



# ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR SITO EN C/BRETON DE LOS HERREROS nº2 DE LOGROÑO

PROMOTOR: DYMS RIOJA S.L.

---

---

## MEMORIA

---

---

---

VICENTE PEÑA  
ARQUITECTO

---

- LOGROÑO -

FEBRERO DE 2016

# ESTUDIO DE DETALLE EN EL SOLAR SITO EN C/ BRETÓN DE LOS HERREROS nº 2 DE LOGROÑO

## MEMORIA

### 1.-FUNDAMENTACIÓN Y ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este estudio de detalle tiene por objeto la determinación de las condiciones compositivas, estéticas y volumétricas del edificio a reconstruir en la parcela nº2 de la calle Bretón de los Herreros de acuerdo a la Ley 5/2006 de 2 de Mayo, de Ordenación del territorio y Urbanismo de La Rioja (L.O.T.U.R.)

La actuación se sitúa dentro del casco histórico incluido en el tramo o área de interés IVa, números 2 al 10 de la calle Bretón de los Herreros, en un contexto de edificios singulares que derivan de un proyecto único original realizado en marzo de 1877 por el arquitecto De Luis y Tomas. Esta actuación siempre tuvo una vocación unitaria, sin embargo, los diferentes propietarios los ejecutaron en épocas y proyectos de ejecución diferentes, no obstante el carácter unitario y singular de la manzana se ha manifestado en usos y acabados que le dan unidad al conjunto y se distingue en cubiertas, cornisas, molduras, cerrajerías de balcones, tratamiento de materiales, etc.

En origen el edificio se hallaba apuntalado en su totalidad y concurren circunstancias objetivas como su estado de conservación, habitabilidad, estructura y condiciones higiénico sanitarias que hacían inviable su recuperación, como así se reconoce por el Ayuntamiento con el expediente de ruina incoado con fecha límite Abril de 2015 y derribado a continuación con el correspondiente proyecto de derribo visado en Enero de 2015.

El Estudio de Detalle inserto en el tramo o área de interés IVa de la manzana, propone la consecución de viviendas que cumplan adecuadamente con los usos y normas contemporáneas y una imagen urbana acorde con la privilegiada ubicación del edificio y su integración dentro del área de interés de los números 2 al 10 del calle Bretón de los Herreros.

Como hemos apuntado el edificio que se plantea reordenar volumétricamente se sitúa en una manzana situada en el tramo o área de interés IVa entre los números 2 y 10 de la calle Bretón de los Herreros, con antelación ya se habían realizado dos estudios de detalle en dicha manzana con objeto de ajustar los parámetros urbanísticos al Plan General Municipal, todos ellos realizados en al año 2007.

Anteriormente ya se habían aprobado dos estudios de detalle en este tramo o área, uno de ellos con el número de expediente URB27/2006-0012, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en pleno con fecha 27 de Diciembre de 2007.

El otro con número de expediente urbanístico URB 27/2007-2002 se aprobó por el Ayuntamiento en pleno con fecha 5 de Julio de 2007.

Este Estudio de Detalle se redacta al amparo de los puntos B y C del artículo 80 de la L.O.T.U.R. para completar y adaptar las determinaciones del Plan General Municipal, para el solar en suelo urbano consolidado, en la calle Bretón de los Herreros nº 2

El citado artículo en su punto 2 que dicen:

b) *“La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Ayuntamiento”.*

c) *“Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del Planeamiento”.*

Que se concreta en:

A)

-Adaptar la pendiente de la cubierta permitida (45º) a la existente en la manzana (27º) y elevar la cumbrera (1.00 m) para conseguir el doble objetivo de dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad al edificio y la integración compositiva.

-Resolver la cuarta planta en línea de fachada conforme al P.G.M., garantizando la integración en tramo o área de interés (IVa).

B)

-La integración de la 4ª planta en la fachada existente, que se conserva en la planta baja y sus tres primeras plantas, se plantea la composición y acabados de la última línea de huecos en calle del Peso, que es preciso ajustar en la caja de escalera.

Por otra parte este documento se redacta a instancias de DYMS RIOJA S.L. como propietario del inmueble nº2 de la calle Bretón de los Herreros.

## 2.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los objetivos del Estudio de Detalle se concretan en los puntos que se exponen a continuación:

A) La ordenación volumétrica de alzados y cubierta conforme a la altura permitida en el P.G.M. vigente (B+4).

