



05/21

ESTUDIO DE DETALLE

Definición de cubierta de edificio residencial
ubicado en c/ Dr Chavarría16, en Calahorra

Propietario: Perspectiva Modular S.L. | Arquitecto: Eduardo Cáseda García

marzo de 2021

ESTUDIO DE DETALLE

1. Agentes 2

2. Antecedentes y necesidad del Estudio de Detalle. Objeto 2

3. Marco legal..... 3

4. Ordenación vigente..... 3

5. Ordenación volumétrica y solución diseñada 3

6. Justificación cumplimiento artículo 80 Ley 5/2006 “LOTUR” 4

7. Conclusión 5

ANEXOS..... 5

1. Agentes

Promotor: Se realiza el presente DOCUMENTO PARA DEFINIR LAS CUBIERTAS DEL EDIFICIO RESIDENCIAL que se ubicará en la parcela sita en el nº 16 de la calle Dr Chavarría, en Calahorra, por encargo de la empresa PERSPECTIVA MODULAR S.L., con N.I.F. B26519488, domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Roma 4, 4º B, y teléfono de contacto 662 11 70 70; en calidad esta última empresa de propietarios de la parcela.

Arquitecto: este encargo se ha realizado a Eduardo Cáseda García, arquitecto colegiado 4749 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón (C.O.A.A.), con domicilio a efectos de notificaciones en el piso 2º A del nº 15 de la Calle Bebricio de Calahorra en La Rioja, con código postal nº 26.500, N.I.F. 72792783-Z y teléfono de contacto 687 905 844.

2. Antecedentes y necesidad del Estudio de Detalle. Objeto

La empresa promotora del presente documento, PERSPECTIVA MODULAR S.L. posee la parcela ubicada en el nº 16 de la calle Chavarría de Calahorra con referencia catastral 5843203WM8854S0001IG.

La parcela presenta las siguientes colindancias al tratarse de una parcela aislada:

- Al Norte: abre frente a la plaza ubicada entre las calles Sta Teresa Jornet y Dr Chavarría.
- Al Este: presenta fachada a la calle Sta Teresa Jornet.
- Al Sur: presenta fachada a la calle Eras.
- Al Oeste: abre fachada hacia la calle Dr Chavarría.

Esta parcela se encuentra dentro de Suelo Urbano Consolidado en zona del primer ensanche del Casco Antiguo.

El planeamiento vigente es el PGM de Calahorra y no existen modificaciones puntuales en la parcela objeto de estudio.

Lo que existe es ordenanza especial devenida de un convenio urbanístico que especifica lo siguiente:

En la Revisión del PGM se mantienen a todos los efectos las determinaciones del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Calahorra y D. Veremundo Bellod Gomez y Dna. Maria Pilar Fernandez Palencia, con fecha 26 de febrero de 2002, tanto en lo que se refiere a la edificabilidad máxima (2.081,13 m²), como al número de plantas (PB+3+A), como al retranqueo del atico (3 m. desde el borde del alero máximo), etc.

La necesidad del Estudio de Detalle parte del hecho de que en el PGM de Calahorra no existe la figura de Ático dentro de la zona de Casco Antiguo y cuando vamos a definir cómo utilizar el retranqueo de 3 m chocamos con el artículo 201 de la reciente Revisión del Plan General referente a las cubiertas.

El objeto de este Estudio de Detalle es el de definir la volumetría del edificio encontrando un punto intermedio que acerque una postura estética del Casco Antiguo a una postura de

aprovechamiento del retranqueo de 3 m de tal manera que esos áticos puedan tener un interés como tal aprovechando parte de ese retranqueo como terrazas.

3. Marco legal

El marco legal en el que se desarrolla el presente documentación para la modificación del PGM es:

Estatal:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Autonómica:

Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja.

Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra

4. Ordenación vigente

La parcela afectada por la presente modificación es la parcela de referencia catastral 5843203WM8854S0001IG con ubicación en el nº 16 de la calle Dr Chavarría de Calahorra.

Esta parcela se encuentra ubicada en la zona clasificada como Suelo Urbano Consolidado "Primer Ensanche de Casco Antiguo".

El artículo 201. Cubiertas de la reciente Revisión del PGM establece lo siguiente:

1. La pendiente de la cubierta no superara el cuarenta por ciento.
2. El material a utilizar en cubierta sera la teja ceramica arabe, preferentemente recuperada.
3. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plastico, pizarra o cualquier otro material que no se haya mencionado en el parrafo anterior.
- 4. Asimismo se prohíben las azoteas o cualquier clase de cubiertas planas, representadas al exterior, salvo en aquellos casos que, por su peculiaridad, se considera como solucion adecuada, para lo que debiera tramitarse y justificarse mediante un Estudio de Detalle.**
- 5 En planta baja y patio de manzana, se permite la cubierta plana y azotea, asi como la cubierta inclinada de aluminio o metalica lacada en granate, con altura total menor de siete metros.

5. Ordenación volumétrica y solución diseñada

Como se ha comentado anteriormente, la peculiaridad apuntada en el punto 4 del artículo 201, se debe al hecho de que no existe la figura de ático tal y como existe en otras zonas.

Si comparamos la figura de ático al uso, no solo en lo referente al retranqueo de 3 m desde el alero máximo si no en cuanto a lo que se le supone de aprovechamiento de ese retranqueo como terraza con la primera parte de dicho punto del artículo 201 en la que se

prohiben las azoteas o cualquier clase de cubiertas planas, surge un conflicto que se entiende que requiere una solución especial para esta edificación.

La solución diseñada se centra en llegar a un punto intermedio en el que se disminuya la visión de cubierta plana abierta al frente de fachada creando zonas de cubierta inclinada, especialmente en las esquinas, sin que dejen de existir zonas en las que el retranqueo se aproveche al máximo.

Para evitar cualquier tipo de situación extraña de apariciones de zonas de terraza aleatorias que interrumpa o altere la composición de la fachada se ha optado por la opción de que dichas zonas de cubierta plana que aprovecha la totalidad del retranqueo se ubiquen como proyección vertical de los vuelos cerrados en mirador.

En el resto de zonas se plantea un espacio de cubierta inclinada de teja al 40% de pendiente.

Se diseñan todos los espacios de tal modo que los cerramientos verticales tanto en estos puntos como en el caso de las zona de cubierta plana hasta el frente puedan ser cerramientos de obra hasta la altura límite de protección con la salvedad de un pasamanos superior que reduzca un poco el total de dichos cerramientos.

En los planos adjuntos a este documento se representan y se acotan dichos espacios de cubierta plana y cubierta inclinada.

No se modifica la volumetría ni superficie edificada resultante del PGM o referente a la ordenanza especial de esta parcela.

6. Justificación cumplimiento artículo 80 Ley 5/2006 “LOTUR”

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 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 los 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.

No se altera el destino del suelo, pues sigue siendo residencial en las mismas condiciones.

- b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.

No se modifican ni reajustan las alineaciones exteriores que se centran en los límites de la parcela y en la normativa de vuelos tal y como se define en el PGOU.

