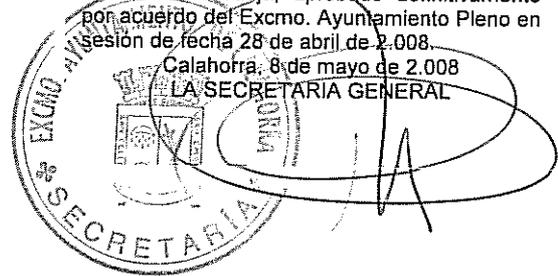


DILIGENCIA.- Se hace constar que los presentes planos y documentos corresponden al Estudio de Detalle en C/ Mencablilla nº 2 y Ayda. de La Rioja, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de abril de 2.008.

Calahorra, 8 de mayo de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE

para solar sito entre calle Mencablilla nº 2 y
avenida de La Rioja en Calahorra.

Promotor: Construcciones
Calahorra Bimilenaria, SL.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ESTABLECIMIENTO DE RASANTES, EN PARCELA SITUADA EN SUELO URBANO, ENSANCHE EXTENSIVO, U.E.-1 MINGLANILLOS, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA.-

PROMOTOR : CONSTRUCCIONES CALAHORRA BIMILENARIA, SL
Cif: B26349282
Tfno: 941132550
Julio Cesar, 1 4º Izqda 26500 Calahorra
Jesús Viguera Pascual

ARQUITECTOS: MK ARQUITECTOS SL
Cif: B26396135
Tfno: 941137005
Julio Cesar, 1 Ático 26500 Calahorra
Roberto Monreal Navas. Arquitecto

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA

La presente memoria, así como el resto de la documentación gráfica que le acompaña, tienen por objeto la ubicación de los volúmenes establecidos en las Normas Particulares del Plan General Municipal de Calahorra, para los solares situados en la zona de Ensanche Extensivo, calificados como Suelo Urbano Consolidado, UC-4 Mencablilla.-

El solar objeto de este estudio de detalle como se indica en plano de situación adjunto, esta situado en la UC - 4 Mencablilla, con fachada a las dos calles que la limitan: La calle Mencablilla y la Avenida de La Rioja.-

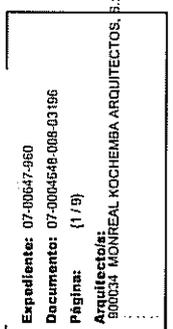
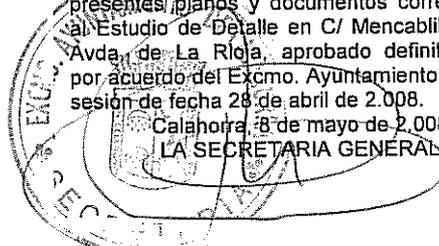
El Solar bruto aportado con una superficie de 4 549.42 m², es en su totalidad propiedad de la Empresa Construcciones Calahorra Bimilenaria SL representada por Don Jesús Viguera Pascual, la orientación es Sur, al tener una pendiente descendente de norte a sur. El solar tiene una diferencia de cotas media entre las dos calles que la definen de 12,00 m la mayoría de esta diferencia de altitud, que es escalonada, ocurre en el primer tercio del solar desde la calle Mencablilla y el resto presenta menor desnivel, con algún accidente hasta la avenida de la Rioja, incluso con zonas del solar con su rasante por debajo de esta calle.-

La finca tiene forma trapezoidal, cada uno de sus lados tienen una longitud respectivamente de;

- Norte: Calle Mencablilla con 48 metros.
- Sur: Avenida de la Rioja con 24 metros.
- Este: Lindero privado con 125 metros.
- Oeste : Lindero privado con 130 metros.

DILIGENCIA.- Se hace constar que los presentes planos y documentos corresponden al Estudio de Detalle en C/ Mencablilla nº 2 y Avda de La Rioja, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de abril de 2.008.