Ajustar la pendiente de cubierta permitida (45%) a las existentes en la manzana (27%), resolver la cuarta planta en línea de fachada, garantizando la continuidad de las existentes y ajustando la altura a las dimensiones mínimas que garanticen unas correctas condiciones de accesibilidad al edificio.

B) La integración de la fachada existente que se conserva en la planta baja y sus tres primeras plantas con sus rejillas originales.

Así mismo se plantea la imagen y ordenación de la planta cuarta y la imagen y ordenación de la caja de escalera en la fachada a la calle del Peso con un carácter integrador.

### 3.-JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Para acceder a la planta de entrecubierta es necesaria una pequeña elevación con objeto de mantener las vertientes de los dos edificios (a dos aguas) paralelas al edificio anexo y conseguir una altura estricta de acceso a la misma de 2,00 m.(plano nº 2), así como la consecución de una imagen urbana positiva y amable desde el Paseo del Espolón.

El acceso a entrecubierta es fundamental pues en ella se ubican, el acceso a cubierta, el recinto de infraestructura de acceso a telecomunicaciones superior (R.I.T.S.) que según reglamentación (R.D. 401.2003) en su anexo 4 Especificaciones técnicas mínimas de las edificaciones en materia de telecomunicaciones dice: *“El RITS estará preferentemente en la cubierta o azotea y nunca por debajo de la última planta del inmueble”* y también está ubicado el cuarto del depósito de acumulación del sistema de aportación solar al consumo de agua caliente sanitaria para el cumplimiento del CTE-DB-HE. (Real Decreto 314/2006) apartado HE 4.

El depósito de acumulación debe estar lo más cerca posible de la situación de las placas solares.

Artº 3.5.13.2. *“Para los edificios de nueva construcción o los casos de vaciado interior en ordenanzas especiales se utilizarán cubierta inclinada de teja árabe con pendiente máxima del 45 % salvo que sea contradictorio con la tipología original del edificio.”*

Dentro del carácter integrador de la manzana con el ajuste de la pendiente del edificio a las pendientes de los edificios existentes, conlleva a la sobreelevación del alero que redundará en la mejora de la accesibilidad a la cubierta y a la imagen del edificio en el contexto.

Es obligatoria la instalación de un ascensor, dado que el edificio cuenta desde la planta de acceso con cuatro plantas elevadas destinadas a viviendas y el Plan General de Ordenación Urbana, en su artº 2.4.2. indica:

*“La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la correspondiente a planta baja más tres plantas de piso, o a una altura de 10.75 m desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar ascensores con arreglo a la Tabla”.*

Por otro lado el Código Técnico en el CTE-DB-SUA apartado 9 (accesibilidad) dice:

*Los edificios de uso residencial vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de doce viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible que comunique con las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio”.*

La instalación del ascensor obliga así mismo a la visibilidad de la caja por encima de la cubierta, no obstante el ajuste de la pendiente y la elevación del alero propuestos minimiza esta visión del cajón del ascensor, quedando integrado en la cubierta con una celosía metálica similar a las ya existentes en el tramo de interés.

Con esta solución evitamos el efecto negativo que supondría la ejecución de la cubierta con pendientes diferentes, ya que el Plan General permite pendientes del 45 % muy superior a la del edificio adyacente y su efecto estético desde el Paseo del Espolón sería inadecuado.

#### 4.-CRITERIOS DE COMPOSICIÓN PROPUESTOS

En el nuevo edificio se han tomado una serie de decisiones que creemos básicas para su correcta inserción dentro del tramo o área de interés (IVa):

A) Una elevación de altura en la planta entrecubierta pero menor que la del edificio anexo para conseguir un acceso adaptado a la normativa en dicha planta ya que con la prevista en el Plan General, no se podría acceder porque la altura libre sería de 155 cm. (<2.00 m)

B) En las plantas primera, segunda y tercera se mantiene la rejería existente en el edificio anterior que se encuentra acopiada en un local del constructor que efectuó el derribo.

Las fachadas en sus plantas elevadas se revestirán con morteros impermeables en solución bicapa de cal hidráulica, sin cemento.

Los recercados de huecos se realizarán recercados con el mismo material.

Los tonos de acabados se integrarán a la zona (Orden IVa) conforme al Plan General Municipal.

