

**TEXTO TRAMITABLE (noviembre 2.018)**

**ESTUDIO de DETALLE de las CONDICIONES ESTÉTICAS y de  
COMPOSICIÓN de la EDIFICACIÓN en el ÁMBITO COMPLETO de SUELO  
URBANO CONSOLIDADO U.C.-3 "SAGRADA FAMILIA"**

**SITUACION : CALAHORRA. La Rioja.**

**PROMOTOR : EL MOUSTAFÁ ERRAJI BN CHIJ**

---

ESTUDIO de DETALLE  
U.C.-3  
CALAHORRA. La Rioja.

---

---

ÍNDICE

---

<u>1.</u>	<u>OBJETO.</u>	<u>2</u>
<u>2.</u>	<u>PROMOTOR.</u>	<u>2</u>
<u>3.</u>	<u>JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO LOTUR 5/2006</u>	<u>2</u>
<u>4.</u>	<u>JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO PGM</u>	<u>4</u>
<u>5.</u>	<u>ESTADO ACTUAL.</u>	<u>4</u>
<u>6.</u>	<u>DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.</u>	<u>4</u>
<u>7.</u>	<u>PROPUESTA DE LAS DETERMINACIONES PARTICULARES</u>	<u>6</u>
<u>8.</u>	<u>CONCLUSION.</u>	<u>6</u>

---

**ESTUDIO de DETALLE de las CONDICIONES ESTÉTICAS y de**  
**COMPOSICIÓN de la EDIFICACIÓN en el ÁMBITO COMPLETO de SUELO**  
**URBANO CONSOLIDADO UC-3 "SAGRADA FAMILIA"**

---

### **1. OBJETO.**

El objeto del presente Estudio de Detalle, es la actualización de las Normas Particulares del Plan General Municipal de Calahorra afectas al artículo 3 correspondiente a Ensanches Extensivos.

Más concretamente nos referiremos a las Determinaciones Particulares por A.R., U.E. o Unidad Básica y en especial a las determinaciones establecidas para la Unidad U.C.-3 "Barrio de la Sagrada Familia".

### **2. PROMOTOR.**

El proyecto se redacta por encargo de El Moustafá Erraji bn Chij, mayor de edad, con DNI 78.841.830 S y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Antonio Machado, nº 38, de Calahorra (La Rioja).

### **3. JUSTIFICACION del CUMPLIMIENTO LOTUR 5/2006**

El artículo 80 de la LOTUR establece que

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.
2. Su contenido tendrá por finalidad:
  - a) Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento
  - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle no podrán:
  - a) Alterar el destino del suelo.
  - b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.
  - c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.
  - d) Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.
  - e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

---

**ESTUDIO de DETALLE**  
**U.C.-3**  
**CALAHORRA. La Rioja.**

---

4. Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos a viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos, rotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman o reduzcan los fijados por el planeamiento.
5. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

Consideramos entonces que el presente Estudio de Detalle, cumple con las determinaciones del artículo 80 de la LOTUR en cuanto que, como veremos más adelante, la propuesta

- No altera el destino del suelo. La calificación y usos del suelo son los establecidos en el Plan General Municipal y no se propone ni su corrección ni su sustitución.
- No modifica ni reajusta las alineaciones exteriores. En ningún punto se propone la corrección de alineaciones exteriores que configuran la morfología de la trama urbana existente.
- No altera la edificabilidad ni la altura máxima de los terrenos comprendidos en su ámbito. La propuesta se refiere básicamente a las texturas y acabados, no corrigiendo ni los aprovechamientos ni las alturas de la edificación.
- No incumple las normas específicas que para su redacción ha previsto el planeamiento: El artículo 3.C.1.3 del Plan General Municipal establece la posibilidad de que *Estas condiciones estéticas se podrán variar mediante un Estudio de Detalle para el tramo de calle afectado.*

Se propone aquí que el ámbito del Estudio de Detalle no se corresponda a un tramo de calle, sino al conjunto de la Unidad UC3, de forma que se dé cumplimiento a las normas específicas previstas en el planeamiento y no se ocasione perjuicio ni altere las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

#### **4. JUSTIFICACION del CUMPLIMIENTO PGM**

Según el artículo 11.3 de las NN.UU. Generales del PGM, *La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos.*

En el **Anexo I** se detalla el epígrafe C.1.3. del artículo 3 de la Normativa Urbanística Particular que afecta a los Ensanches Extensivos por A.R., U.E. o Unidad Básica.

