

ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DEL VOLUMEN Y
CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN LA PARCELA
ALFORIN 9 DE CALAHORRA. LA RIOJA

CLIENTE	SERGIO MARTINEZ DEZA
SITUACIÓN	ALFORIN 9 DE CALAHORRA. LA RIOJA
FECHA	AGOSTO 2022
AUTOR	ARQUITECTO Emilio Fernández Pardo Colegiado nº 995 de COAR..

1. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DEL VOLUMEN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN PARCELA ALFORIN 9 DE CALAHORRA es definir la volumetría y condiciones estéticas de la cubierta del edificio sito en calle Alforín nº 9, conforme a los artículos 113.5 y 201.4 de la Normativa Urbanística del PGM.

2. PROMOTOR DEL EXPEDIENTE

El promotor del expediente de Estudio de Detalle para la Modificación de cubiertas en la parcela Alforín nº9 del Plan General Municipal de Calahorra (La Rioja) es SERGIO MARTÍNEZ DEZA con N.I.F.: 72790706-F y con domicilio en calle Ángel Olivan nº9 de Calahorra, La Rioja

3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

Este Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 80, en concreto en los apartados 2.b y 2.c, de la Ley 5/2006 del 2 de mayo, de Ordenación de Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR, que expresamente considera como posible finalidad de los Estudio de Detalle:

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.



4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio cuenta con un Plan General Municipal, aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2020 (BOR 9 marzo 2021)

5. DETERMINACIONES ACTUALES DEL PLAN

La parcela objeto de actuación pertenece al Casco Histórico y se rige por el TITULO IV: *NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO, CAPITULO II Casco Histórico.*

En la SECCION TERCERA del presente CAPÍTULO II se determinan las CONDICIONES DE EDIFICACION y entre otras, en el art 201, LAS CUBIERTAS:

Artículo 201. Cubiertas

- 1. La pendiente de la cubierta no superará el cuarenta por ciento.*
- 2. El material a utilizar en cubierta será la teja cerámica árabe, preferentemente recuperada.*
- 3. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico, pizarra o cualquier otro material que no se haya mencionado en el párrafo 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 solución adecuada, para lo que deberá tramitarse y justificarse mediante un Estudio de Detalle.*
- 5 En planta baja y patio de manzana, se permite la cubierta plana y azotea, así como la cubierta inclinada de aluminio o metálica lacada en granate, con altura total menor de siete metros.*

Por otro lado, en el TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN del presente planeamiento, en su CAPÍTULO 3. PARAMÉTROS EDIFICATORIOS, SECCIÓN CUARTA. - PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS, en su art. 113:

Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

- 1. Cuando una parcela o solar de frente a dos calles no concurrentes, la altura máxima se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable.*
- 2. En todo caso, la edificación deberá mantenerse dentro de una envolvente teórica de cubierta con pendiente de entre un 30%-40%, y hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.*
- 3. Cuando la aplicación de esta norma de lugar a la aparición de paramentos verticales, estos no podrán encontrarse por encima del forjado superior de la última*

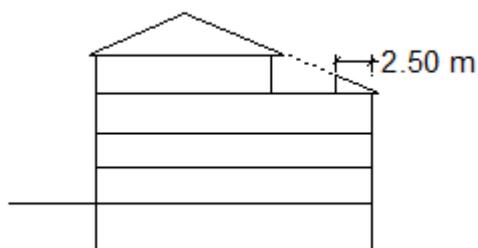


Expediente:	20-00815-A05
Documento:	22-0000798-007-01650
Página:	{ 3 / 15 }
Arquitecto/s:	777226 EMILIO FERNANDEZ PARDO:

planta de vivienda, excepto en aquellas situaciones de escaso fondo edificable y fuerte desnivel entre calle, en las que la aplicación de esta norma impediría aprovechar la altura asignada a la calle superior. En este caso, se permitirá la aparición de paramentos verticales.

4. En edificios de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.

5. En plantas retranqueadas, solo cuando así resulte de la norma anterior, deberá respetarse la pendiente máxima de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de teja de 2,50 m medidos en planta a la calle inferior.



6. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

En el centro de Casco Histórico de Calahorra, entre las calles Bellavista y Alforín, se ubica la parcela objeto de actuación con referencia catastral.: 6140119WM8864S, y dirección nº 9 de la Calle Alforín.

La parcela cuenta con acceso tanto desde la calle Alforín, como desde calle Bellavista, con un desnivel pronunciado entre ambas calles

La superficie de dicha parcela es de 216 m² según catastro

La parcela es irregular y cuenta con un frente de parcela de unos 6,30 ml y un fondo de 30,80ml.

