemas generales                 | Construcción protegida 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  
 Mayo 2023  
 Arquitecto: David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.



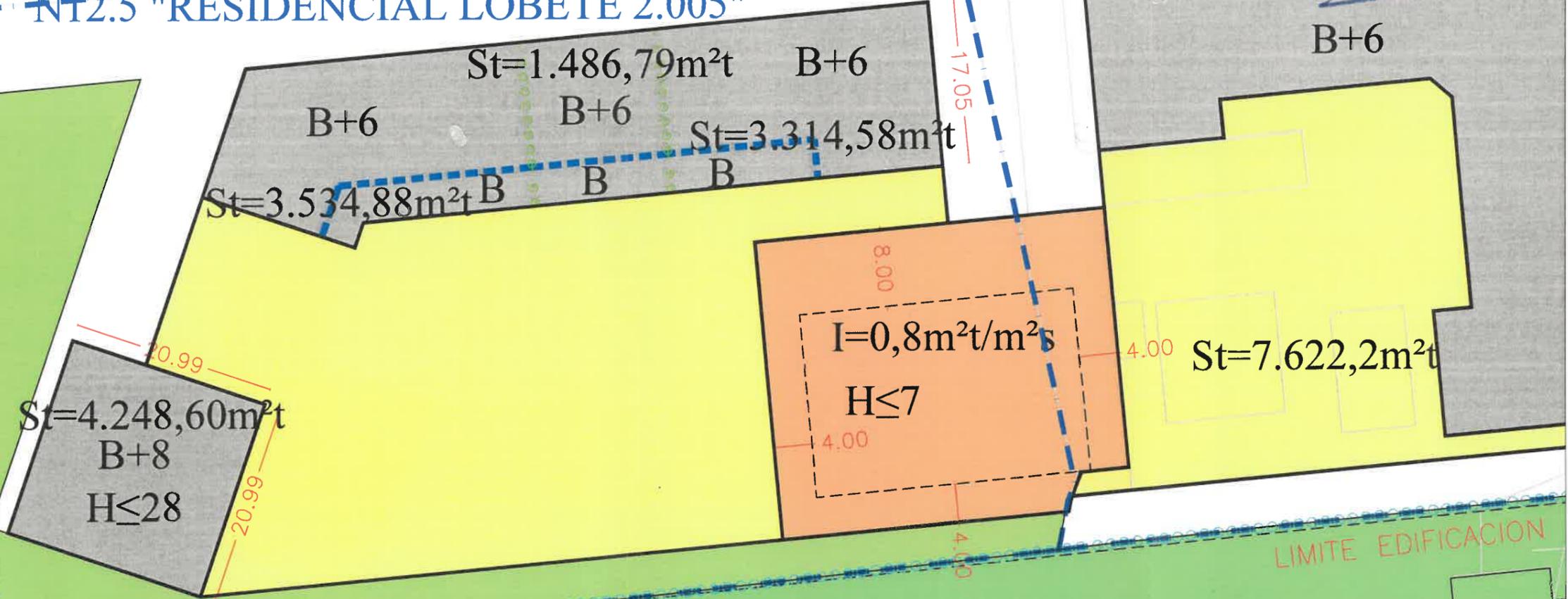
Vuelo  $\leq 1.00$

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**24 MAYO 2023**.....  
 Logroño,.....  
 El Secretario General,

**N.12.5 "RESIDENCIAL LOBETE 2.005"**

LOBETE I"

333,515m<sup>2</sup>t  
 $\leq 28$



LIMITE EDIFICACION

LIMITE EDIFICACION

| USOS PRIVADOS                 |                                 | USOS PUBLICOS                 |                         |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Vivienda                      | Dotacional                      | Aparcamiento                  | Dotacional              |
| Residencial                   | Polivalente                     | En superficie                 | Escuela infantil        |
| Residencial abierto           | Cultural                        | Bajo rasante                  | Religioso               |
| Asociados a Vivienda          | Escolor                         | Espacios libres               | Comunidad religiosa     |
| Zona libre privada            | Sportivo                        | Parque                        | Españolas públicas      |
| Complementaria de la vivienda | Deportivo                       | Zonas de recreo y separación  | Estación transformadora |
| Industria y Otros             | Servicios                       | Vario o espacio libre público | Plaza toros             |
| Industrial                    | Dotación polivalente industrial |                               |                         |
| Almacenamiento                |                                 |                               |                         |
| Industria especializada       |                                 |                               |                         |
| Industrial extensiva          |                                 |                               |                         |

