

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



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.

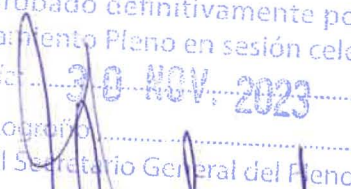
Autor del proyecto
DAVID D. ELICES KOLMERSCHLAG
arquitecto

Fecha
MAYO 2023

Documentación aportada
Memoria
documentación gráfica


arquitect
arquitectura > ingeniería > interiorismo

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día 30 NOV. 2023
Logroño.....
El Secretario General del Pleno



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. "Residencial Lobete 2005".....	7
7.5.	Parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta:.....	8
8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.....	8
9.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.....	9
10.	TRAMITACIÓN.....	10



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 (16550536-N), Ángel Mayoral Pascual (16505192-R), Félix Mayoral Pascual (16520268-N). Y domicilio en Calle Doctores Castroviejo nº16. 1ºC. 26003. Logroño. La Rioja.
- Santiago Mayoral Pascual (16531599-G). 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).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 NOV 2023

Logroño,
El Secretario General del Pleno



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 cubrera 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 definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

10 de mayo, 2023

Logroño,
El Secretario General del Pleno



arquitect

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

PARCELA	RESIDENCIAL+ ZLP		DOTACIONAL PÚBLICO
	APROVECHAMIENTO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIFICABILIDAD ASIGNADA (m ² 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 ² t/m ² s
TOTAL	13.156,25	12.584,85	

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.



arquitect

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

Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día 20 de Julio 2023
Firma del Pleno

- 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 ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIFICABILIDAD ASIGNADA (m ² t)		APROVECHAMIENTO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIFICABILIDAD ASIGNADA (m ² 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 ² /m ² s.	E			0,8 m ² /m ² s.
TOTAL	13.156,25	12.584,85		TOTAL	13.156,25	12.584,85	

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.

El presente Estudio de Detalle:

- No altera el destino del suelo que se establece en el planeamiento general.



arquitect

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día: 30 NOV. 2023

Logroño,
Secretario General del Pleno

- 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

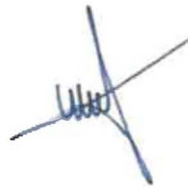
C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

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.

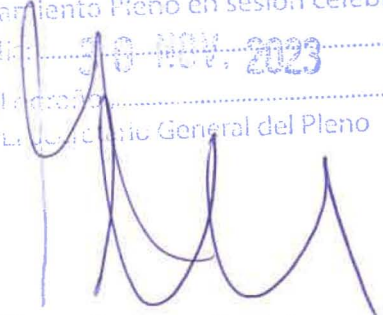


Fdo: David D. Elices Kolmerschlag
ARQUITECTO. Col nº 00954 del
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja

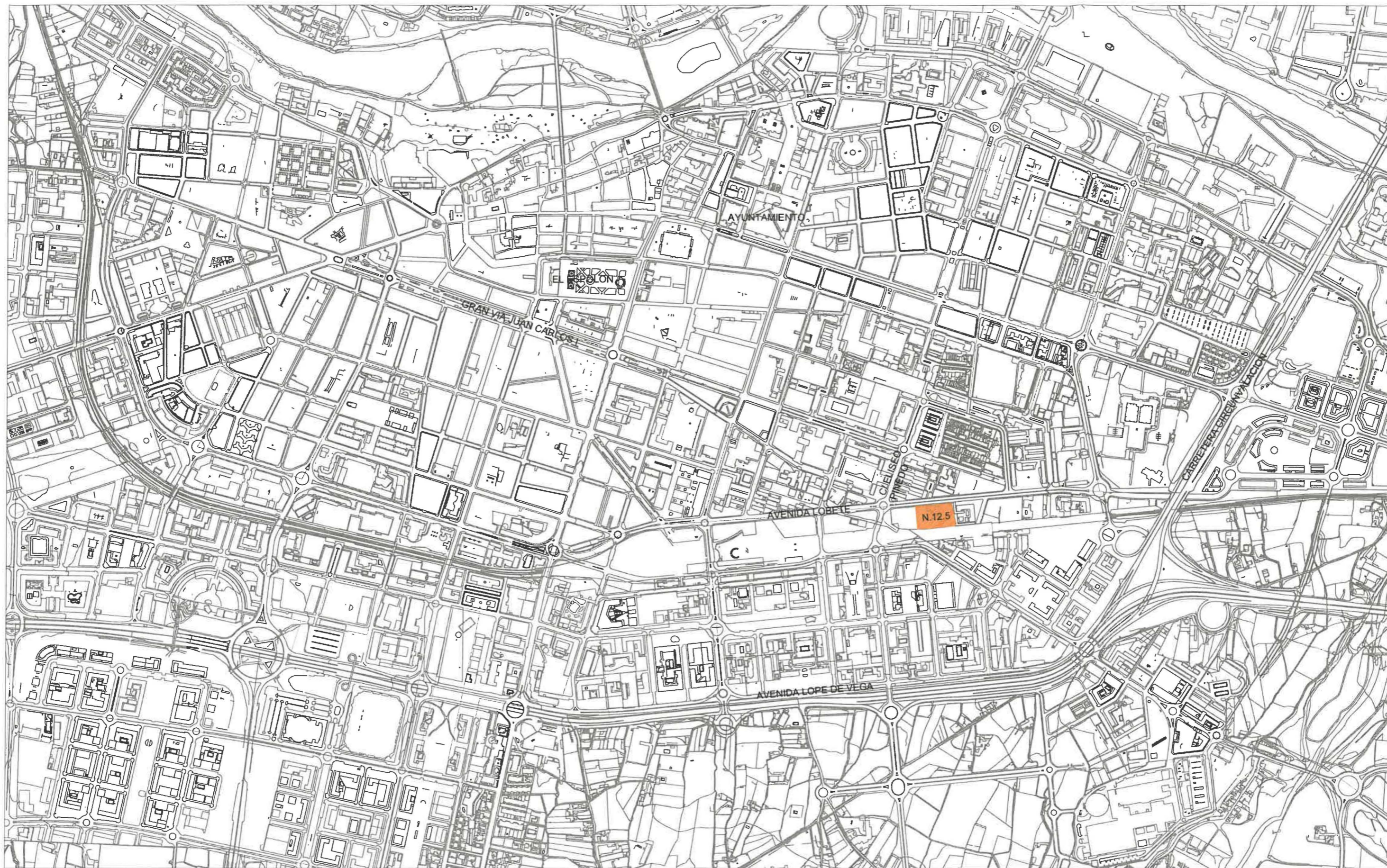
DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 30 NOV, 2023

Logroño,
El Presidente General del Pleno



arquitect



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra
da el día 29 de NOVIEMBRE de 2023
Logroño
El Secretario General del Pleno

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. Elces Kolmerschlag Ctd.954 C.O.A.R.