C) En la cuarta planta el tratamiento se ha diferenciado con balcones enrasados y barandilla que mantendrá el diseño y material de las barandillas existentes en la fachada donde se ubique.

D) Así mismo la sobreelevación del alero se ha tratado con una moldura corrida que *ata* a todos los huecos de la última planta y minimiza los efectos de aquella.

E) La escalera ventilada situada en la fachada norte mantendrá la composición de huecos iniciales (rectangulares) ajustados a una relación macizo-hueco conforme al plano nº6. El diseño del mural se formulará a una escala mayor consensuado con los servicios municipales en la fase de proyecto

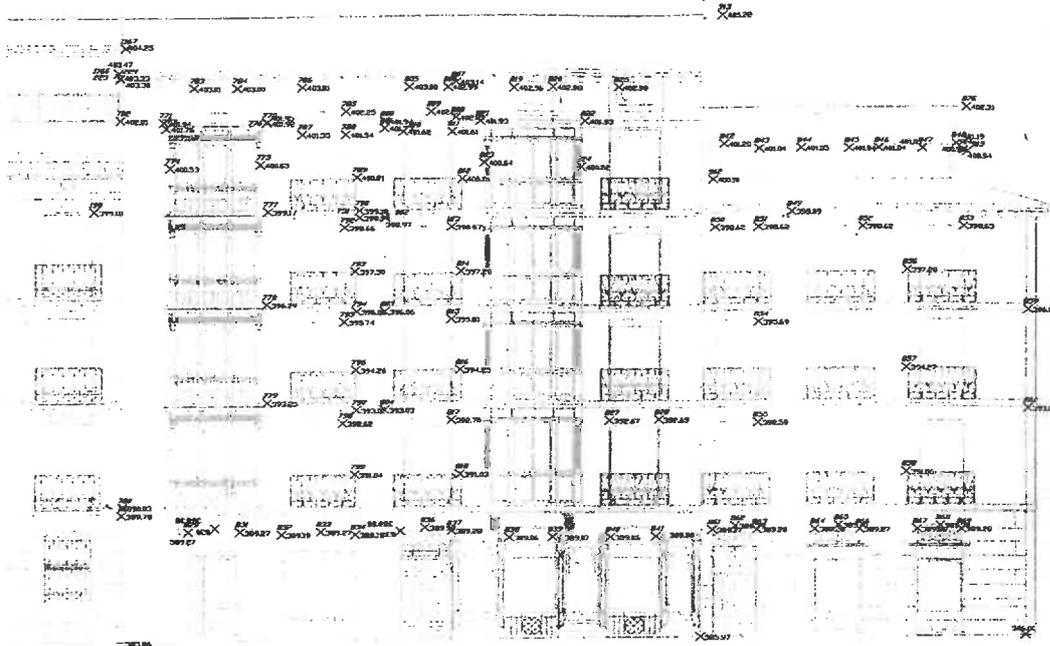
La nueva construcción ajusta las fachadas a los ritmos compositivos contenidos en este documento manteniendo ejes, huecos, despieces, etc. y los colores y materiales serán los habituales en el contexto en que se inserta, no obstante se consensuarán con los técnicos municipales.

#### 5.-ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

El plano nº3 plantea el conjunto de edificabilidad del edificio conforme a la normativa del P.G.M. (B+4), sólido capaz 529,33 m<sup>2</sup>t. Esta edificabilidad se distribuirá ajustada a las disposiciones del Plan General (art. 1.1.8.) en planta baja: calle Bretón, Sagasta y calle del Peso junto a cuatro plantas elevadas no superando la edificabilidad anteriormente reseñada (plano 03).

## 6.-ALZADOS CON REFERENCIAS DE COTAS TOPOGRÁFICAS

Se adjunta el alzado con referencias de cotas topográficas del documento "Normas Urbanísticas. Bretón de los Herreros nº 2-10, El Peso nº 1 del Ayuntamiento de Logroño".



## 7.-AFECCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se ha comprobado que respecto a la afección, el edificio colindante, no presenta patios anexos al solar que nos ocupa.

La separación entre ambos es un muro medianero ciego que rebasa la altura del edificio que nos ocupa y por tanto no se ve afectado por las especificaciones planteadas en este estudio de detalle.