| ALINEACIONES Y VOLUMENES                         |  |
|--|--|
| Límites  | Volumen y Alturas  |
| Alineación                                       | B Planta baja H=4.00 At Alceo  |
| Divisorio de altura                              | (B) Planta baja H ≤ Altura máxima de cornisa   |
| Divisorio de parcela o efectos de edificabilidad | E Entrepiano St = Superficie mínima edificable en m <sup>2</sup> L                         |
| Ocupación  | (E) Entrepiano máxima I ≤ Superficie mínima edificable en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s |
| Vuelo mínimo obligatorio                         | SS Semisótano 56 viv. Numero mínimo de viviendas   |
| Replanteo obligatorio                            |  |
| Paseo obligatorio                                |  |

| ORDENANZAS Y GESTIÓN                                     |                       |
|--|-----------------------|
| Límites  | Ordenanzas Especiales |
| Suelo urbano   | Ámbito de aplicación  |
| Sección  |                       |
| Unidad de ejecución                                      |                       |
| Acciones Específicas                                     |                       |
| Plan especial de reforma interior                        |                       |
| Actividades Intermunicipales                             |                       |
| Dotaciones Públicas                                      |                       |
| Sistemas generales                                       |                       |
| Ordenanzas de Edificios de Interés                       |                       |
| Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés          |                       |
| Edificios de Interés                                     |                       |
| Soler o edificio en un tramo o trazo de Interés          |                       |
| Edificio sin interés especial situado en casco histórico |                       |
| Edificio de nueva construcción                           |                       |
| Construcción protegida 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 : 03 ORDENACIÓN ACTUAL**  
 ESC:1/500  
 Mayo 2023  
 Arquitecto: David D. Ellices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