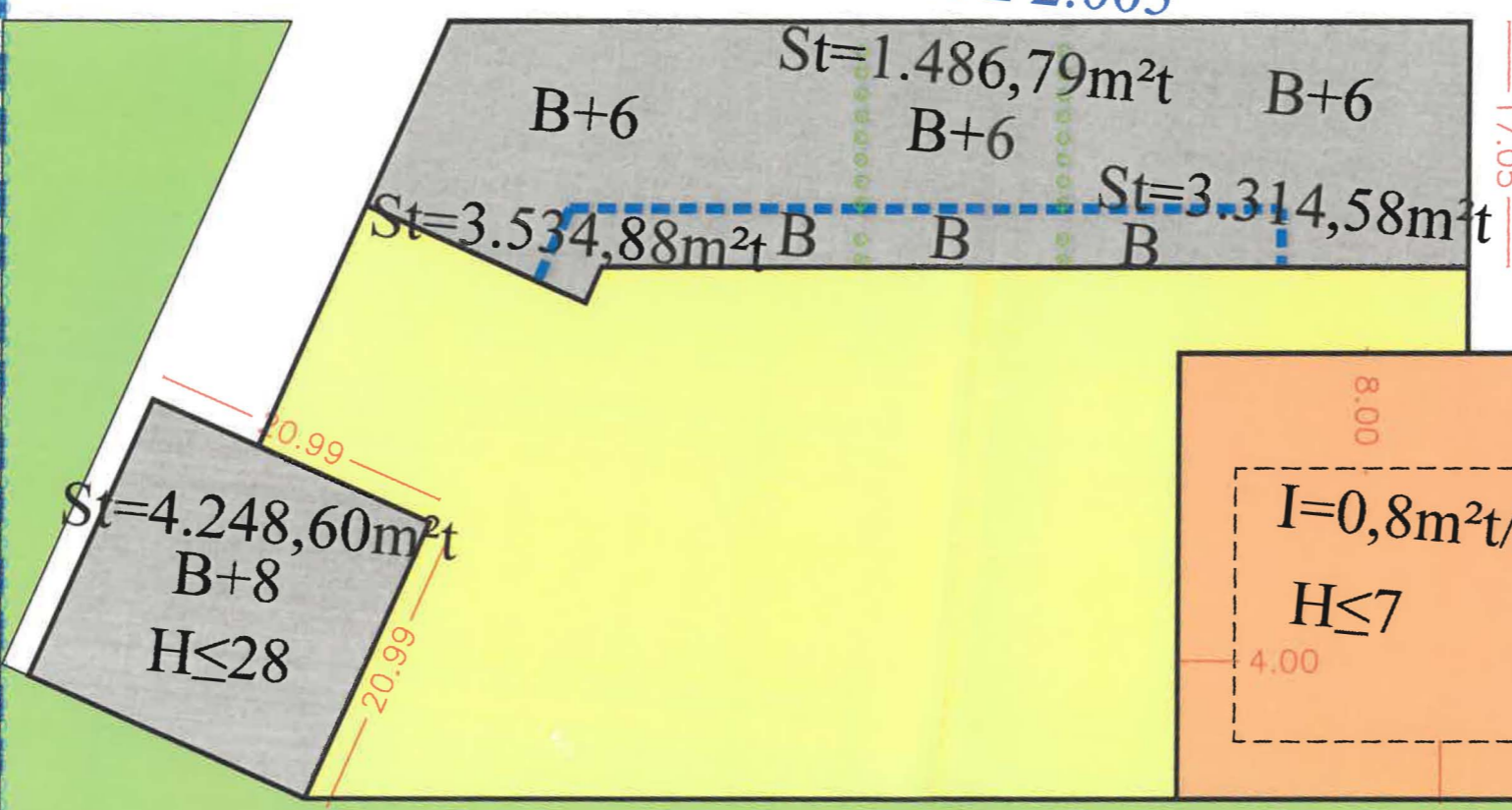


Vuelo ≤ 1.00

NT2.5 "RESIDENCIAL LOBETE 2.005"

LOBETE I"

333,515m²
H≤28



LIMITE EDIFICACION

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 20/05/2023

Logroño,
 El Secretario General del Pleno

LIMITE EDIFICACION

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial Residencial Asociados a Vivienda	Polivalente Cultural Escuela Sanitario Deportivo Servicios Dotación polivalente	En superficie Bajo rasante Espacios libres	Servicio público y administración pública Cultural Escuela Cementerio Escuela infantil Español Deportivo Ferroviario
Zona libre privada Complementaria de la vivienda Industria y Otros	Parque Zonas de recreo y esparcimiento Módulo o espacio libre público		
Industrial Almacén Almacén			

ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTION	
Límites	Volumen y Alturas	Límites	Ordenanzas Especiales
Alineación Delineación de altura Delineación de parcela o parcela de edificabilidad	B Planta baja H=LOD At Alto (B) Planta baja H≤ Altura máxima de cornisa E Entrepiso St = Superficie máxima edificable en m ² (E) Entrepiso I≤ Superficie máxima edificable en m ² /m ² SS Suelo mínimo 56 viv. Número máximo de viviendas	Suelo urbano Sector Unidad de ejecución	Ámbito de aplicación
Vuelo máximo Retraso mínimo obligatorio Superficie mínima edificable Presión obligatoria		Acciones Específicas	Ordenanzas de Edificios de Interés
		Plano especial de ordenación interior Actividades industriales Dotaciones Públicas	Edificios Situados en Áreas o Tramos de Interés Edificios de Interés Salvo edificio en el que se valore Edificio de Interés por su valor histórico Edificio de Interés por su valor histórico Construcción protegida en Casco Histórico
		Sistemas garantizados	

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
 Arquitecto: David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.
 Mayo 2023

Vuelo ≤ 1.00

NT2.5 "RESIDENCIAL LOBETE 2.005"

LOBETE I"

