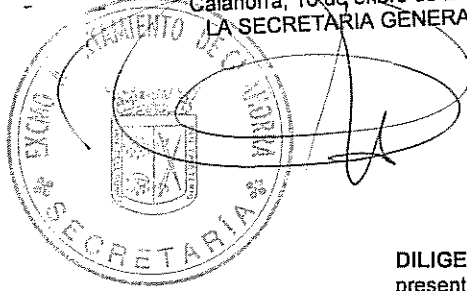


ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS B1 Y B2 DEL SECTOR CIDACOS DE CALAHORRA . LA RIOJA

DILIGENCIA.- Se hace constar que los presente planos y documentos corresponden al Estudio de detalle en las parcelas B1-B2 del Sector Cidacos, aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía-Oresudebcua de fecha 25 de octubre de 2.007.

Calahorra, 16 de enero de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



DILIGENCIA.- Se hace constar que los presente planos y documentos corresponden al Estudio de detalle en las parcelas B1-B2 del Sector Cidacos, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión e fecha 28 de diciembre de 2.007.

Calahorra, 16 de enero de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL

A handwritten signature in black ink, written over a faint circular stamp.



**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS B1 Y B2 DEL SECTOR CIDACOS DE CALAHORRA . LA RIOJA**

INDICE

- 1. OBJETO Y DETERMINACIONES.**
- 2. JUSTIFICACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE**
- 3. DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

- 3. 1. REAJUSTAR LAS ALINEACIONES -ALINEACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR**
- 3. 2 REAJUSTAR LAS ALINEACIONES -ALINEACIÓN DE LAS VIVIENDAS NORTE – SUR**
- 3. 4 DEFINICIÓN LOS VOLÚMENES - % OCUPACIÓN EN PLANTA**
- 3. 3 DEFINICIÓN LOS VOLÚMENES - % SUPERFICIE USO PI**

4. DISPOSICIONES FINALES

1. OBJETO Y DETERMINACIONES.

El presente documento, desarrolla un Estudio de Detalle para las parcelas B1 y B2 del Sector Cidacos de Calahorra, realizado por los arquitectos D. Miguel Ángel Alonso del Val y D. Rufino Hernández Minguillón por encargo de Promociones Miravalles S.L., en nombre de los titulares de las parcelas b1 y B2 , Coblansa S.A., Promociones Eder S.L. y Promociones Miravalles S.L.

Dicho estudio de detalle, define con mayor pormenorización algunos aspectos de volumetría y composición y ajusta las alineaciones interiores de la edificación, con el fin de garantizar la armonía del conjunto.

2. JUSTIFICACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE

El presente documento, se justifica por la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja , Artículo 80. Estudios de detalle.

“Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere 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.”

Esta normativa dota al estudio de detalle de la facultad de tratar temas de:

- Alineaciones
- Condiciones de Volumen
- Condiciones estéticas y de composición de la edificación

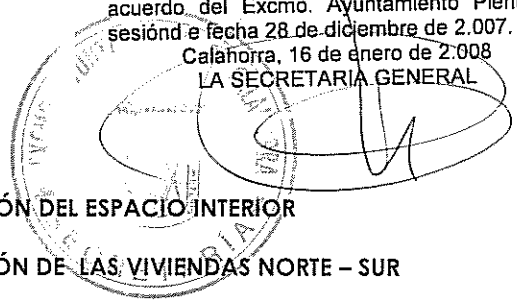
3. DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ordenanza B del Plan Parcial se refiere a dos parcelas de 9600 m2 para vivienda unifamiliar agrupada, a ambos lados de la plaza comercial 9.2 en el bulevar.

Cada solar contiene 34 viviendas, siendo el uso de vivienda unifamiliar agrupada, y garaje colectivo vinculado con acceso común.

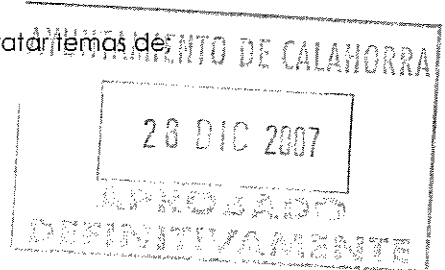
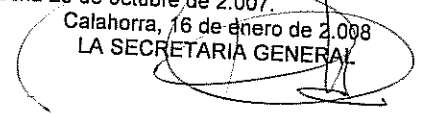
DILIGENCIA.- Se hace constar que los presente planos y documentos corresponden al Estudio de detalle en las parcelas B1-B2 del Sector Cidacos, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de diciembre de 2.007.