- c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

La edificabilidad se ciñe al máximo establecido así como las alturas. Se adjunta sección con la capacidad máxima de la parcela.

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.

Ni se incumple ni se incumplirá ninguna normativa, ni se ocasiona ni se ocasionará perjuicio o alteración de 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 los nuevos viales o suelos rotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento.

La actuación se ceñirá al interior de la parcelano no afectando a ningún vial más allá de a los posibles accesos rodados para locales y garaje que se puedan permitir.

5. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

Se entiende por tanto justificado el uso de esta herramienta de Estudio de Detalle para el objetivo explicado.

7. Conclusión

Este documento es la Memoria y documentos varios del Estudio de Detalle para la definición de la cubierta del edificio residencial ubicado en el nº 16 de la calle Dr Chavarría. Según lo descrito en esta Memoria así como lo descrito en los planos anexos se entiende debidamente justificada y explicada la solución propuesta así como el cumplimiento y justificación de las normativas vigentes en esta materia.

Y para que conste y surja los efectos oportunos se firma este documento en Calahorra, a 19 de abril de 2021.



El arquitecto
Eduardo Cáseda García

ANEXOS

- PLANOS.

I-01 Información Situación y emplazamiento

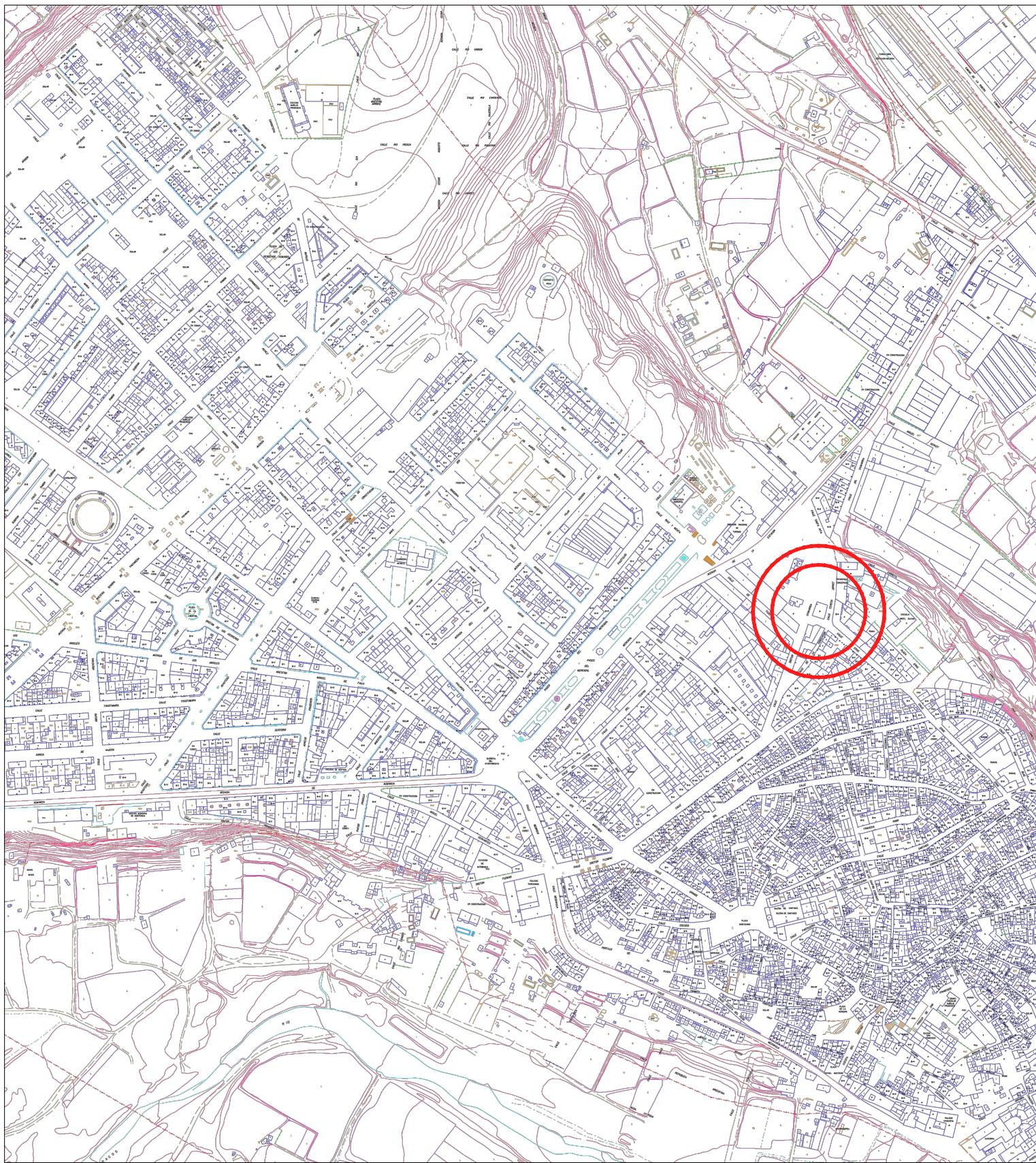
I-02 Información calificación del suelo

0-01 Ordenación cumplimiento normativa

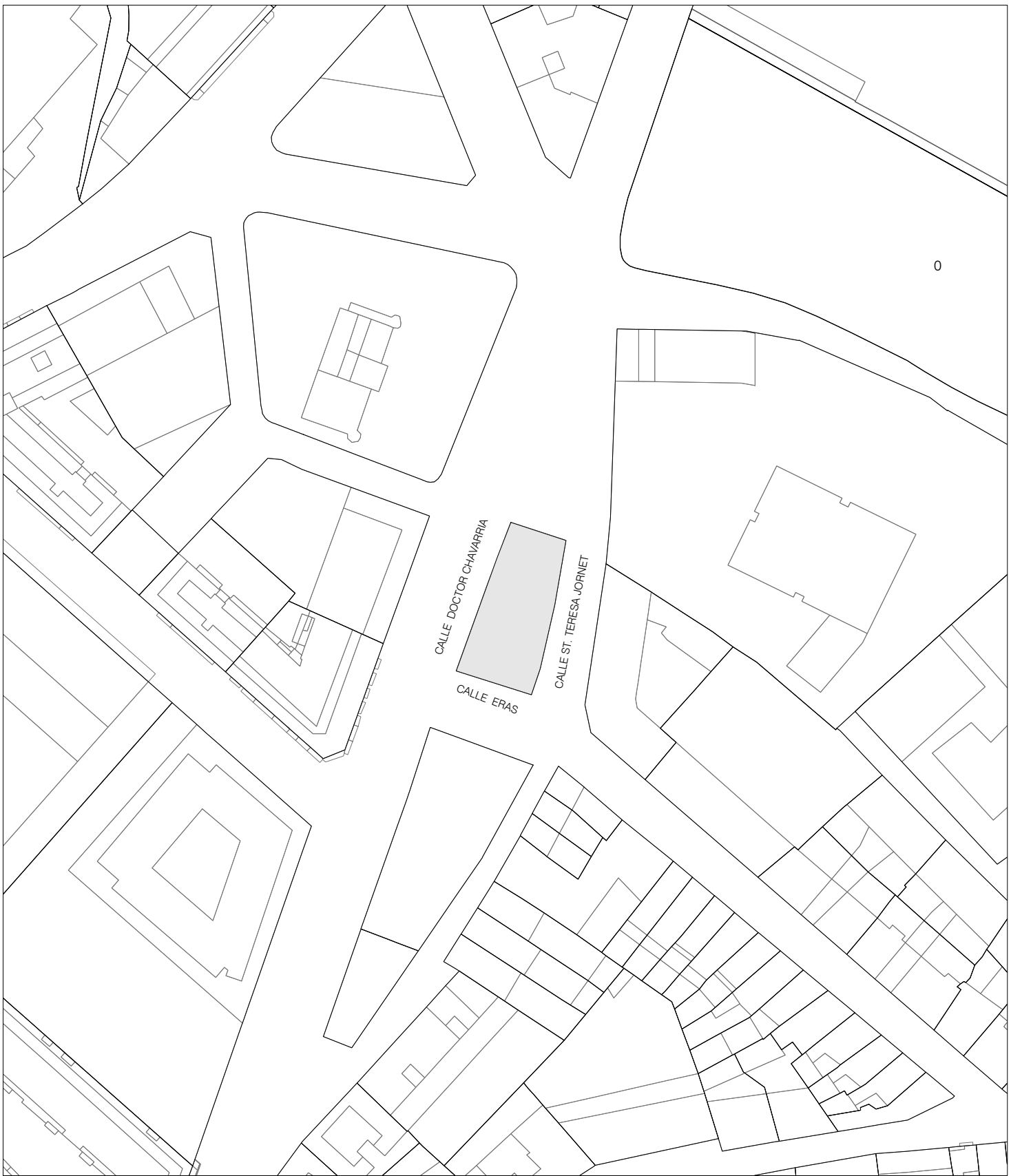
0-02 Propuesta ordenación cumplimiento normativa

0-03 Alzados y secciones Propuesta ordenación cumplimiento normativa

- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Situación e/ 1:10.000

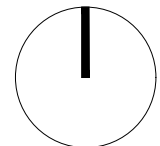


Emplazamiento e/ 1:500

Estudio de detalle

I-01

Fase	Datos ref.	Documento
ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	promotor PERSPECTIVA MODULAR S.L. ubicación c/ Chavarria, 16, C/ Eras y c/ Santa Teresa de Jornet 26.500 Calahorra, La Rioja Referencia del proyecto: Marzo de 2021	Información Situación Emplazamiento escala 1/10.000 1/1000



ARQUITECTO