Conforme lo anteriormente expuesto, los únicos afectados por este Estudio de Detalle son exclusivamente los promotores del mismo, es decir DYMS RIOJA S.L.

## 8.-A MODO DE CONCLUSIÓN

Con la solución descrita anteriormente quedan definidas las condiciones de actuación estéticas, compositivas y volumétricas de la reconstrucción del edificio en el solar de Bretón de los Herreros nº 2 de Logroño.

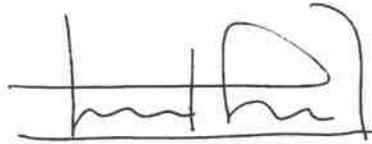
9.-LISTADO DE PLANOS

Estudio de Edificabilidad:

- 1.-Situación y ambito
- 2.-Alturas de Edificación
- 3.-Edificabilidad
- 4.-Alzado a calle Bretón de los Herreros
- 5.- Alzado a calle Sagasta
- 6.-Alzado a calle del Peso

Lo que comunico para su conocimiento y efectos en Logroño a 5 de Febrero de 2016

El Arquitecto:



Fdo. Vicente Peña Monja

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **24 FEB. 2016**.....  
Logroño,.....

El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día..... **- 7 ABR. 2016**.....

Logroño,.....  
El Secretario General,



# ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR SITO EN C/BRETON DE LOS HERREROS nº2 DE LOGROÑO

PROMOTOR: DYMS RIOJA S.L.