#### **5. ESTADO ACTUAL.**

##### **5.1. Físico**

La unidad se encuentra consolidada tanto en edificaciones como en dotaciones y urbanización. Cuenta con todos los servicios que la califican como urbana, así como de accesos rodados y peatonales dentro de la red de servicios e infraestructuras municipales.

##### **5.2. Propiedad del Suelo.**

La propiedad del suelo corresponde a la de cada parcela siendo todas ellas de propiedad privada. Esta diversidad de propietarios, conduce a actuaciones individuales, con resultados formales y funcionales diferentes. Esto supone una transformación de la tipología a edificatoria general, que indefectiblemente pierde uniformidad, (siempre dentro de los límites admitidos en el PGM).

#### **6. DESCRIPCION de la PROPUESTA.**

La Unidad, diseñada como viviendas unifamiliares rurales, se va adaptando a la configuración residencial complementaria de los usos industrial y comercial.

Las últimas edificaciones ejecutadas, lo están siendo en B+1, tal y como lo permite el PGM modificando la idea primigenia de viviendas en planta baja con corral o con anejos para actividades agrícolas o artesanales.

Parece aconsejable entonces estudiar la posibilidad de modificar algunas de las condiciones estéticas del entorno para adecuarlas tanto a los nuevos usos, como a las nuevas tecnologías constructivas.

El presente Estudio se enmarca en el supuesto contemplado en el artículo art 1.3, de las Normas de Diseño, de la Unidad Consolidada U.C.-3 "Barrio de la Sagrada Familia" en el que se indica que *las condiciones estéticas se podrán variar mediante un Estudio de Detalle para el tramo de calle afectado*, si bien lo aquí planteado no lo es para un tramo de calle, sino para la totalidad de la Unidad U.C.-3 en cuanto que propone la modificación de las Normas de Diseño definidas en el artículo 1.3 U.C.-3 Barrio de la Sagrada Familia:

---

**ESTUDIO de DETALLE**  
**U.C.-3**  
**CALAHORRA. La Rioja.**

---

-- *No se permite la modificación de la parcelación existente.*  
No se plantea ninguna modificación a este respecto, manteniéndose vigente lo descrito en el PGM.

-- *Los materiales de fachada autorizables son el enfoscado de mortero o preferiblemente el estuco liso (sin imitación de ladrillo o piedra), en color blanco, con cubiertas de teja cerámica árabe.*

La fijación de un material de fachada y un color concreto se plantea en la Normativa con el claro propósito de mantener la homogeneidad y uniformidad del Barrio de la Sagrada Familia.

Manteniendo ese espíritu de homogeneidad y uniformidad, se pueden admitir más materiales siempre que su resultado estético se encuadre dentro de los objetivos de tonos y texturas planteados.

Proponemos la posibilidad de utilización de otros materiales que mantengan los mismos parámetros de color y textura que el propuesto por el PGM, con lo que la exigencia de la Normativa pasaría de definir además del material las características superficiales, porque son éstas quienes confieren a la edificación la deseable uniformidad:

Las fachadas serán de enfoscado de mortero, estuco liso o aplacado de piedra natural, formando una superficie lisa de color blanco y de textura uniforme, no se admitirán las terminaciones de junta abierta o acabados pulidos.

-- *Las carpinterías exteriores serán de color verde oscuro o blanco.*

Proponemos añadir a las tipologías de carpintería exterior admitidas en el PGM la carpintería de madera. Se trata de un tipo de carpintería tradicional en la zona, ya existente en algunas viviendas de la unidad y que no distorsiona con los colores y la tipología propuestos en la normativa. Por lo que el epígrafe se plantea de la siguiente forma: Las carpinterías exteriores serán de color verde oscuro, blanco, de madera o imitación de madera.