Calahorra, 8 de mayo de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



El P.G.M. de Calahorra, en el que se sitúa el presente Estudio de Detalle, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de La Rioja, el 10 de noviembre del 2006 y publicado en el BOR el 13 de febrero del 2007.-

Para la redacción de este Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta:

A-1.- Lo dispuesto en la **Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja**, en su Título III. Planeamiento Urbanístico, Capítulo II. Planeamiento de desarrollo, Sección 4ª. Estudios de Detalle, **Artículo 80. Estudios de Detalle:**

1.- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el P.G.M. para el suelo Urbano y en los planes parciales o 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 complementaria 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.-

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 o viales interiores de carácter privado, crear nuevos viales o suelos rotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni 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.-

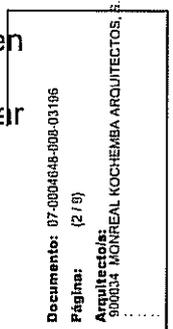
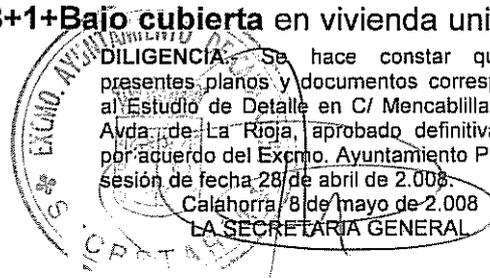
A-2.- Las determinaciones particulares para esta zona del PGM de Calahorra, en lo que afecta a este estudio de detalle, superficies, volúmenes, etc., en su **Artículo 2. Ensanches Extensivos**, suelo Urbano Consolidado, concretamente para la U.C- 4:

- La U.C-4 Mencablilla son suelos ocupados en general por huertos y vivienda unifamiliares, en el entorno del Parque del Cidacos

Diseño Arquitectónico

Las alturas genéricas de la edificación y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

Para estas Unidades la altura será de **B+1+Bajo cubierta** en vivienda unifamiliar aislada, adosada y/o pareadas.



La tipología exclusiva será vivienda unifamiliar aislada, adosada y/o pareada:

Parcela mínima **300 m²** por vivienda para la U.C.-4

Edificabilidad **0,67952 m²/m²** (parcela neta).

La Planta Baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m medida desde el terreno en cada punto.

Altura de la edificación:

2,2 m < P.S. < 3 m (libre).

2,6 m < P.P. < 3 m (libre).

2,6 m < P.B. < 3 m (libre).

Ordenanzas

1.-Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

A Viales Públicos: 2 metros.

A Linderos: 3 metros.

En los espacios perimetrales y definidos por estos retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción que limite o vaya contra de la presente ordenanza, debiendo tratarse preferentemente estas zonas con especies vegetales o elementos decorativos, como rocalla, farolas para alumbrado interior de la parcela, pérgolas con una altura máxima de 3 metros y en ningún caso con cubierta ciega, etc. Se prohíben expresamente paredes ciegas que constituyan el soporte para barbacoas, chimeneas o similares, frontones, edificios auxiliares a zonas de recreo, tales como vestuarios, aseos, instalaciones, etc.

La realización de posibles frontones o instalaciones deportivas que necesiten para el desarrollo del juego paredes elevadas sobre el terreno, no se podrán autorizar, salvo que las mismas sobresalgan una altura inferior a 3 metros respecto de la rasante teórica mismo en cualquier punto.

2.-Las edificaciones exclusivamente podrán adosarse, para la construcción de dos viviendas pareadas, en uno de los linderos de dos parcelas colindantes, cuando se redacte por el propietario o propietarios de las mismas un Estudio de Detalle, en el que se defina la posición exacta de los edificios y que el diseño exterior del edificio resultante se efectúe en forma unitaria, que deberá contar con la aprobación de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Calahorra. Del resultado de esta alternativa no podrán aparecer medianeras vistas, ni aun en la zona que conformen las cubiertas de las dos viviendas a edificar. El resto de distancias a fachadas y linderos permanecerá inalterado de acuerdo con la ordenanza primera.