 Eduardo Cáseda García | COAA 4749 | c/ Cavas 12, 2º, Calahorra, La Rioja | ecaseda@coaaron.org



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

USOS GLOBALES		AUXILIARES	
[Hatched Box]	RESIDENCIAL	[Red Line]	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LIMITE)
[Hatched Box]	TERCIARIO	[Dashed Line]	ORDENACION NO VINCULANTE
[Hatched Box]	ACTIVIDAD ECONOMICA	[Dashed Line]	S-n "model"
[Hatched Box]	INDUSTRIAL	[Dashed Line]	SGE - n
[Hatched Box]	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	[Dashed Line]	SGZV - n
[Hatched Box]	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)	[Dashed Line]	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)

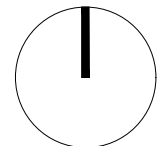
SUELO URBANO

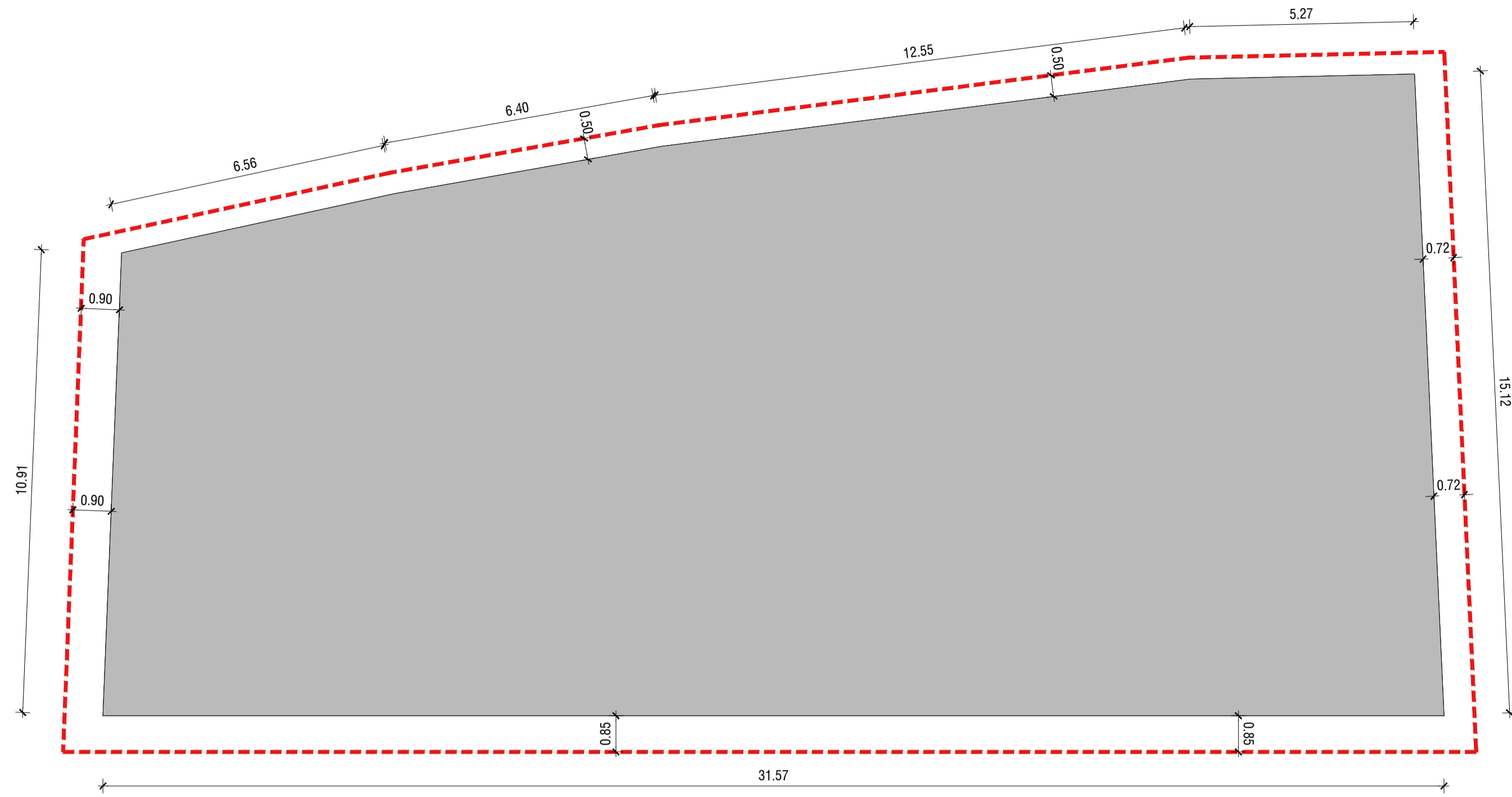
ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)		AREAS HOMOGENEAS	
[Light Brown Box]	RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	[Red Dashed Line]	LIMITE CASCO ANTIGUO
[Red Box]	RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	[Red Dashed Line]	LIMITE ENSANCHE
[Dark Brown Box]	ENSANCHE INTENSIVO	[Blue Dashed Line]	LIMITE AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA
[Red Box]	ENSANCHE EXTENSIVO	[Purple Dashed Line]	LIMITE DE AREAS DE USOS INDUSTRIALES
[Orange Box]	ENSANCHE EN BLOQUE	[Blue Dashed Line]	LIMITE MURILLO DE CALAHORRA
[Yellow Box]	UNIFAMILIAR ADOSADA		
[Dark Green Box]	UNIFAMILIAR AISLADA		
[Brown Box]	PATIO DE MANZANA	[Dotted Line]	LIMITE DEL SUELO URBANO
[Blue Box]	TERCIARIO	[Dotted Line]	ALINEACION
[Hatched Box]	TERCIARIO EN PLANTAS SOTANO	[Dotted Line]	LIMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION
[Purple Box]	ACTIVIDAD ECONOMICA	[Dotted Line]	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHES DE USO PUBLICO
[Pink Box]	INDUSTRIAL 1	[Dotted Line]	LIMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO
[Blue Box]	INDUSTRIAL 2	[Red Line]	LINEA DE RETRANQUEO MINIMO
[Brown Box]	MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	[Dotted Line]	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS (Lineas Orientativas)
[Light Brown Box]	MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA		
[Blue Box]	EQUIPAMIENTO		
[Light Green Box]	ZONA LIBRE PRIVADA		
[Dark Green Box]	ZONA LIBRE PUBLICA		
[White Box]	VIARIO		