---

---

**PLANOS**

---

---

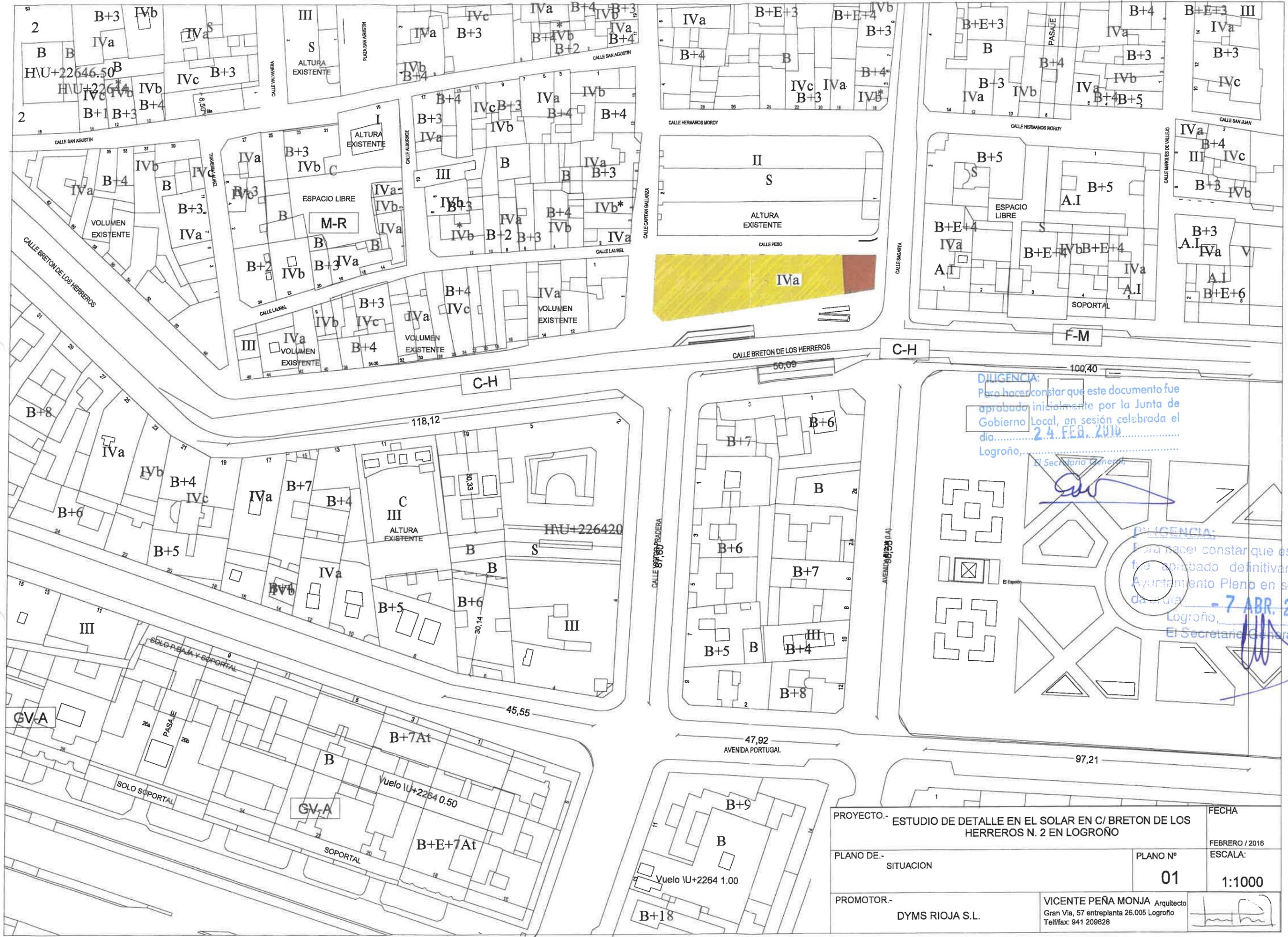
---

VICENTE PEÑA  
ARQUITECTO

---

- LOGROÑO -

FEBRERO DE 2016



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 FEB. 2016  
 Logroño, \_\_\_\_\_  
 El Secretario General,

*[Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 ABR. 2016  
 Logroño, \_\_\_\_\_  
 El Secretario General,

*[Signature]*

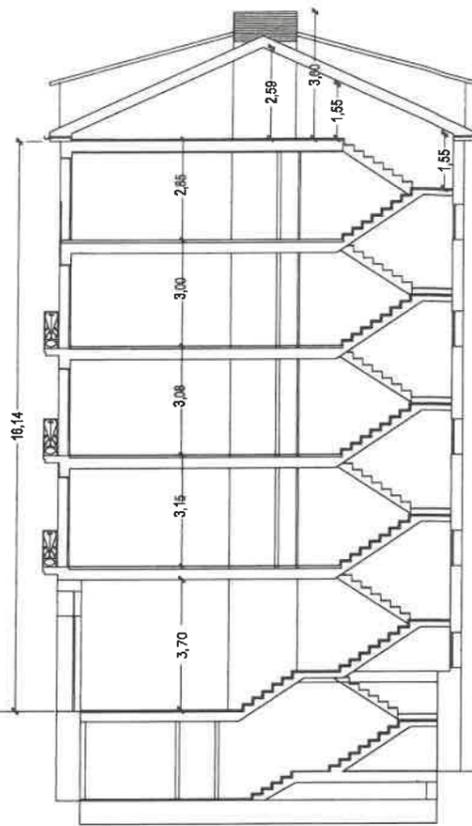
PROYECTO.- ESTUDIO DE DETALLE EN EL SOLAR EN C/ BRETON DE LOS HERREROS N. 2 EN LOGROÑO	FECHA FEBRERO / 2016
PLANO DE.- SITUACION	ESCALA: 1:1000
PROMOTOR.- DYMS RIOJA S.L.	PLANO Nº <b>01</b>
VICENTE PEÑA MONJA Arquitecto Gran Vía, 57 entreplanta 26.005 Logroño Telf/fax: 941 209628	

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 FEB. 2016 Logroño, El Secretario General,

*[Signature]*

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 ABR. 2016 Logroño, El Secretario General,