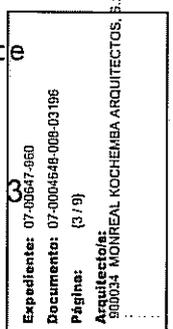
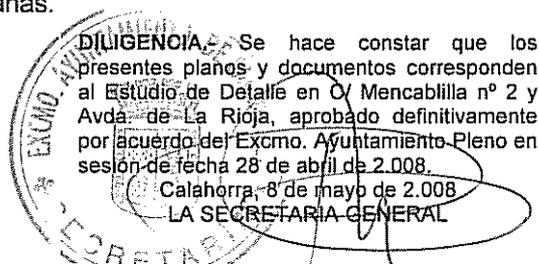
3.-Se podrán agrupar una o más parcelas para constituir unidades edificables de mayor superficie, debiendo cumplir en cuanto a su edificación y demás ordenanzas de aplicación, las mismas condiciones que el resto de las parcelas no agrupadas. En el caso de que de la agrupación de varias parcelas, con posterioridad se pretenda la segregación de una parte de la misma, ninguna de las nuevas parcelas resultantes será inferior a 300 m² para la U.C.-4 y el número de viviendas ser superior a aquellas permitidas para las mismas con anterioridad a su agrupación inicial, ni que la superficie total a construir supere la definida por el P.G.M.

4.-No se permitirá la incorporación a la envolvente exterior de los edificios, elementos estilísticos inadecuados o impropios del entorno, así como la utilización de instalaciones nocivas o peligrosas y materiales de revestimiento deleznable o indignos.

5.-La cubierta de todas las construcciones se realizará con teja cerámica árabe o mixta, en colores rojos o tierras.

6.-Las pendientes de las cubiertas se mantendrán siempre dentro del 35 al 45%.

Se realizarán preferentemente a cuatro aguas, no pudiendo existir por encima del nivel de planta primera terrazas o cubiertas planas.



En cualquier caso la disposición de las pendientes de los faldones de las cubiertas se realizarán preferentemente en la orientación Sur-Norte, manteniendo el perfil propio de la ciudad en el entorno de la Unidad de Ejecución.

En ningún caso aparecerán por encima del plano de forjado de planta primera y en su orientación Sur, paramentos verticales que desvirtúen la imagen anteriormente mencionada. Exclusivamente podrán quedar por encima de los faldones de la cubierta, las chimeneas y elementos para la ventilación o instalaciones de calefacción o refrigeración; debiéndose tratar con los mismos materiales de las fachadas y cubierta.

B.- FINES Y OBJETIVOS

Obligados por la forma del solar, estrecha y alargada, el fin que se pretende lograr con este estudio de detalle, es mediante la agrupación de parcelas mínimas y volúmenes edificables asignados por el P.G.M., lograr, sin modificar el aprovechamiento de la edificación, una distribución y ubicación más racional de las superficies, tanto de viviendas como de zonas libres dentro de la parcela, para disfrute de los futuros usuarios de las viviendas a edificar en la parcela.

Se crean en el solar dos zonas claramente diferenciadas, la primera más próxima a la calle Minglanillos en la que se ubican diez viviendas adosadas, divididas en dos bloques de seis y cuatro viviendas respectivamente y la segunda con frente a la Avda de la Rioja con dos viviendas pareadas.-

También se establece una nueva rasante para la totalidad de la parcela, con el fin de, dentro de lo posible, homogeneizar su pendiente y lograr un mejor soleamiento de todas sus zonas, y corregir defectos de la rasante natural existente actualmente en el solar, que queda en algunas zonas por debajo de la calle Avenida de La Rioja.-

C.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO Y SUPERFICIES EDIFICABLES SOBRE RASANTE SEGÚN P.G.M.

Superficie Solar Bruto	4 549.42 m ²
Cesión a calle Mencablilla.....	76,50 m ²
Superficie Solar Neto..	4 472,92 m ²

La parcela mínima fijada en el PGM es de 300,00 m² por vivienda, tenemos una superficie de solar neto de 4472,92 m² / 300,00 m² Vivienda = **14,91 Viviendas máximo**

Superficie Edificable según PGM = 4 472,92 m² x 0,67952 m²/m² = **3 039,44 m²t**

D.- PARCELAS RESULTANTES AGRUPACIÓN PARCELAS MÍNIMAS:

La parcela mínima fijada en el PGM es de 300,00 m² por vivienda, en este caso y a partir de la superficie mínima de parcela, y de acuerdo a lo indicado en el punto 3 de las Ordenanzas particulares de la zona, se ha agrupado la superficie de parcela mínima en dos sectores, uno de viviendas adosadas, sector 1 y otro de viviendas pareadas sector 2.-

DILIGENCIA. Se hace constar que los presentes planos y documentos corresponden al Estudio de Detalle en C/ Mencablilla nº 2 y Avda de La Rioja, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de abril de 2.008.
Calahorra, 8 de mayo de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



Expediente: 07-00647-960
Documento: 07-0004648-008-03195
Página: (4/9)
Arquitectos:
90034 MONREAL KOCHENBA ARQUITECTOS S.L.