Estudio de detalle

I-02

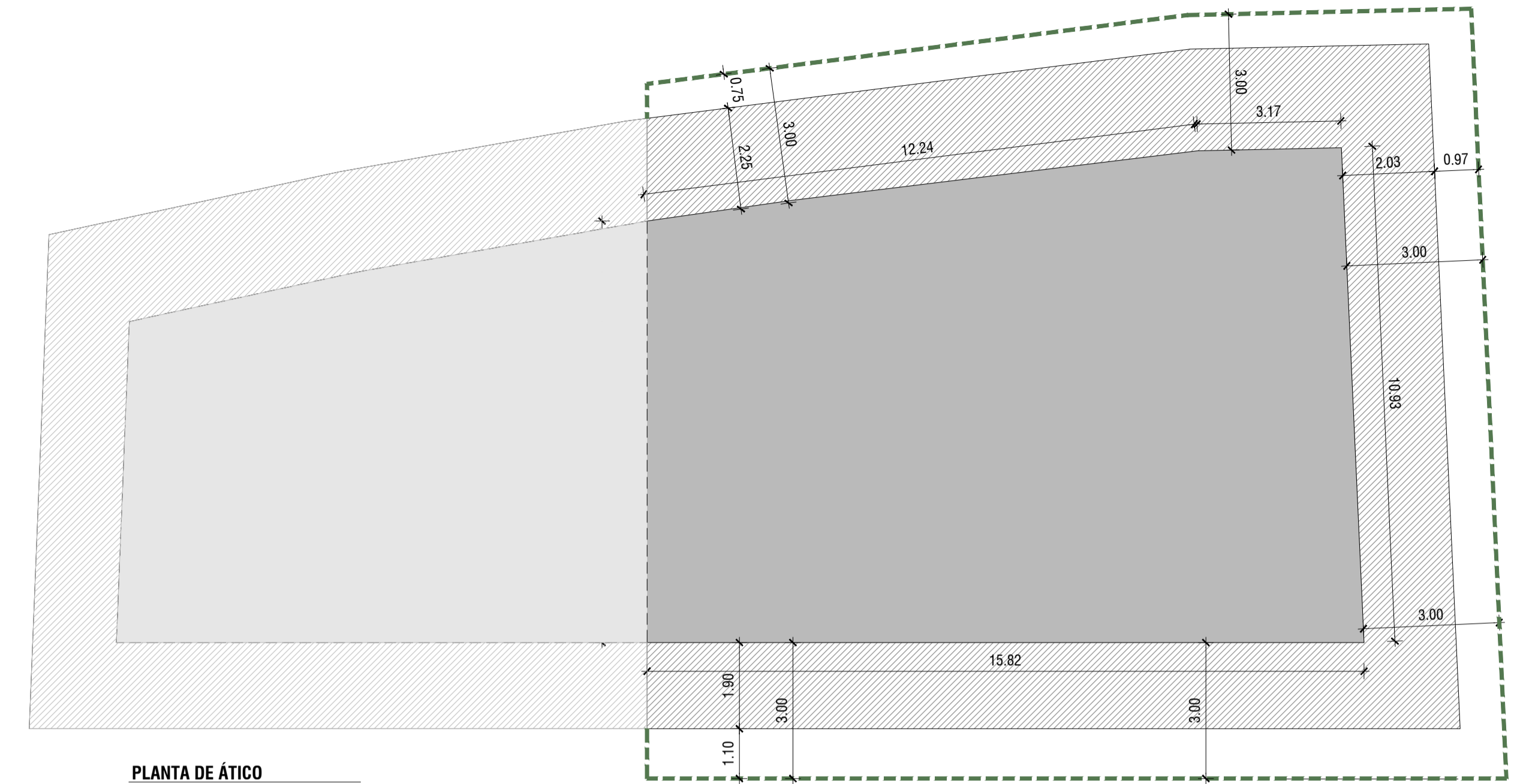
Fase	Datos ref.	Documento
ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	promotor PERSPECTIVA MODULAR S.L. ubicación c/ Chavarria, 16, C/ Eras y c/ Santa Teresa de Jornet 26.500 Calahorra, La Rioja Referencia del proyecto: Marzo de 2021	Información Calificación de suelo escala 1/1.000