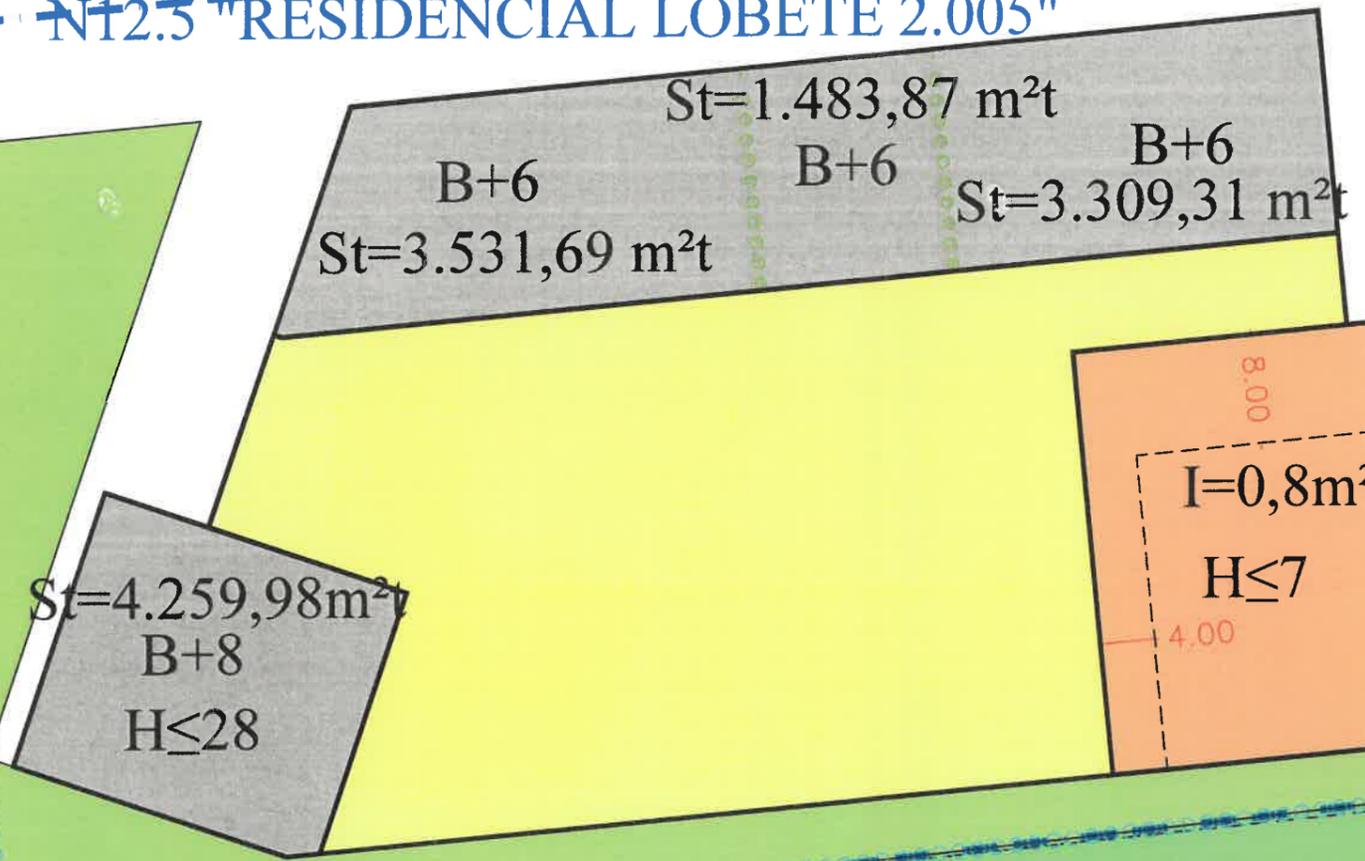
Vuelo  $\leq 1,00$

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **24 MAYO 2023** .....  
 Logroño,.....  
 El Secretario General,

**N.12.5 "RESIDENCIAL LOBETE 2.005"**

LOBETE I"