Para el sector más próximo a la calle Minglanillos (SECTOR 1), se han agrupado las parcelas mínimas de **10 viviendas** para la creación de dos bloques de viviendas adosadas de seis y cuatro viviendas cada una.

Esta superficie debe ser como mínimo de: $10 v \times 300,00 \text{ m}^2 = 3 000,00 \text{ m}^2$, habiéndose reservado para esta zona una superficie de **3207,31 m²**, superior al mínimo exigido por las Ordenanzas.

Para el otro sector (SECTOR 2), en la zona sur del solar con frente a Avda de La Rioja, se ubican **2 viviendas pareadas**.

La superficie de solar restante que queda para este sector, es de **1265,61 m²**, superior a los 600,00 m² mínimos, que según la Normativa del PGM, son necesarios para la construcción de dos viviendas, aunque en este caso, al introducir el factor de la edificabilidad máxima hay que contar para las dos viviendas pareadas con mayor superficie de solar, para poder edificar lo que se pretende, resultando un solar mínimo de 1045,00 m², inferior a los **1 265,61 m²**, que se le reservan.-

Por lo que en resumen, se pretenden construir en el solar según este estudio de detalle **12 viviendas**, quedando por debajo de los máximos permitidos resultantes de la aplicación de las Ordenanzas del PGM, tanto en número de viviendas como en superficie construida.-

En el plano nº 4 se señalan los solares en que se divide la parcela.-

E.- SUPERFICIES EDIFICABLES SEGÚN P.G.M.:

Para cada sector en que se ha dividido el solar, la superficie edificable sobre rasante resulta:

Sector 1 (10 Viviendas Adosadas):

$$3 207,31 \text{ m}^2\text{s} \times 0.67952 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{2 179,43 \text{ m}^2\text{t}}$$

A cada vivienda le corresponde una superficie construida máxima sobre rasante de : $2179,43 \text{ m}^2\text{t} / 10 = \mathbf{217,943 \text{ m}^2\text{t}}$., aunque este reparto no es rígido, una vivienda puede tener más superficie que otra siempre que la suma total no supere el máximo permitido de 2 179,43 m²t.-

Sector 2 (2 Viviendas Pareadas y edificios anexos):

$$\text{Superficie Total del Sector: } 1 265,61 \text{ m}^2\text{s} \times 0.67952 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{860,00 \text{ m}^2\text{t}}$$

Superficie construida máxima sobre rasante, para dos viviendas pareadas edificios anexos: 860,00 m²t.

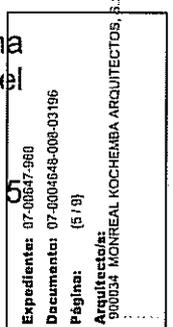
Al edificio anexo se le asigna una superficie de 126,50 m²t, por lo que a cada vivienda le corresponde una superficie construida máxima sobre rasante de :

$$860,00 \text{ m}^2\text{t} - 126,50 \text{ m}^2\text{t} = 733,50 \text{ m}^2\text{t}.$$

$$733,50 \text{ m}^2\text{t} / 2 = 366.75 \text{ m}^2\text{t} \text{ por vivienda}$$

Al igual que en el punto anterior, se aclara que este reparto no es rígido, una vivienda puede tener más superficie que otra siempre que la suma total no supere el máximo permitido de 860,00 m²t.-

DILIGENCIA. Se hace constar que los presentes planos y documentos corresponden al Estudio de Detalle en C/ Mencablilla nº 2 y Avda. de La Rioja, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de abril de 2008.
Calahorra, 8 de mayo de 2008
LA SECRETARÍA GENERAL



F.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES:

Sector 1:

Los **2 179,43 m²t** máximos asignados a este sector de viviendas adosadas se dividen en dos bloques, uno de seis viviendas y otro de cuatro, el bloque de seis viviendas se sitúa en la fachada del solar a calle Minglanillos en la rasante de esta calle y se le asigna una superficie construida máxima sobre rasante de $6 \times 217,943 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{1307,658 \text{ m}^2\text{t}}$, al bloque de cuatro viviendas se le asigna una superficie máxima sobre rasante de $4 \times 217,943 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{871,772 \text{ m}^2\text{t}}$.