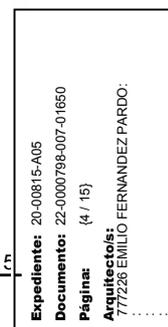
Lindes:

NORTE: Parcela Bellavista nº 15, con referencia catastral 6140121WM8864S

SUR: Parcela Alforín nº 11, con referencia catastral 6140118WM8864S

ESTE: Calle Bellavista

OESTE: Calle Alforín



Tanto la calle Alforín como calle Bellavista tienen una pendiente suave, si bien, entre ambas calles, existe una diferencia de cota importante.

Actualmente, ocupando prácticamente la totalidad de la parcela, existe una edificación, que, según catastro, data del año 1900 y se pretende derribar, con proyecto de derribo específico.



7. CONTENIDO

El Estudio de Detalle, determina la aplicación de la normativa general, Art 113 del PGM de Calahorra, en lo referente a las cubiertas, de la parcela objeto de actuación.

8. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Justificaremos la posibilidad de la aplicación del artículo 113 para la parcela objeto de estudio por medio de 4 puntos.



1. El plan general vigente ha tenido la aprobación de 18 de diciembre de 2020. Hasta entonces, el plan general anterior ha permitido la aplicación de los conceptos del actual art 113, específicamente para las cubiertas del Casco Histórico.

Ref. UR-271

Plan General Municipal de Calahorra

Normativa Urbanística Particular

En la U.C.-1: Se permiten en las plantas bajas de los edificios, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior, con acceso propio independiente. También se permite destinar a estos usos la totalidad de un edificio catalogado.

En la zona U.C.-2: Se permiten en todas las plantas, siempre correlativamente unidas a la baja y con las mismas condiciones de acceso que en la zona anterior.

En sótanos, solo se permite el uso comercial en la primera planta, cualquiera que sea la zona y en las condiciones técnicas exigibles

1.F Oficinas, Consultorios y Despachos

Se autorizan en cualquier planta edificada, excepto en sótanos y semisótanos.

1.G Actividades culturales, turísticas, recreativas, de hostelería y asimilados

Se autorizan en las plantas bajas de los edificios, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior.

Así mismo, se autorizan en edificios exclusivos, tanto en la U.C.-1 como en la U.C.-2

1.H Institucional o Docente

Para su emplazamiento se procurará seleccionar edificios catalogados.

1. I Talleres

Se limitará a talleres de tipo doméstico o artesanal, almacenes y pequeña industria.

Sólo podrá situarse en plantas bajas. Su potencia no superará los 10 C.V. y la superficie ocupada no podrá ser superior a 250 m² en la U.C.-1, o a 400 m² en la U.C.-2.

1. J Almacenaje

Se admite solo en plantas bajas, sótanos y semisótanos, siempre que la superficie ocupada sea inferior a 300 m² si el emplazamiento se encuentra en la U.C.-1 o 400 m² si se encuentra en la U.C.-2.

Así mismo, se tolera en desvanes altos, trasteros y similares en bajocubierta.

1. K Uso deportivo

Su ubicación se limita a las plantas bajas o a otras edificaciones que se destinen exclusivamente a este fin.

1. L Usos compatibles con el de zona verde, espacio libre o zona deportiva

Son los siguientes:

- Garaje o aparcamiento sobre rasante diáfano abierto y bajo rasante .

- Oficinas de información, vestuarios y servicios.
- Hostelería.

Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la instalación deportiva o zona verde a la que se encuentren vinculadas.

Instalaciones generales de servicio (electricidad, teléfono, etc.)

2. Normas de Calidad de la arquitectura:

2.1. Condicionantes urbanísticos:

2.1.A Unidad edificable

Se conservará el parcelario actual.

Por excepción, se tolera la agrupación de parcelas con las condiciones siguientes:

1ª Que la anchura de una de las fachadas sea inferior a seis metros.

2ª Que el resultado de la agrupación no origine una parcela con fachada superior a quince metros.

3ª Que de la composición de la fachada se deduzca claramente que se ha procedido a la agrupación de dos parcelas, por la existencia de elementos hipológicos distintos.

4ª Que se respeten las características (número de plantas, alturas, etc ...) particulares de cada una de las parcelas agrupadas.

5ª Así mismo se permitirá la segregación de parcelas cuando el frente de las parcelas resultantes sea superior a 5 mts y la ocupación superficial por planta exceda de 50 m²

En la U.C.-2 se permite agrupación conforme a la Normativa General de parcela mínima edificable

2.1. B Altura máxima de la edificación

La determinada en la documentación gráfica.