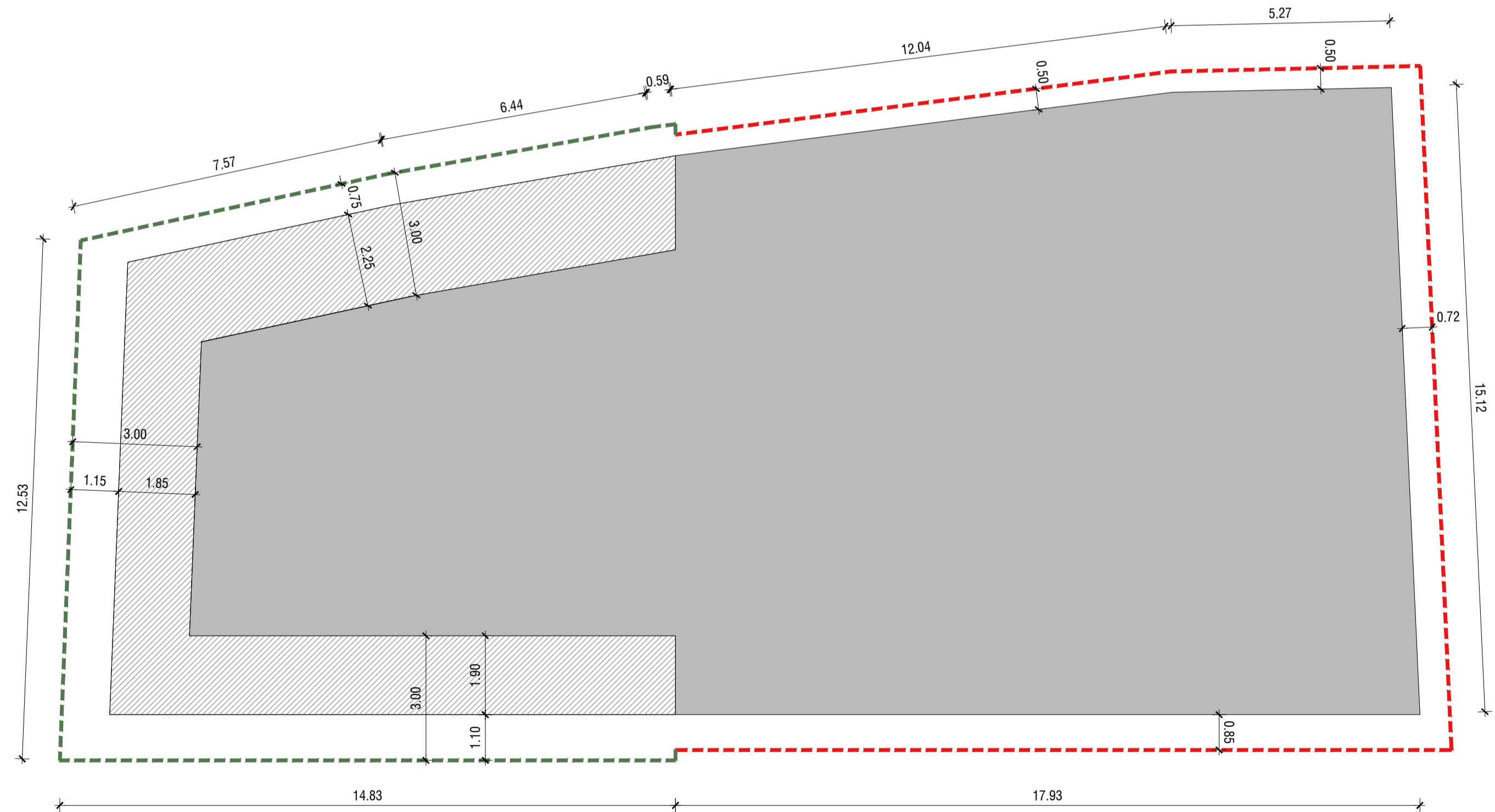
PLANTA TIPO BAJA A SEGUNDA

- ÁREA DE MOVIMIENTO MÁXIMA
Sup= 418.96 m²
- - - VUELO MÁXIMO



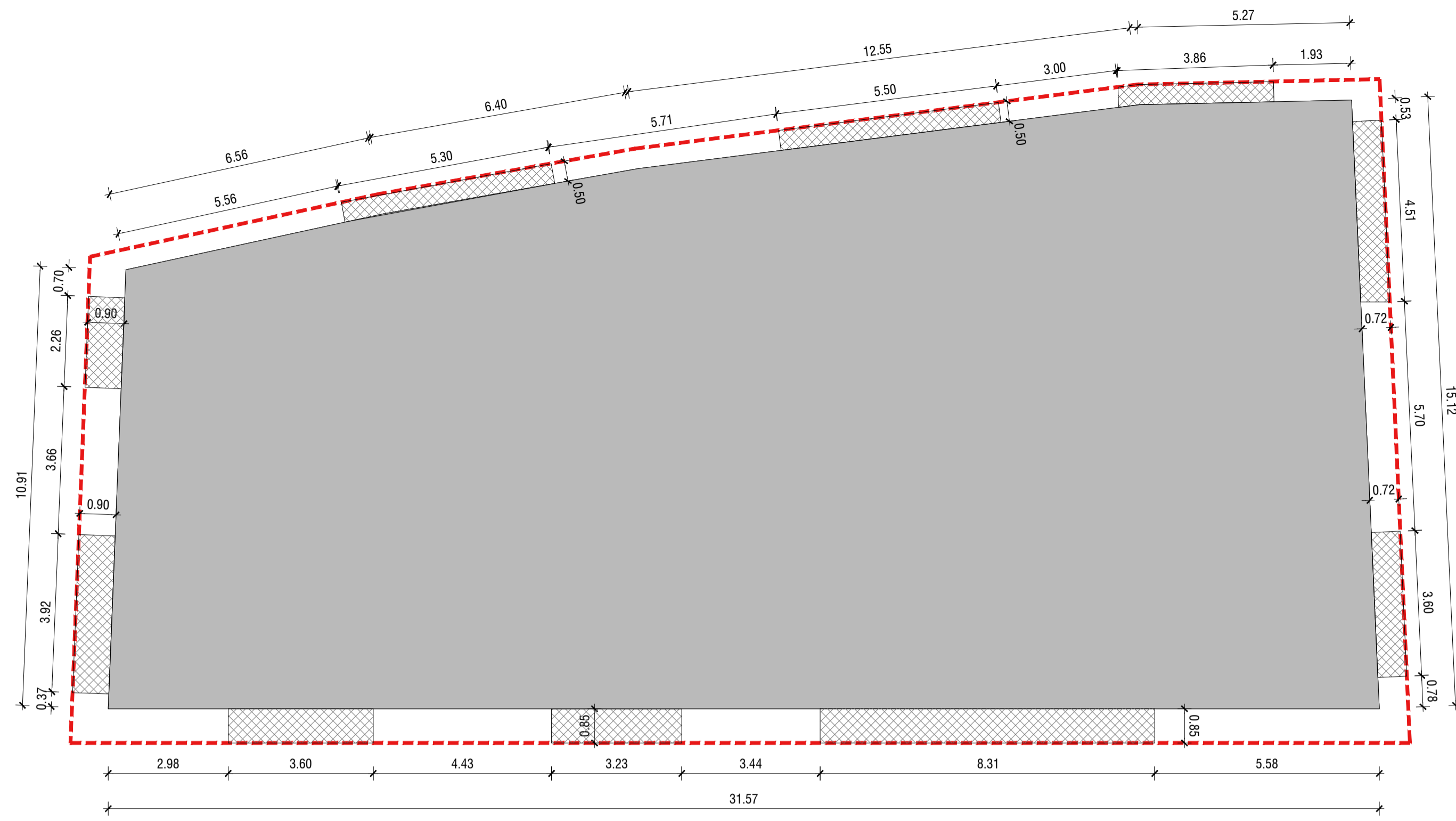
PLANTA DE ÁTICO

- ÁREA DE MOVIMIENTO
Sup= 159.86 m²
- ▨ RETRANQUEO
Sup= 95.03 m²