A su vez y de acuerdo con las Normas de Diseño que se establecen en el PGM, esta superficie construida se distribuirá en las edificaciones entre: P. Baja + P. Primera + P. Bajo Cubierta, en la topología de vivienda unifamiliar adosada.

En plano nº 5 adjunto se señala la situación y ocupación en planta de ambos bloques.-

Sector 2:

Los 860,00 m²t máximos sobre rasante asignados a este sector se reservan, en su totalidad para las dos viviendas pareadas y edificios anexos que se proyectan, para los **edificios dedicados a servicio de las viviendas se destinan 126,50 m²t** y el resto **733,50 m²t para el bloque de viviendas pareadas**.-

La edificación anexa para servicios, se desarrollara únicamente en Planta Baja, mientras en el bloque de viviendas pareadas se podrá distribuir la edificabilidad entre: P. Baja + P. Primera + P. Bajo Cubierta,

Se preveen los aparcamientos en esta zona en planta baja y no en planta sótano, por la posibilidad de existan problemas de humedades en el caso de realizarlos en sótano, dada la poca diferencia de cota con el nivel del Río, a pesar de elevarse la rasante actual que esta por debajo de la vía de acceso.-

F.- RESUMEN DE LA ACTUACIÓN:

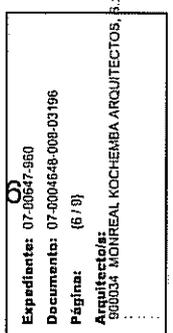
Numero de viviendas máximo a edificar según PGM:
 $4472,92 \text{ m}^2 / 300,00 \text{ m}^2 \text{ Vivienda} = \mathbf{14,91}$ Viviendas máximo

Viviendas previstas en este estudio de detalle: **12 Viviendas**

Superficie Edificable según PGM = $4 472,92 \text{ m}^2 \times 0,67952 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{3 039,44 \text{ m}^2\text{t}}$

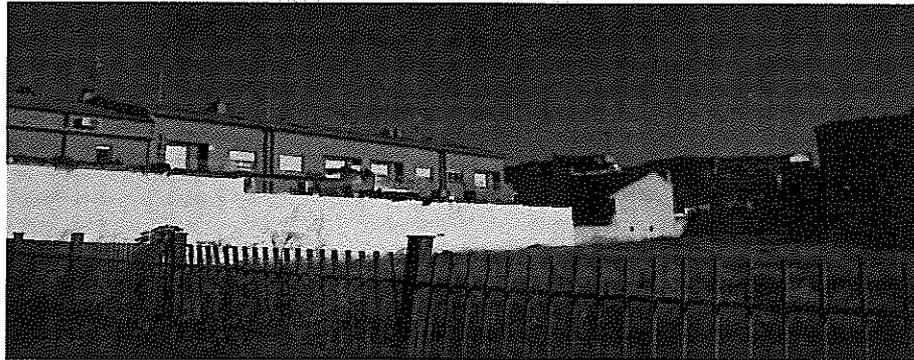
Superficie Edificable en Estudio de Detalle = **3 039,44 m²t**

DILIGENCIA.- Se hace constar que los presentes planos y documentos corresponden al Estudio de Detalle en C/ Mencabililla nº 2 y Avda de La Rioja, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de abril de 2.008.
Calahorra, 8 de mayo de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



G.- ESTABLECIMIENTO DE RASANTES:

Partiendo del levantamiento topográfico realizado en el solar y que se aporta en la documentación como plano nº 3, se puede constatar lo expuesto en el punto primero, el solar tiene una pendiente descendente de norte a sur, con una diferencia de cotas media, entre las dos calles que la definen, de 12,00 m., la mayoría de esta diferencia de altitud, que es escalonada, ocurre en el primer tercio del solar desde la calle Mencablilla y el resto presenta menor desnivel, con algún accidente hasta la avenida de la Rioja, incluso con zonas del solar con su rasante por debajo de esta calle.-