-- *Las viviendas deberán estar elevadas 1 m desde la rasante del terreno.*

Las condiciones de salubridad de las viviendas pueden, a veces, confrontarse con las condiciones de accesibilidad de las mismas.

Quizá sea complicar demasiado las soluciones constructivas y de diseño la exigencia de elevar la viviendas 1,0 m sobre la rasante, máxime existiendo soluciones alternativas con muy buen resultado en cuanto al aislamiento y la salubridad (forjados sanitarios, cámaras con casetones de polipropileno, etc.). La formación de cámaras ventiladas bajo los espacios de vivienda permite unos buenos resultados a efectos aislantes sin perjudicar la accesibilidad a la propia vivienda.

Por lo tanto proponemos redefinir esta exigencia en los siguientes términos: *los espacios destinados al uso de vivienda deberán resolverse constructivamente con suelo con cámara ventilada que garantice el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.*

-- *El vallado será opaco semejante en terminación al previsto para fachada, con altura máxima de 3.*

No se plantea ninguna modificación a este respecto, manteniéndose vigente lo descrito en el PGM.

## **7. PROPUESTA de las DETERMINACIONES PARTICULARES**

Con las consideraciones expuestas, proponemos en el **Anexo II** del presente documento la redacción corregida del epígrafe C.1.3. del artículo 3 de la Normativa Urbanística Particular que afecta a los Ensanches Extensivos por A.R., U.E. o Unidad Básica.

## **8. CONCLUSION.**

Con las especificaciones contenidas en la presente memoria, consideramos suficientemente definido el presente Estudio de Detalle.

Calahorra, noviembre de 2.018

**FUERTES  
GOÑI, CESAR  
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por  
FUERTES GOÑI, CESAR (FIRMA)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES, serialNumber=15840972K,  
sn=FUERTES,  
givenName=CESAR, cn=FUERTES  
GOÑI, CESAR (FIRMA)  
Fecha: 2018.11.06 19:23:41  
+01'00'

Fdo. César Fuertes Goñi  
arquitecto

**ANEXO I**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**  
**EPÍGRAFE C.1.3. del ARTÍCULO 3. ENSANCHES EXTENSIVOS**

**REDACCIÓN ACTUAL**

**ARTÍCULO 3.- ENSANCHES EXTENSIVOS****1.3. U.C-3 Barrio de la Sagrada Familia**

No se permite la modificación de la parcelación existente.

Los materiales de fachada autorizables son el enfoscado de mortero o preferiblemente el estuco liso (sin imitación de ladrillo o piedra), en color blanco, con cubiertas de teja cerámica árabe.

Las carpinterías exteriores serán de color verde oscuro o blanco.

Estas condiciones estéticas se podrán variar mediante un Estudio de Detalle para el tramo de calle afectado.

Las viviendas deberán estar elevadas 1 m desde la rasante del terreno.

El vallado será opaco semejante en terminación al previsto para fachada, con altura máxima de 3 m.

**ANEXO II**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**  
**EPÍGRAFE C.1.3. del ARTÍCULO 3**

**REDACCIÓN PROPUESTA**

**ARTÍCULO 3.- ENSANCHES EXTENSIVOS****1.3 U.C-3 Barrio de la Sagrada Familia**

No se permite la modificación de la parcelación existente.

Los materiales de fachada autorizables son el enfoscado de mortero, estuco liso o aplacado de piedra natural, formando una superficie lisa de color blanco y de textura uniforme, no se admitirán las terminaciones de junta abierta o acabados pulidos. Las cubiertas serán de teja cerámica árabe.

Las carpinterías exteriores serán de color verde oscuro o blanco, de madera vista o imitación de madera.

Estas condiciones estéticas se podrán variar mediante un Estudio de Detalle para el tramo de calle afectado.

Los espacios destinados al uso de vivienda deberán resolverse constructivamente con suelo con cámara ventilada que garantice el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

El vallado será opaco semejante en terminación al previsto para fachada, con altura máxima de 3 m.