- - - LÍMITE MÁXIMO ALERO

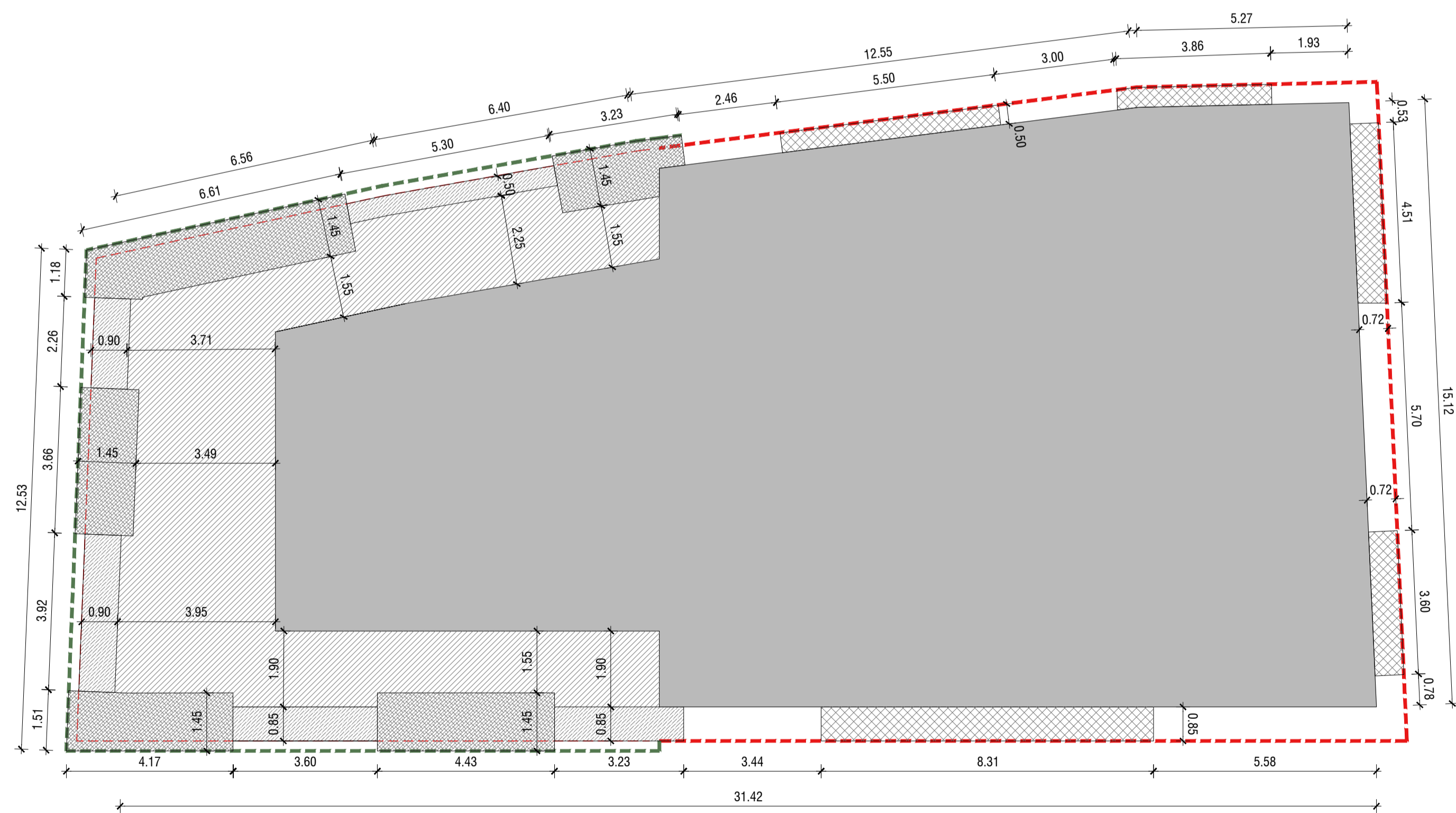


PLANTA DE TERCERA

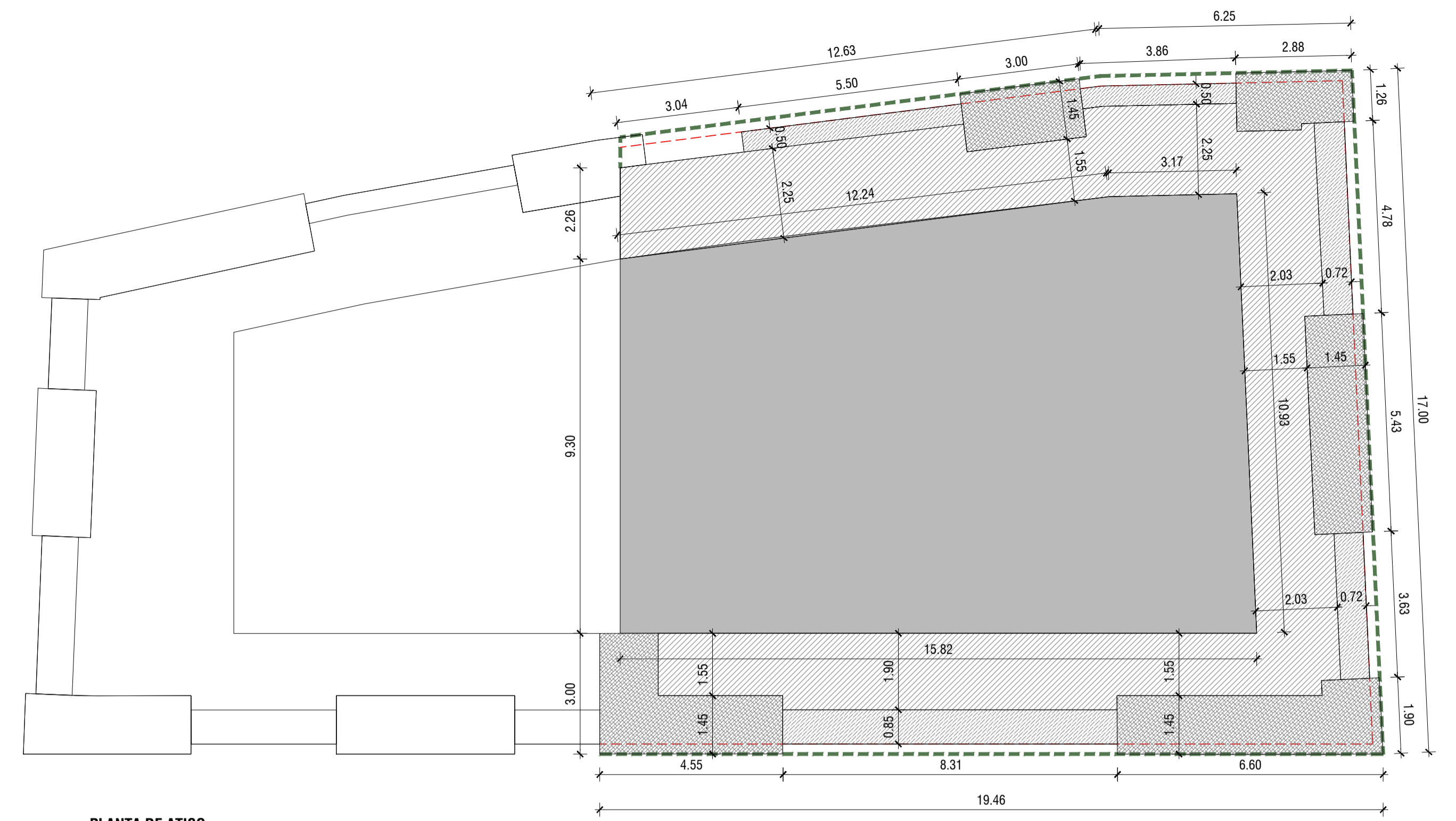
- ÁREA DE MOVIMIENTO MÁXIMA
Sup= 350.10 m²
- ▨ ESPACIO RETRANQUEO
Sup= 68.78 m²
- - - VUELO MÁXIMO
- - - LÍMITE MÁXIMO ALERO



- PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA**
- **ÁREA DE MOVIMIENTO MÁXIMA**
Sup= 418.96 m²
 - ▨ **PROPUESTA VUELO**
Sup= 31.58 m²
 - - - **VUELO MÁXIMO**



- PLANTA DE TERCERA**
- **ÁREA DE MOVIMIENTO MÁXIMA**
Sup= 335.84 m²
 - ▨ **PROPUESTA VUELO**
Sup= 17.57 m²
 - ▨ **ESPACIO RETRANQUEO (terraza descubierta)**
Sup= 73.71 m²
 - ▨ **ESPACIO RETRANQUEO SOBRE VUELO PROPUESTO (terraza descubierta)**
Sup= 14.06 m²
 - ▨ **ESPACIO RETRANQUEO (cubierta inclinada)**
Sup= 31.63 m²
 - - - **VUELO MÁXIMO**
 - - - **LÍMITE MÁXIMO ALERO**

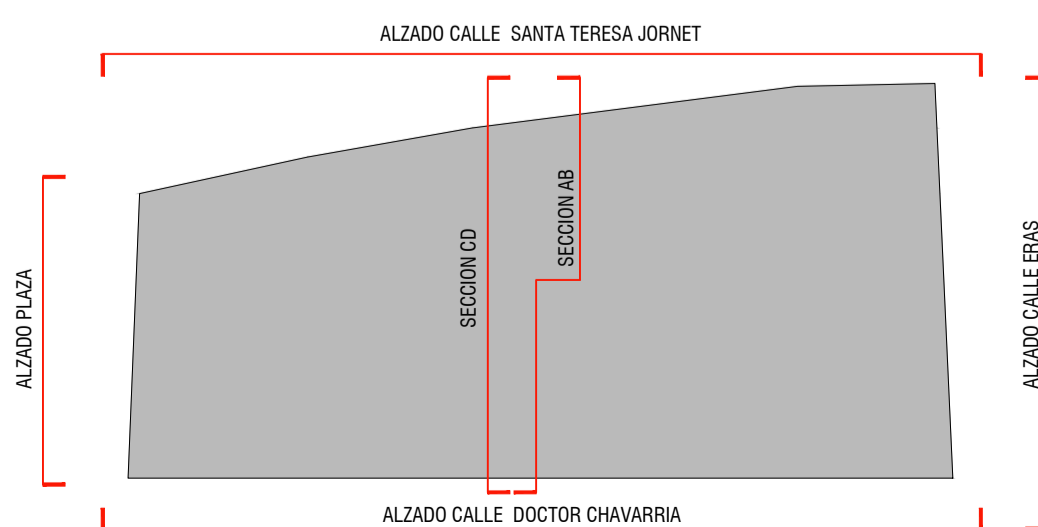
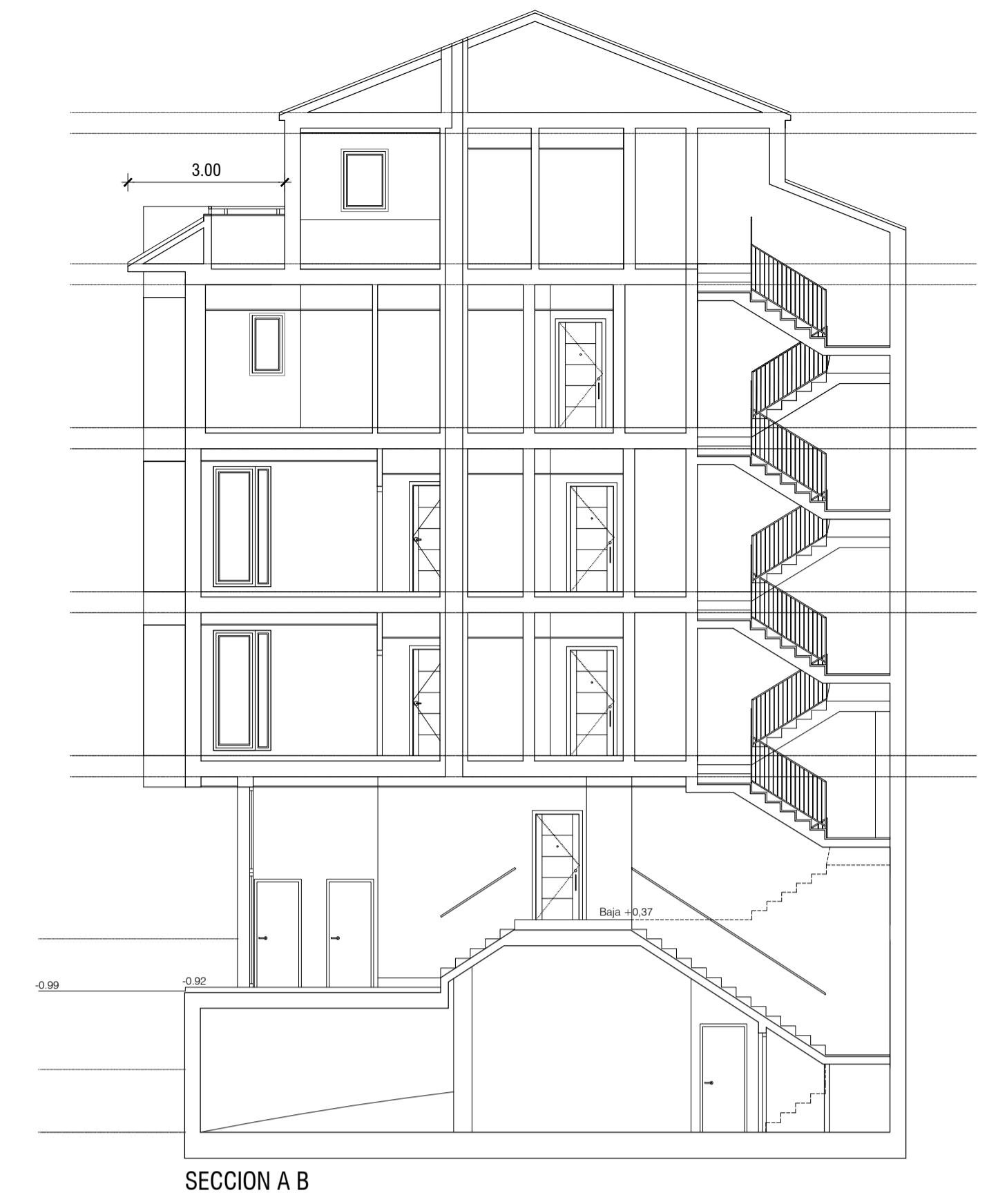