VISTA MEDIANIL IZQUIERDO



VISTA MEDIANIL DERECHO

En el medianil izquierdo, la practica totalidad de su alineación con las propiedades vecinas, esta definida por paredes medianiles ciegas, con edificaciones importantes por su altura con respecto a la parcela, destacando las dos zonas próximas a las fachadas.-

En el medianil derecho destaca el paramento que aparece en la calle Minglanillos y el lateral del frontón, dentro de la misma propiedad.-

Para evitar dejar encerradas las construcciones a realizar dentro del solar objeto de este estudio de detalle, conseguir un mejor soleamiento y sobre todo evitar posibles humedades e inundaciones en la parte baja del solar, se ha elevado la rasante existente teniendo en cuenta la rasante actual.-



DILIGENCIA.- Se hace constar que los presentes planos y documentos corresponden al Estudio de Detalle en C/ Mencablilla nº 2 y Avda. de La Rioja, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de abril de 2.008.

Calahorra, 8 de mayo de 2.008

LA SECRETARIA GENERAL

Expediente: 07-00647-960

Documento: 07-0004648-008-03195

Página: (7/9)

Arquitectos:
960034 MONREAL KOICHEBA ARQUITECTOS S.L.

Partiendo de la cota de la calle Minglanillos, +307,036 m, y de acuerdo con el planteamiento de las edificaciones existentes en ambos medianiles del solar, (sin ningún tipo de retranqueo en el medianil y en la calle), que han tomado como rasante, la de la calle Minglanillos, para todo el fondo de la edificación.

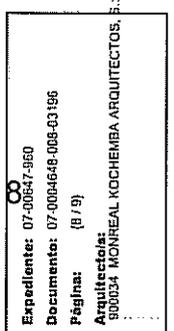
Se establece por tanto, en esta parte más alta del solar, la misma rasante que la de las edificaciones vecinas. Se toma la de la calle Minglanillos cota 307,036 m (centro de la fachada), una vez superado el fondo de 20,45 m. correspondiente a la zona de garajes en planta sótano, la rasante desciende verticalmente hasta la cota 301,698 m., que es la correspondiente a la zona proyectada para jardín y deportiva, a partir de este punto la rasante continua con una pendiente del 8,40%, resultado de la necesidad de salvar los perfiles de los escalonamientos existentes en la actualidad, en una longitud de 34,87 m., punto en el que se sitúa la fachada norte del segundo bloque con su calle de acceso, con cota 299,370 m.

A partir de este punto la rasante se proyecta con una pendiente del 5%, para poder elevar las edificaciones a realizar, con el fin de evitar humedades provocadas por el nivel freático del Río Cidacos y posibles inundaciones por crecidas del mismo, esta pendiente se mantiene hasta la calle Avenida de La Rioja, con una longitud de 70,25 m.-

Como se ha indicado anteriormente con la rasante adoptada, se trata de conseguir un soleamiento y vistas hacia la zona más interesante de monte, para todas las partes que componen la urbanización, principalmente zonas libres y edificaciones, sin que su elevación perjudique a los predios colindantes, ni a su vez sea perjudicada por estos.-

DILIGENCIA.- Se hace constar que los presentes planos y documentos corresponden al Estudio de Detalle en C/ Mencablilla nº 2 y Avda. de La Rioja, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de abril de 2.008.

Calahorra, 8 de mayo de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



En el caso de aprobarse este estudio de detalle, regirán las ordenanzas del vigente P.G.M. de Calahorra.-

Este estudio de detalle, para su aprobación deberá cumplir con lo dispuesto en la vigente Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y demás legislación aprobada que pueda afectarle.-

Los pasos en cuanto a plazos, que fija la ley para la aprobación de este estudio de detalle son:

- 1.- Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Calahorra en el plazo máximo de un mes.-
- 2.- Una vez aprobado inicialmente deberá ser sometido a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el B.O.R. y publicado al menos en un diario de difusión local.-
- 3.- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.-
El acuerdo de Aprobación definitiva se publicará en el B.O.R.
- 4.- El plazo de aprobación definitiva será de dos meses, desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva, siempre que dentro del mismo, se haya concluido el trámite de información pública.-
- 5.- Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, se remitirá una copia para su registro, archivo y publicidad a la Comunidad Autónoma de La Rioja.-

Calahorra, 10 de octubre del 2007

El Arquitecto

Firmado: R. Monreal Navas