333,515m<sup>2</sup>  
 $\leq 28$



LIMITE EDIFICACION

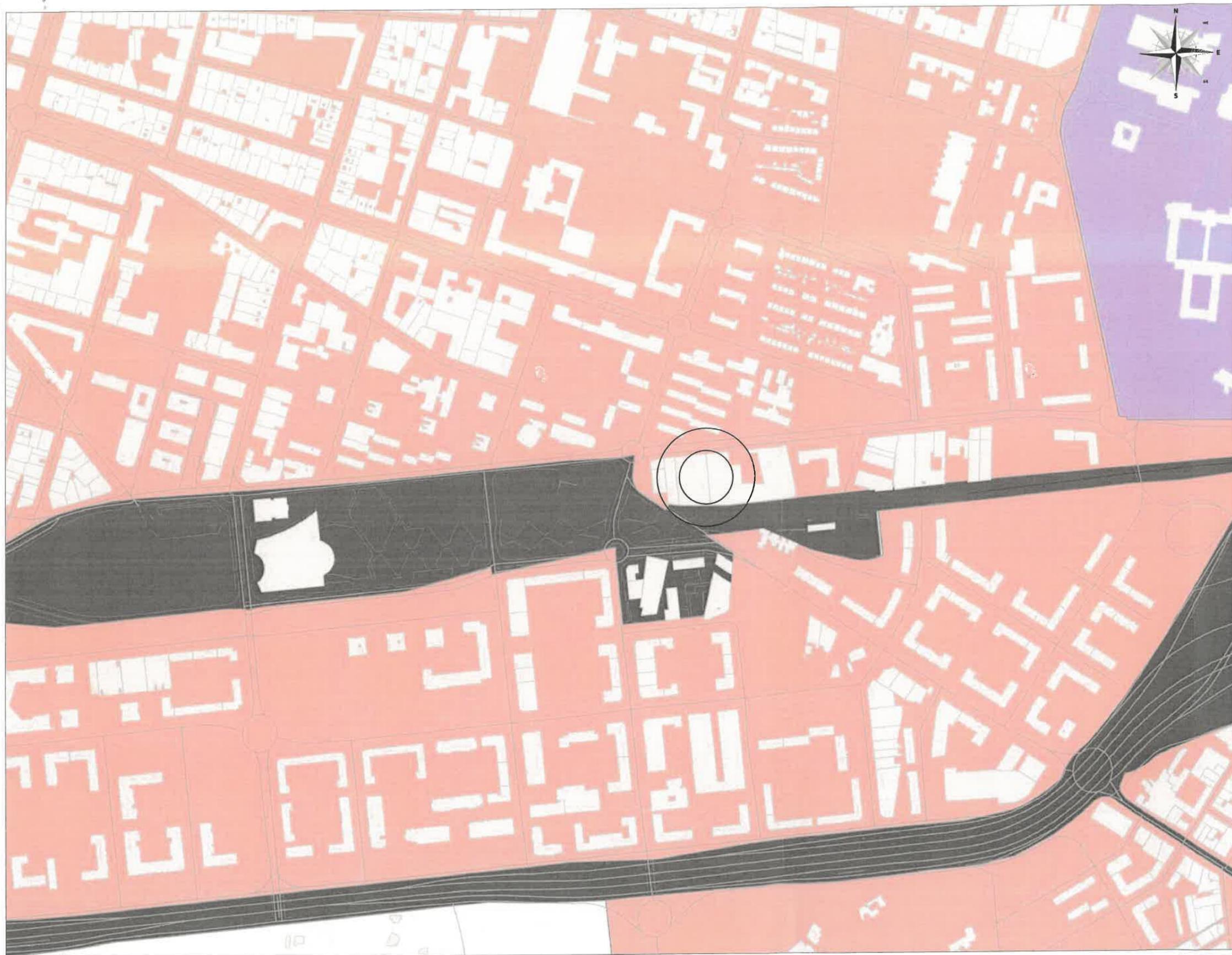
LIMITE EDIFICACION

| USOS PRIVADOS                   |   | USOS PUBLICOS                   |                         |
|---------------------------------|---|---------------------------------|-------------------------|
| Vivienda                        | Dotacional                                  | Aparcamiento                    | Dotacional              |
| Residencial asociada a vivienda | Polivalente                                 | En superficie                   | Escuela infantil        |
| Residencial abierto             | Cultural                                    | Bajo rasante                    | Religioso               |
| Asociados a Vivienda            | Escalor                                     | Espacios libres                 | Comunidad religiosa     |
| Zona libre privada              | Deportivo                                   | Parque                          | Espedificios públicos   |
| Complementaria de la vivienda   | Servicios                                   | Zonas de recreo y esparcimiento | Estación transformadora |
| Industria y Otros               | Dotación polivalente                        | Vivero o espacio libre público  | Piscinas torres         |
| Industrial                      | Servicios públicos y administración pública |                                 | Escalor                 |
| Almacenamiento                  | Dotación polivalente                        |                                 | Cementerio              |
|                                 | Dotación residencial                        |                                 | Servicios asistenciales |
|                                 | Dotación polivalente                        |                                 | Escuela infantil        |
|                                 | Dotación polivalente                        |                                 | Ferrocarril             |

| ALINEACIONES Y VOLUMENES                        |  |
|---|--|
| Límites   | Volumen y Alturas  |
| Alineación                                      | B Planta baja H=4,00 At Aliso  |
| División de obra                                | (B) Planta baja H ≤ Altura máxima de cornisa   |
| División de parcela o efectos de edificabilidad | E Entrepisos St = Superficie mínima edificable en m <sup>2</sup> L                           |
| Ocupación                                       | (E) Entrepisos diáfano I ≤ Superficie mínima edificable en m <sup>2</sup> V/m <sup>2</sup> s |
| Vuelo máximo                                    | SS Semióctono 56 viv. Numero máximo de viviendas   |
| Retraso mínimo obligatorio                      |  |
| Superficie edificable obligatoria               |  |
| Paseo obligatorio                               |  |

| ORDENANZAS Y GESTION              |  |
|-----------------------------------|--|
| Límites                           | Ordenanzas Especiales                                    |
| Suelo urbano                      | Ámbito de aplicación                                     |
| Suelo rural                       |  |
| Unidad de ejecución               |  |
| Acciones Específicas              |  |
| Plan especial de reforma interior |  |
| Actividades Intermédias           |  |
| 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 proyectada 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 : 04 ORDENACIÓN PROPUESTA  
 ESC:1/500  
 Arquitecto: David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.



**Legenda:**

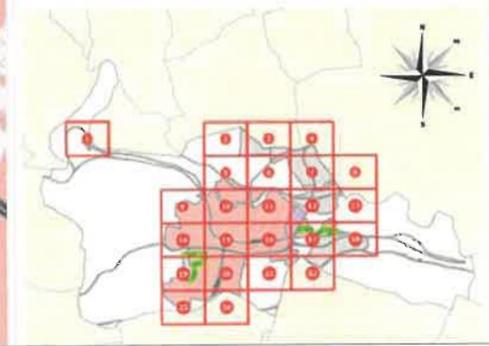
- Ferrocarril
- Viario
- Entramado Urbano
- Hidrografía
- Límite Término Municipal

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **24 MAYO 2023** en Logroño,  
 El Secretario General,