*[Signature]*



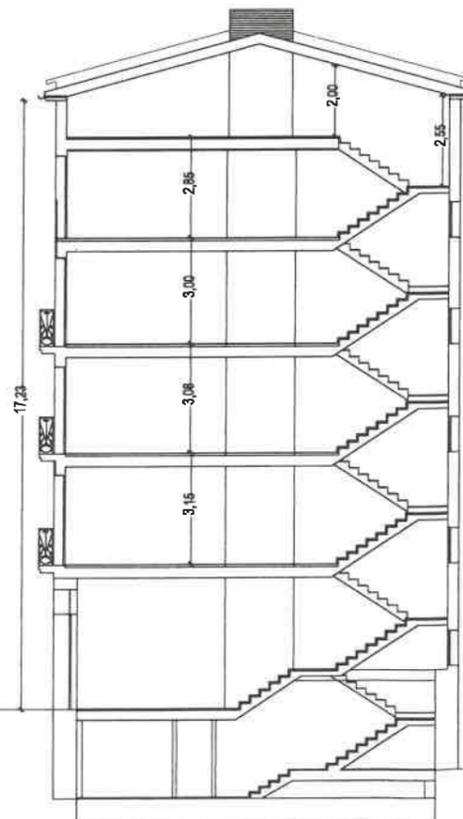
CALLE BRETON

CALLE EL PESO



CALLE BRETON

ESTADO NORMATIVA PGM



CALLE BRETON

CALLE EL PESO



CALLE BRETON

ESTADO EN ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO.- ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR EN C/ BRETON DE LOS HERREROS N. 2 EN LOGROÑO		FECHA
PLANO DE.- ALTURAS DE EDIFICACION		FEBRERO / 2016
PROMOTOR.- DYMS RIOJA S.L.	PLANO Nº 02	ESCALA: 1:200
VICENTE PEÑA MONJA Arquitecto Gran Vía, 57 entreplanta 26.005 Logroño Telf/fax: 941 209628		<i>[Signature]</i>

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 FEB. 2016 en Logroño,  
 El Secretario General,

*[Signature]*

**ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DEL SOLIDO CAPAZ**

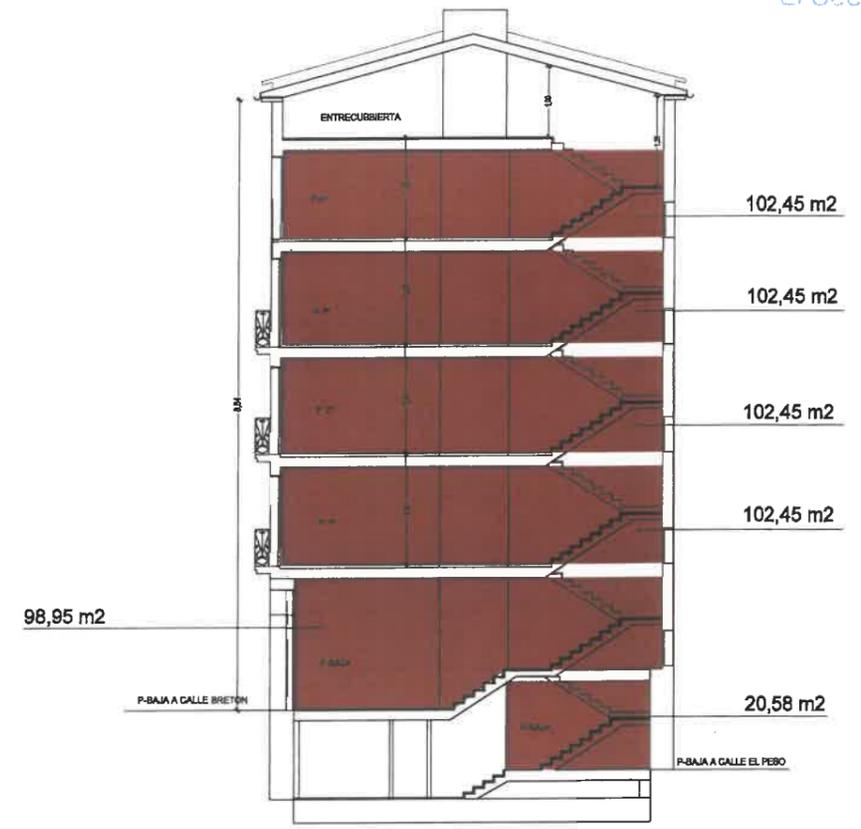
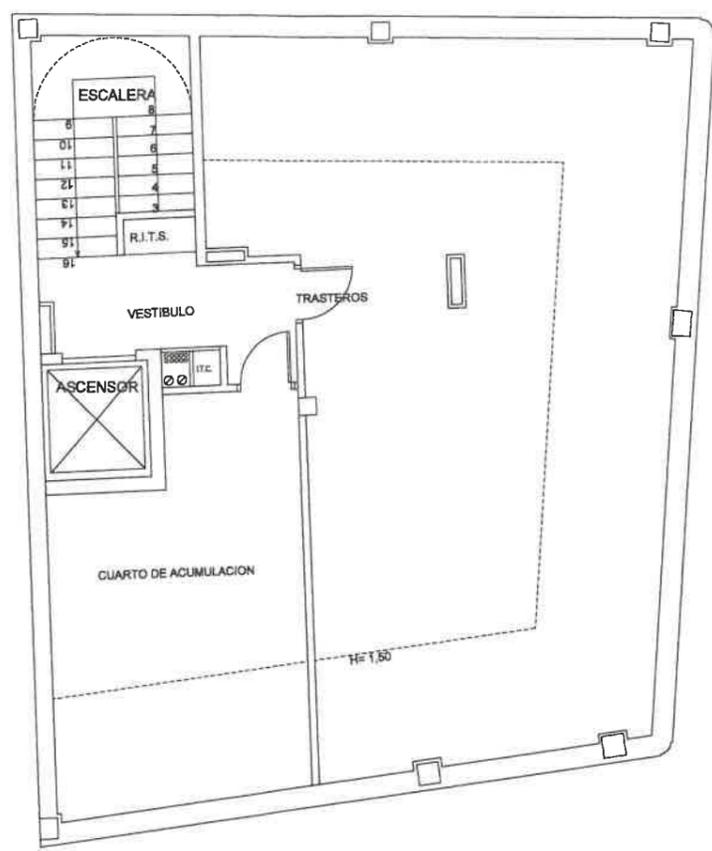
EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA 104,53 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD EN PLANTAS ELEVADAS 106,20 m<sup>2</sup> X4 = 424,80 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD TOTAL = 529,33 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE (ARTICULO 1.1.8 PGM) SEGUN DATOS DEL PROYECTO DE EJECUCION EN CURSO**

EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA A CALLE BRETON 98,95 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA A CALLE EL PESO 20,58 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD PLANTAS ELEVADAS 102,45 m<sup>2</sup> X4 = 409,80 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD TOTAL = 529,33 m<sup>2</sup>

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 ABR. 2016 en Logroño,  
 El Secretario General,

*[Signature]*



PROYECTO.- ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR EN C/ BRETON DE LOS HERREROS N. 2 EN LOGROÑO		FECHA FEBRERO / 2016
PLANO DE.- ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD	PLANO Nº <b>03</b>	ESCALA: 1:100
PROMOTOR.- DYMS RIOJA S.L.	VICENTE PEÑA MONJA Arquitecto Gran Vía, 57 entreplanta 26.005 Logroño Telf/fax: 941 209628	<i>[Signature]</i>



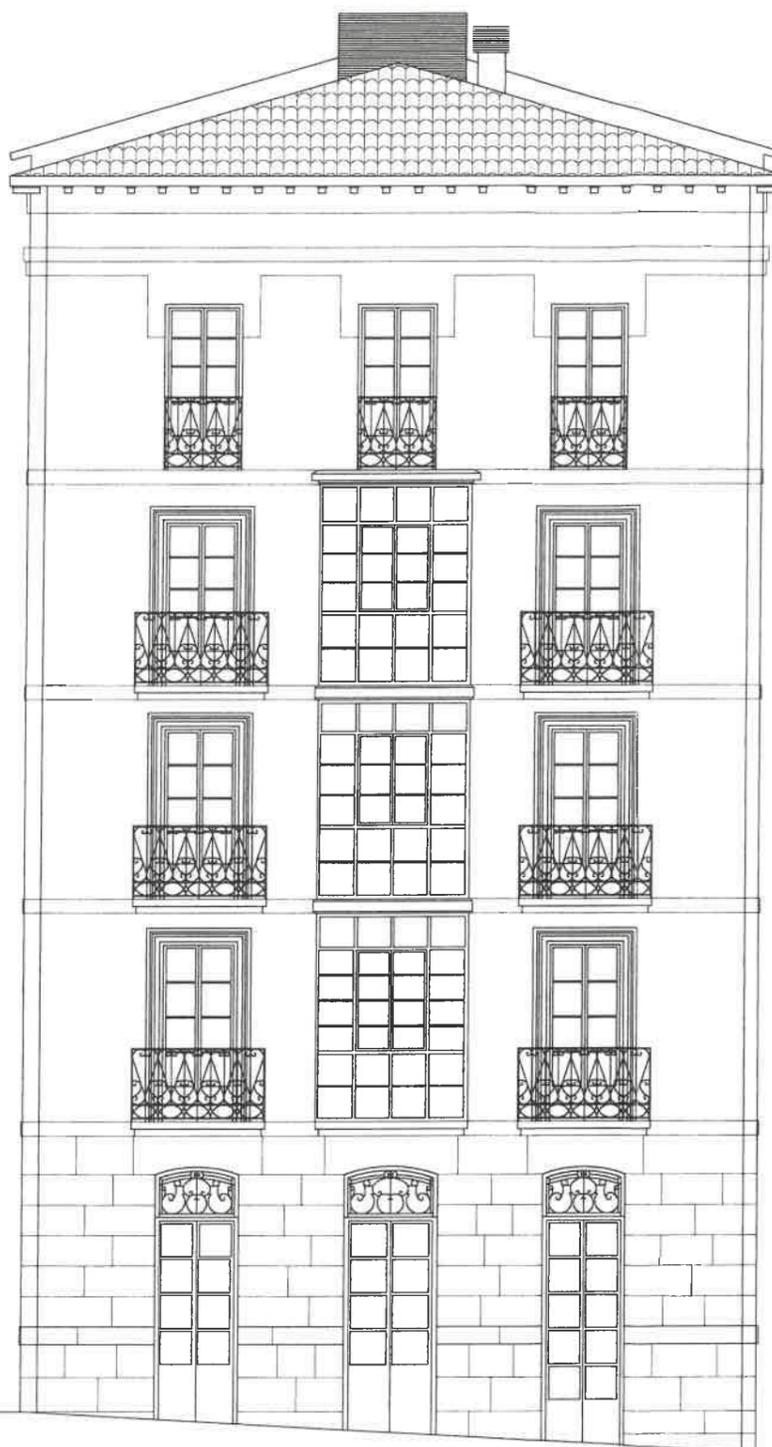
DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue  
 aprobado inicialmente por la Junta de  
 Gobierno Local, en sesión celebrada el  
 día 24 FEB. 2016  
 Logroño, \_\_\_\_\_  
 El Secretario General,