Se permiten ajustes a través de un expediente urbanístico adecuado conforme al apartado A.1.1 de la esta Normativa Urbanística Particular, en función de la ordenación que resulte adecuada para ese tramo de calle

2.1. C Desvanes, altos, trasteros y similares

Los desvanes, altillos, trasteros, etc... para almacenaje, aireación y secado de productos agrícolas de consumo familiar, no tendrán huecos verticales y se situarán dentro de la pendiente de cubierta permitida.



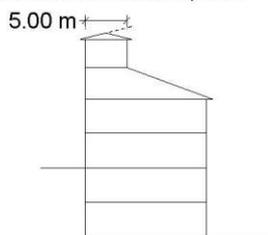
Expediente: 20-00815-A05
Documento: 22-0000798-007-01650
Página: (6 / 15)
Arquitecto/s: 777226 EMILIO FERNANDEZ PARDO:

2.1. D Altura máxima permitida en edificios con fachada a dos o más calles

Cuando por tratarse de una parcela con frente a dos calles se establezca a cada fachada, esta se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable, salvo en los supuestos de conservación en que se ajustará a las características de la edificación existente

En estos supuestos la edificación deberá mantenerse dentro de una envolvente teórica de cubierta con pendiente de 30% - 40%.

Cuando la aplicación de esta norma dé lugar a la aparición de parámetros verticales, estos no podrán encontrarse por encima del forjado superior de la última planta de vivienda, excepto en aquellas situaciones de escaso fondo edificable y fuerte desnivel entre calle, en las que la aplicación de esta norma impediría aprovechar la altura asignada a la calle superior. En este caso se permitirá la aparición de paramentos verticales como consecuencia de poder construir un fondo de 5 m. medidos en planta desde la calle superior.



En edificio de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.

En plantas retranqueadas, solo cuando así resulte de la norma anterior, deberá respetarse la pendiente máxima de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de teja de 2,50 m. medidos en planta a la calle inferior.

En cualquier caso el criterio de aceptación de la solución adoptada será el de aquella que respete la disposición tipológica del entorno, al objeto de evitar edificios en realidad de más plantas y tipologías extravagantes.

2.1. E Edificación en las parcelas en zonas deportivas

Las edificaciones de las zonas deportivas nunca podrá superar el cinco por ciento de la superficie de la parcela ni la altura de 8 m.

2.1. F Alineaciones

Las alineaciones exteriores e interiores son las determinadas expresamente en los planos correspondientes.

No se admiten retranqueos sobre las alineaciones exteriores señaladas.

2.1. G Modificación de alineaciones

Se podrán efectuar modificaciones de alineaciones en la forma que lo determine la legislación vigente.

2.1. H Construcciones fuera de Ordenación

1.- Con excepción de los edificios catalogados, todas las demás construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan que resulten disconformes con el mismo se considerarán fuera de ordenación a los efectos indicados en el artículo 99 de la L.O.T.U.R. Respecto a las industrias existentes será de aplicación lo señalado en el P.G.M.

2.- Ordenación Especial Zona Mediavilla. En el caso de la edificación situada en la C/ Mediavilla (acera lado del río), entre los números 4 y 78 ambos inclusive, con la excepción de los inmuebles afectados por la UE-6 y de acuerdo con el artículo 99 de la L.O.T.U.R., se permitirán obras parciales de consolidación estructural, aunque se encuentren fuera de ordenación excepto los edificios declarados en ruina.

2.2. Condiciones de composición y estética de edificios e inmuebles

2.2. A Solares



Esta aplicación no ha supuesto un perjuicio desde su aprobación en el año 2006 hasta noviembre de 2020, por lo que entendemos que tampoco ahora lo supone.

Expediente: 20-00815-A05
Documento: 22-0000798-007-01650
Página: 7 / 15
Arquitectos: 777226 EMILIO FERNANDEZ PARDO:

La inexistencia de esta ordenanza en el Casco Histórico, parece más bien una falta por omisión que una necesidad de cambio de criterio en la ordenanza.

2. Estética de Fachadas de los edificios del Casco Antiguo:

Con la aplicación del pto 4. Del Artículo **201. Cubiertas:** del PGM en vigor:

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 solución adecuada, para lo que deberá tramitarse y justificarse mediante un Estudio de Detalle.

Se pone de manifiesto que lo que se pretende es que no se vean, desde la calle, estos espacios de cubiertas planas o azoteas, por una cuestión estética de fachadas. (Ya que solo las prohíbe al exterior y no al interior de la parcela).