Calahorra, 16 de enero de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



DILIGENCIA.- Se hace constar que los presente planos y documentos corresponden al Estudio de detalle en las parcelas B1-B2 del Sector Cidacos, aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía-Oresudebcua de fecha 25 de octubre de 2.007.

Calahorra, 16 de enero de 2.008
LA SECRETARIA GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS B1 Y B2 DEL SECTOR CIDACOS DE CALAHORRA . LA RIOJA

3. 1. REAJUSTAR LAS ALINEACIONES -ALINEACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR

La proporción del rectángulo que constituye la parcela en relación al número de viviendas obliga a la disposición de las mismas con fachada y acceso desde la cuatro caras de la misma. Se ve la necesidad de dotar a las viviendas con orientación este-oeste, sin acceso directo de los viales de la urbanización, de un vial interior que permita cubrir las necesidades de **acceso de servicio postal**, así como para cumplir el requisito técnico de **acceso de bomberos** a la fachada principal que solicita el código técnico. También se considera preciso dotar a esto viales de unas **plazas de aparcamiento en superficie** , que faciliten la vida diaria de los ciudadano.

Este espacio necesario, que se crea en los lados este y oeste de la parcela modifica la ubicación de la edificación en la parcela que presumía el plan parcial, separando las unifamiliares algo más de los lindes este y oeste, y modificando la proporción del espacio interior de 50*46 m a 56*36 m a favor de el espacio libre lateral. **Quedando la alineación del espacio interior colectivo en pb tal como se indica en planos**

3. 2 REAJUSTAR LAS ALINEACIONES -ALINEACIÓN DE LAS VIVIENDAS NORTE - SUR

El plan parcial determina-para esta parcela la alineación oficial y un retranqueo de 5 metros de todas las alineaciones. Este retranqueo es una alineación dentro de la parcela privada, que se modifica mediante el estudio de detalle a **3 metros**, en las fachadas norte y sur de la parcela. **Quedando la alineación tal como se indica en planos**

En las viviendas unifamiliares de baja altura, es el cierre de parcela el que marca fachada en la diferenciación entre suelo público y privado. Es más, alejando demasiado las viviendas del viario se pierde concepto de ciudad; 3 metros es lo que se considera adecuado por vistas rectas. Este adelantamiento de las viviendas es también necesario para el correcto desarrollo de las rampas de entrada y salida de sótano para vehículos, así como los espacios de aparcamiento y circulación , tal como se indica en los planos orientativos de planta de la parcela B1.

3. 3 DEFINICIÓN LOS VOLÚMENES - % OCUPACIÓN EN PLANTA

La ordenanza establece como límite máximo de ocupación de parcela por la edificación sobre rasante el 30% del total que equivale a 2880 m2

El plan parcial ha tenido en cuenta la ubicación de las viviendas en lo referente a vistas, a la relación con el río y el entorno y al uso de vivienda unifamiliar, así como a los criterios bioclimáticos, que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos. Por este motivo ha favorecido la construcción de porches y terrazas de dimensión mínima de 1.5 metros de profundidad excluyéndolas del cómputo en edificabilidad en las ordenanzas. Sin embargo, a la hora de limitar la ocupación en planta, en un 30% de la parcela ha dejado un margen insuficiente para la ejecución de estos espacios exteriores, que en un principio parecía promover. Dichos espacios, constituidos por porche en planta baja y terraza en planta primera sobre el mismo, son elementos de control térmico fundamental para las viviendas, sobre todo al ser viviendas en disposición de manzana, que no mantienen una orientación fija por lo que se les debe dotar de elementos de protección y control solar y de temperatura como son estos espacios abiertos. **Quedando la alineación de porches y terrazas y de volumen derrado tal como se indica en planos**