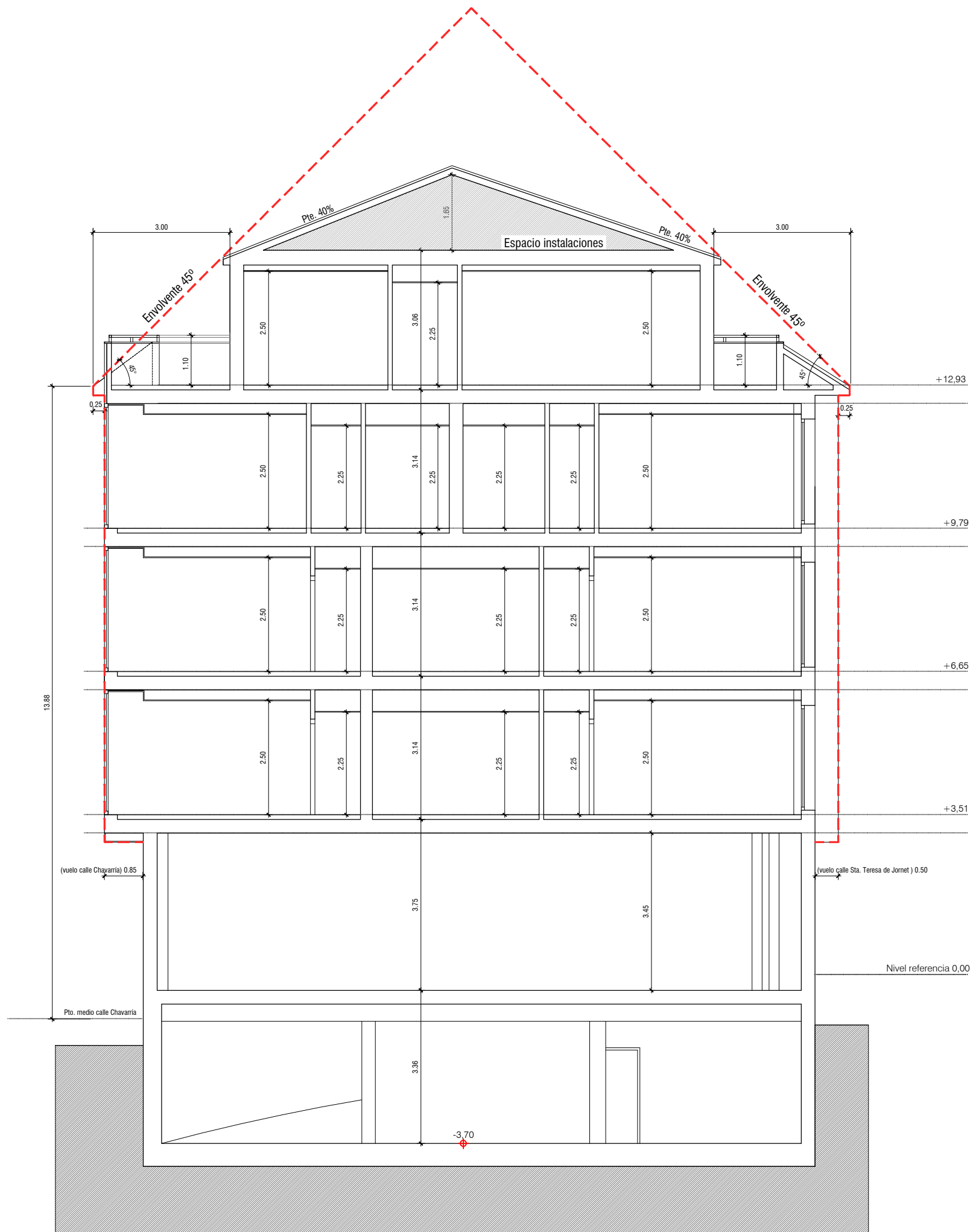
- PLANTA DE ATICO**
- **ÁREA DE MOVIMIENTO**
Sup= 159.86 m²
 - ▨ **ESPACIO RETRANQUEO (terraza descubierta)**
Sup= 84.22 m²
 - ▨ **ESPACIO RETRANQUEO SOBRE VUELO PROPUESTO (terraza descubierta)**
Sup= 17.88 m²
 - ▨ **ESPACIO RETRANQUEO (cubierta inclinada)**
Sup= 35.15 m²
 - - - **LÍMITE MÁXIMO ALERO**



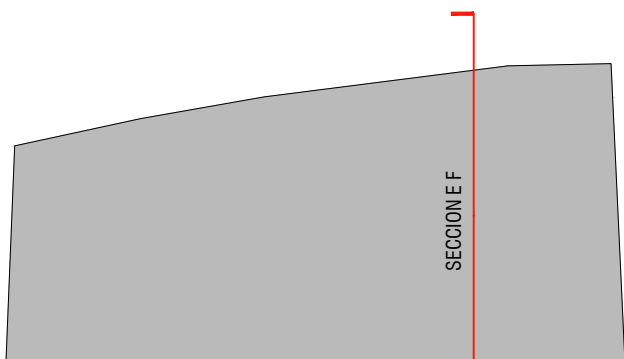
IMAGEN DE REFERENCIA EDIFICIO

Fase	Datos ref.	Documento
ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	<p>promotor: PERSPECTIVA MODULAR S.L. UBICACIÓN: C/ Chavarría, 16, C/ Enea y C/ Santa Teresa de Jornet 26, 500 Caspillería, La Rioja Referencia del proyecto: Marzo de 2021</p>	<p>Propuesta cumplimiento normativa Plantas tipo, tercera y ático Imagen de referencia edificio escala: 1:100</p>





SECCION E F



Estudio de detalle

O-04

Fase	Datos ref.	Documento
ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	<p>promotor PERSPECTIVA MODULAR S.L. ubicación c/ Chavarria, 16, C/ Eras y c/ Santa Teresa de Jornet 26.500 Calahorra, La Rioja Referencia del proyecto: Marzo de 2021</p>	<p>Propuesta cumplimiento normativa Justificación envolvente</p> <p>escala 1:100</p>