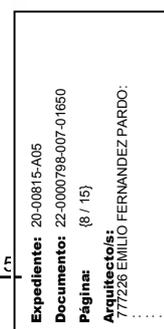
Dado que con la aplicación del punto 5

5. En plantas retranqueadas, solo cuando así resulte de la norma anterior, deberá respetarse la pendiente máxima de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de teja de 2,50 m medidos en planta a la calle inferior.

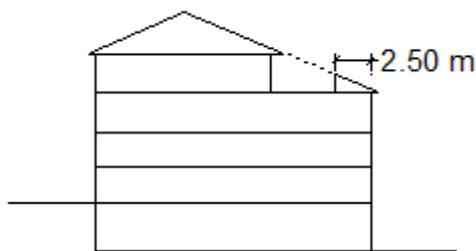
El faldón no permite la visión desde la calle del espacio de azotea o cubierta plana, por lo que se pone de manifiesto que la estética de la facha del edificio no se ve perjudicada por la aplicación de esta ordenanza.

3. Vistas y entorno

La aplicación de dicha ordenanza permite la aparición de pequeños espacios que posibilita el disfrute de las vistas del entorno y que el espacio al que acceden se denomina Bellavista. Parece incongruente que



se limite, teniendo la posibilidad y los instrumentos, la creación de estos espacios.



4. Instrumento Urbanístico.

Con la aplicación del pto. 4. Del **Artículo 201. Cubiertas:** del PGM en vigor:

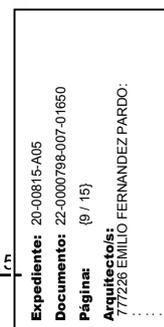
4. Asimismo se prohíben las azoteas o cualquier clase de cubiertas planas, representadas al exterior, salvo en aquellos casos que, por su peculiaridad, se considera como solución adecuada, para lo que deberá tramitarse y justificarse mediante un Estudio de Detalle

El propio planeamiento aporta la facultad de la presentación del instrumento urbanístico ESTUDIO DE DETALLE.

Como conclusión, se solicita se permita aplicar el art 113 a la parcela objeto de actuación:

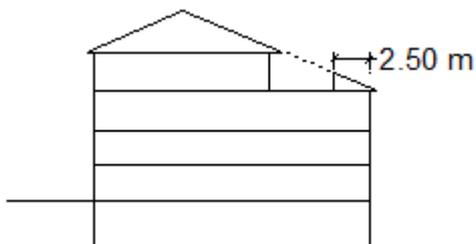
Artículo 113. Altura máxima en edificios con fachada a dos o más calles

- 1. Cuando una parcela o solar de frente a dos calles no concurrentes, la altura máxima se entenderá que afecta a la mitad del fondo edificable.*
- 2. En todo caso, la edificación deberá mantenerse dentro de una envolvente teórica de cubierta con pendiente de entre un 30%-40%, y hasta un 45%-50%, según la zona de ordenación.*
- 3. Cuando la aplicación de esta norma de lugar a la aparición de paramentos verticales, estos no podrán encontrarse por encima del forjado superior de la última planta de vivienda, excepto en aquellas situaciones de escaso fondo edificable y fuerte desnivel entre calle, en las que la aplicación de esta norma impediría aprovechar la altura asignada a la calle superior. En este caso, se permitirá la aparición de paramentos verticales.*



4. En edificios de 3 o más plantas, la altura máxima se medirá desde la calle de mayor importancia o más ancha. En la calle posterior, más estrecha o secundaria las alturas serán las que resulten de la calle principal con el mínimo de PB.

5. En plantas retranqueadas, solo cuando así resulte de la norma anterior, deberá respetarse la pendiente máxima de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de teja de 2,50 m medidos en planta a la calle inferior.



5. No se causa perjuicio a los colindantes.

9. CUMPLIMIENTO DEL PGM

Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

Para el cálculo de la altura máxima se aplicará un módulo de 4 metros a la planta baja y de 3 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3 m. CUMPLE

Artículo 118. Envolvente máxima

Se denomina envolvente máxima al volumen delimitado por las siguientes dimensiones:

- En planta baja por las alineaciones. CUMPLE
- En plantas de pisos las realmente construida incluidos los vuelos. CUMPLE
- El vuelo de los aleros, que no podrá exceder de 25 cms. al vuelo máximo permitido. CUMPLE.
- Los planos de pendiente de 45° con la horizontal desde el vuelo máximo permitido. CUMPLE.