333,515m²

H≤28

St=1.483,87 m²t

B+6 St=3.531,69 m²t

B+6 St=3.309,31 m²t

B+6

St=4.259,98m²t

B+8

H≤28

8.00

I=0,8m²t/m²s

H≤7

4.00

B+6

St=7.622,2m²t

4.00

LIMITE EDIFICACION

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 10 NOV. 2023

El Secretario General del Pleno

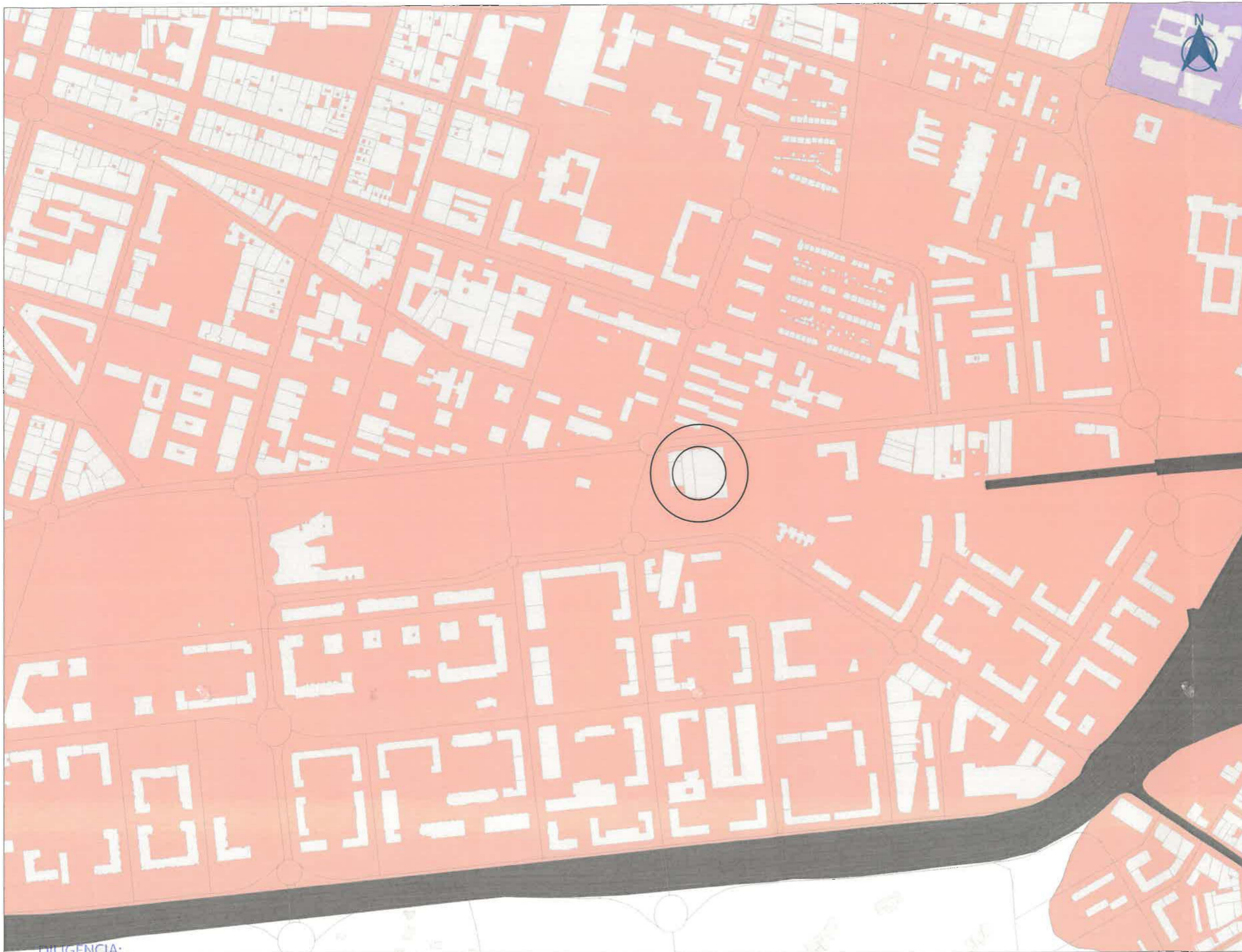
LIMITE EDIFICACION

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Ayuntamiento	Dotacional
Residencial estándar	Polideportivo	En superficie	Polideportivo
Residencial estacionado	Cultural	Bajo rasante	Cultural
Asociados a Vivienda	Escuela	Espacios libres	Escuela
Zona libre privado	Comunidad religiosa	Parques	Escuela
Complementario de la vivienda	Comunidad religiosa	Zonas de recreo y separación	Escuela
Industria y Otros	Comunidad religiosa	Vario o espacio libre público	Escuela
Industrial	Comunidad religiosa		Escuela
Almacén	Comunidad religiosa		Escuela
Industria especializada	Comunidad religiosa		Escuela
	Comunidad religiosa		Escuela

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Limites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Dilatación de altura	(B) Planta baja H≤
Dilatación de parcela o división de edificabilidad	E Entrepiso St=
Ocupación	(E) Espigón St=
Vuelo mínimo	SS Semitorno 56 viv
Retraso mínimo obligatorio	
Presaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Limites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Factor	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	Ordenanzas de Edificios de Interés
Pago especial de terreno interior	Edificios Sitados en Arco o Tramo de Interés
Actividades Interiores	Edificio de Interés
Dotaciones Públicas	Sólo se edifica en el 50% inferior
	Edificio de Interés con altura superior al Código Técnico
	Edificio de nueva construcción
	Construcción implementada 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.
 Mayo 2023