*[Signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento  
 fue aprobado definitivamente por el  
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
 da el día 7 ABR. 2016  
 Logroño, \_\_\_\_\_  
 El Secretario General,

*[Signature]*

PROYECTO.- PROYECTO DE 4 VIVIENDAS LOCALES Y TRASTEROS EN C/ BRETON DE LOS HERREROS N. 2 EN LOGROÑO		FECHA FEBRERO / 2016
PLANO DE.- ALZADO A CALLE BRETON DE LOS HERREROS	PLANO Nº <b>04</b>	ESCALA: 1:100
PROMOTOR.- DYMS RIOJA S.L.	VICENTE PEÑA MONJA Arquitecto Gran Vía, 57 entreplanta 26.005 Logroño Telf/fax: 941 209628	<i>[Signature]</i>



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 FEB 2016 Logroño,  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día - 7 ABR 2016 Logroño,  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

PROYECTO.- PROYECTO DE 4 VIVIENDAS LOCALES Y TRASTEROS EN C/ BRETON DE LOS HERREROS N. 2 EN LOGROÑO		FECHA FEBRERO / 2016
PLANO DE.- ALZADO A CALLE SAGASTA	PLANO N° <b>05</b>	ESCALA: 1:100
PROMOTOR.- DYMS RIOJA S.L.	VICENTE PEÑA MONJA Arquitecto Gran Vía, 57 entreplanta 26.005 Logroño Telf/fax: 941 209828	<i>[Handwritten signature]</i>



**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue  
 aprobado inicialmente por la Junta de  
 Gobierno Local, en sesión celebrada el  
 día 24 FEB. 2016  
 Logroño, 24 FEB. 2016  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento  
 fue aprobado definitivamente por el  
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
 el día - 7 ABR. 2016  
 Logroño, - 7 ABR. 2016  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

PROYECTO.- PROYECTO DE 4 VIVIENDAS LOCALES Y TRASTEROS EN C/ BRETON DE LOS HERREROS N. 2 EN LOGROÑO		FECHA FEBRERO / 2016
PLANO DE.- ALZADO A CALLE EL PESO	PLANO N° <b>06</b>	ESCALA: 1:100
PROMOTOR.- DYMS RIOJA S.L.	VICENTE PEÑA MONJA Arquitecto Gran Vía, 57 entreplanta 26.005 Logroño Telf/fax: 941 209628	<i>[Handwritten signature]</i>