Es una condición de volumen, que el plan ha predefinido con una ocupación del 30 % de parcela independientemente del tamaño de las misma (para parcelas de superficies de 475 m2 a 260 e indistintamente para tipología de bloque, unifamiliar aislada o agrupada con espacio colectivo) por lo que se ajusta la definición volumétrica con el presente estudio de detalle. **Por lo cual se modifica el porcentaje de ocupación en al 35%** (como en las parcelas tipo H), entendiendo que dicha modificación es ajuste de volumen y alineaciones que el presente estudio de detalle tiene la facultad de hacer, ya que no se modifica la edificabilidad máxima permitida, ni la altura máxima, no se altera el número de viviendas la parcela, ni se afecta en ningún grado el espacio público ni a los predios colindantes

DILIGENCIA.- Se hace constar que los presente planos y documentos corresponden al Estudio de detalle en las parcelas B1-B2 del Sector Cidacos, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de diciembre de 2.007.
Calahorra, 16 de enero de 2.008

LA SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA.- Se hace constar que los presente planos y documentos corresponden al Estudio de detalle en las parcelas B1-B2 del Sector Cidacos, aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Oresudebca de fecha 25 de octubre de 2.007.
Calahorra, 16 de enero de 2.008

LA SECRETARIA GENERAL

28 DIC 2007

BO
NEMENTE
© AH&
PC.05.1.3

**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS B1 Y B2 DEL SECTOR CIDACOS DE CALAHORRA . LA RIOJA**

3. 4 DEFINICIÓN LOS VOLÚMENES - % SUPERFICIE USO PRIVADO

La ordenanza establece como límite máximo del suelo vinculado a viviendas el 50% del total (4800 m2), siendo el resto como uso colectivo.

Se ajusta esta relación de suelo vinculado a viviendas al 60% (como en la ordenanza D), quedando el 40%(3840 m2) para uso colectivo

Tal como se ha visto en el punto A el espacio libre interior resultante con esta modificación es muy amplio y adecuado para los fines lúdicos deportivos o de ajardinamiento comunitarios que se pretendan. Por otra parte, la proporción que se fija es la mínima para poder dotar a las viviendas de un espacio ajardinado con una cierta entidad en ambas fachadas, que sirva de filtro entre la vivienda y el espacio comunitario, o las calles y garantice la intimidad de los usuarios.

Este ajuste, supone una modificación de ordenación y composición interior de la parcela, ya que el suelo de toda la parcela privada **sigue siendo de uso pormenorizado residencial unifamiliar y de uso detallado vivienda unifamiliar con jardín**, tal como define el planeamiento y en ningún grado se afecta al espacio público, ni se aumenta la edificabilidad y el destino último de este espacio sigue jardín (no ocupada por edificación en superficie), repartido este aumento de porcentaje en jardín proporcionalmente a las 34 viviendas.

4. DISPOSICIONES FINALES

Se entiende que estas concreciones normativas se pueden tramitar este estudio de detalle, ya que no se modifica la densidad máxima ni la edificabilidad máxima permitida, ni la altura máxima, no se altera el número de viviendas la parcela, ni se afecta en ningún grado el espacio público ni a los predios colindantes .

Se mantienen los usos pormenorizados establecidos por el Plan Municipal.

En Cizur Menor, a 07 de SEPTIEMBRE de 2007, los arquitectos,

Miguel A. Alonso del Val

Rufino J. Hernández Minguillón

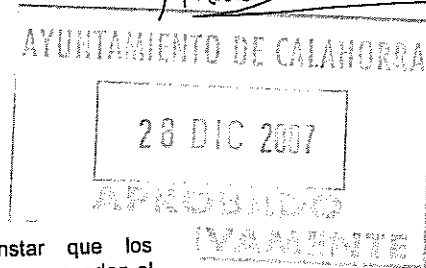
Marcos Escartín Miguel

Mikel Zabalza Zamarbide



DILIGENCIA.- Se hace constar que los presente planos y documentos corresponden al Estudio de detalle en las parcelas B1-B2 del Sector Cidacos, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de diciembre de 2.007.

Calahorra, 16 de enero de 2.008
LA SECRETARÍA GENERAL



DILIGENCIA.- Se hace constar que los presente planos y documentos corresponden al Estudio de detalle en las parcelas B1-B2 del Sector Cidacos, aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía-Oresudebcua de fecha 25 de octubre de 2.007.

Calahorra, 16 de enero de 2.008
LA SECRETARÍA GENERAL



RA. LA RIOJA
jina 3/3