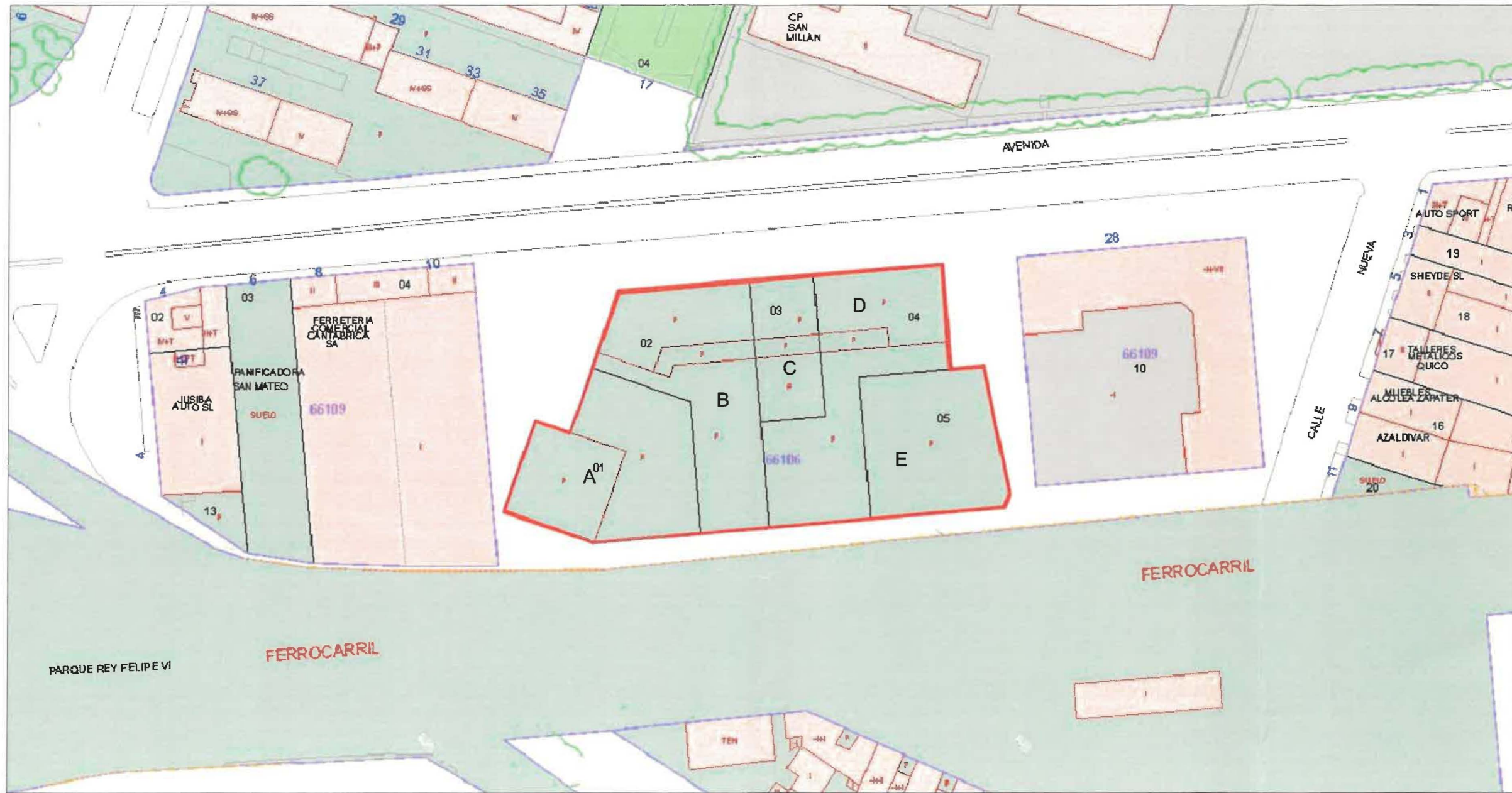
LEYENDA

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
	Viarío
	Edificaciones
	Término municipal de Logroño
	Término municipal limítrofe



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 09.01.2023
 Logroño, _____
 El Secretario General del Pleno

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. Ellices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.



PARCELAS

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 NOV. 2023

Logroño
El Secretario General del Pleno

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. Elces Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