**Uso del Suelo:**

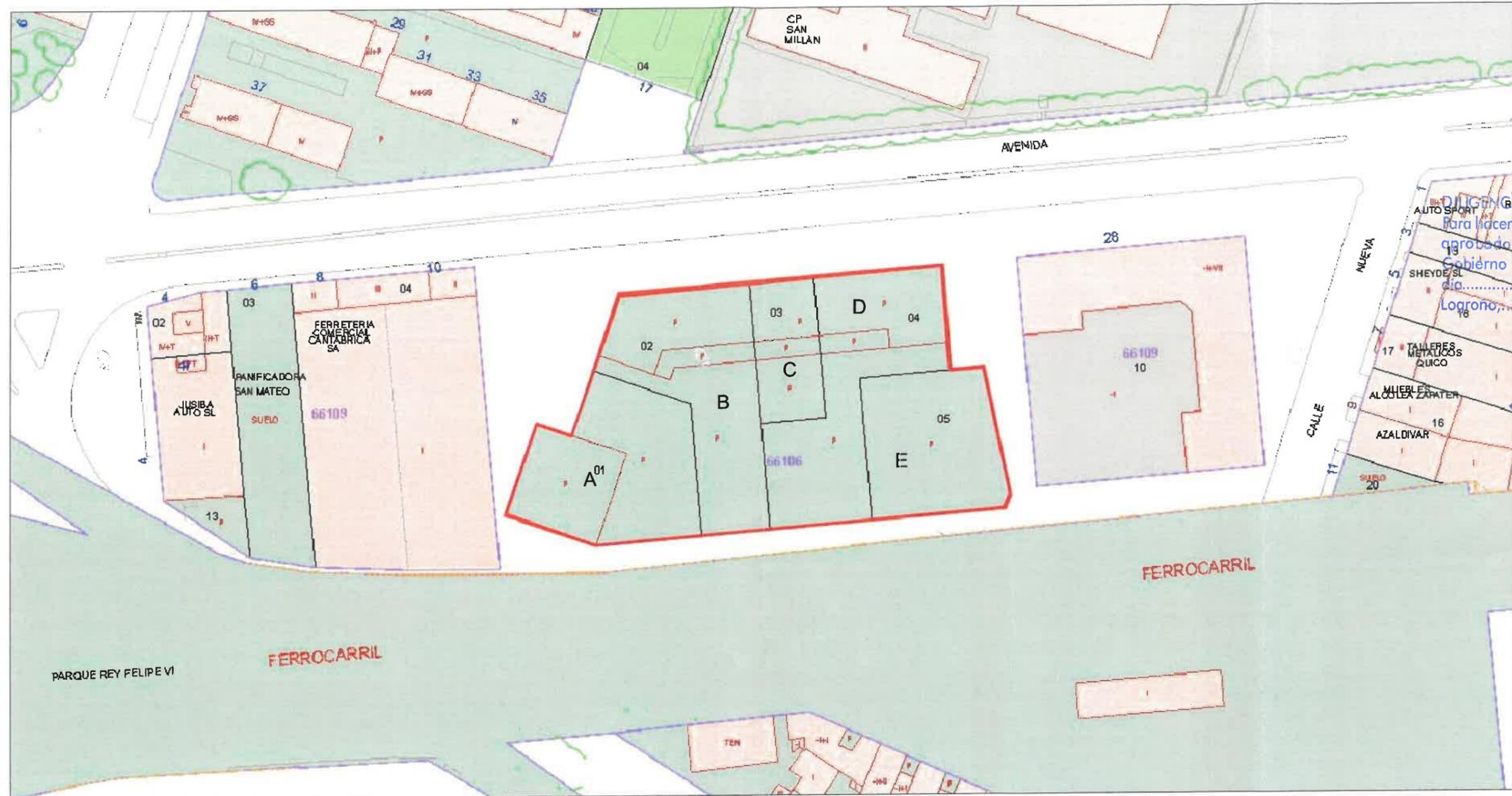
- Residencial
- Industrial
- Sanitario, docente y cultural
- Terciario
- Infraestructuras de transporte
- Zonas de transición

**Situación:**



**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: -/-  
 Mayo 2023  
 Arquitecto: David D. Elices 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 **24 MAYO 2023**  
 Logroño,  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**PARCELAS**

- A: 6610601WN4061S0001UP
- B: 6610602WN4061S0001HP
- C: 6610603WN4061S0001WP
- D: 6610604WN4061S0001AP
- E: 6610605WN4061S0001BP

**ESTUDIO DE DETALLE**

Estudio de Detalle de Unidad de Ejecución. N.12.5.  
 Residencial Lobete 2.005 de Logroño (La Rioja)

PLANO : 06\_CATASTRO ACTUAL

ESC:1/1000

Mayo 2023

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