Artículo 119. Salientes y entrantes en las fachadas

3. La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle o espacio abierto.

El vuelo máximo de balcones y miradores permitidos, será de un 10 % de la anchura de la calle, vía, plaza o espacio abierto a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso 1,20 m. Queda prohibido cualquier clase de vuelo en calles de ancho inferior o igual a 6 metros. En cualquier caso, el vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm de éste.

En nuestro caso, se cumple con el punto 3 del artículo 119; los vuelos de los balcones miden 0,90 m, menor a 1,20 m máximo permitido, menor a 10% de la

anchura de la calle Bellavista y no sobrepasa el límite de 40 cm de la línea paralela al bordillo de la acera existente.

8. *Los cuerpos salientes podrán ocupar toda la fachada. Los cerrados sólo podrán ocupar las 2/3 partes de la misma siendo distribuible dicha ocupación entre el conjunto de la fachada. Los cuerpos volados se separarán 60 cm de las medianeras y si están cerrados podrán incluirse en el plano de 45°. No se volará en rincones si no existe una dimensión mínima de 3 m. libres a la alineación de fachada enfrentada.*

Los cuerpos volados se separan 60 cm de las medianeras, por lo tanto, se cumple con este punto.

10. *El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cms. al vuelo máximo.*

El vuelo máximo permitido es de 120 cm por lo que el vuelo de los aleros no podrá exceder 145 cm. En nuestro caso es de 115, menor a 145 permitido.

11. *Los balcones, miradores, y cuerpos salientes cerrados, tendrán su plano inferior a una altura de 3,60 m. con respecto a la rasante.*

El plano inferior de los balcones se encuentra a una altura de 3,70 m y por lo tanto, cumple.

12. CUMPLIMIENTO DE LA LOTUR

Como se ha expuesto, el presente ESTUDIO DE DETALLE pretende aplicar la ordenanza de cubiertas del art 113 en la parcela objeto de estudio, cumpliendo por lo tanto con lo dispuesto en los apartados del art. 80 de la LOTUR

Artículo 80. Estudios de detalle.

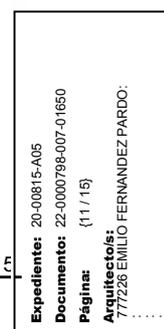
1. *Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.*

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.*



La edificación propuesta mantiene el destino del suelo con ordenación de RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. CUMPLE

b) *Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.*

No se modifica ninguna alineación CUMPLE

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

No se modifican edificabilidad ni alturas descritas por el planeamiento Planeamiento B+2, Proyecto B+2.

CUMPLE

d) *Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.*

Se cumplen las normas específicas previstas por el planeamiento para la redacción del Estudio de Detalle. CUMPLE

e) *Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes. CUMPLE*

La altura de las medianeras existentes alcanza los 2 metros sobre la altura de los predios colindantes, según estipula el artículo 582 del Código Civil. No obstante, se levantarán las medianeras hasta dicha altura si existieran modificaciones en las edificaciones contiguas, no superando en ningún caso la envolvente máxima determinada en el artículo 118 del PGM de Calahorra.

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. NO APLICA*

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



Los documentos justificativos del presente Estudio de Detalle cumplen con el grado de precisión necesario y se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art 92 de la LOTUR. Corresponde al Ayuntamiento de Calahorra las aprobaciones inicial y definitiva.

13. CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 TRLSRU

El presente ESTUDIO DE DETALLE pretende aplicar la ordenanza de cubiertas del art 113 en la parcela objeto de estudio, cumpliendo por lo tanto con lo dispuesto en los puntos 4 y 5 del art. 22 del 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.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este caso, no se trata de una actuación de transformación y, por tanto, no es de aplicación el presente punto.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:



El presente estudio de detalle pretende aplicar la ordenanza de cubiertas del art 113 del PGM de Calahorra en la parcela objeto de estudio y de manera que, no modificando su edificabilidad, tampoco se modificará su viabilidad económica.

En Calahorra a 02 de agosto de 2022

El arquitecto

Emilio Fernández Pardo

Colegiado nº995 del COAR



14. DOCUMENTACION GRAFICA:

Nº 01 – SITUACIÓN Y PARCELA.

Nº 02 – PLANTA CUBIERTAS. EDIFICACIONES COLINDANTES.

Nº 03 – SECCIÓN. ENCUENTRO CON EDIFICACIÓN BELLAVISTA Nº 15.

Nº 04 – SECCIÓN. ENCUENTRO CON EDIFICACIÓN BELLAVISTA Nº 11.

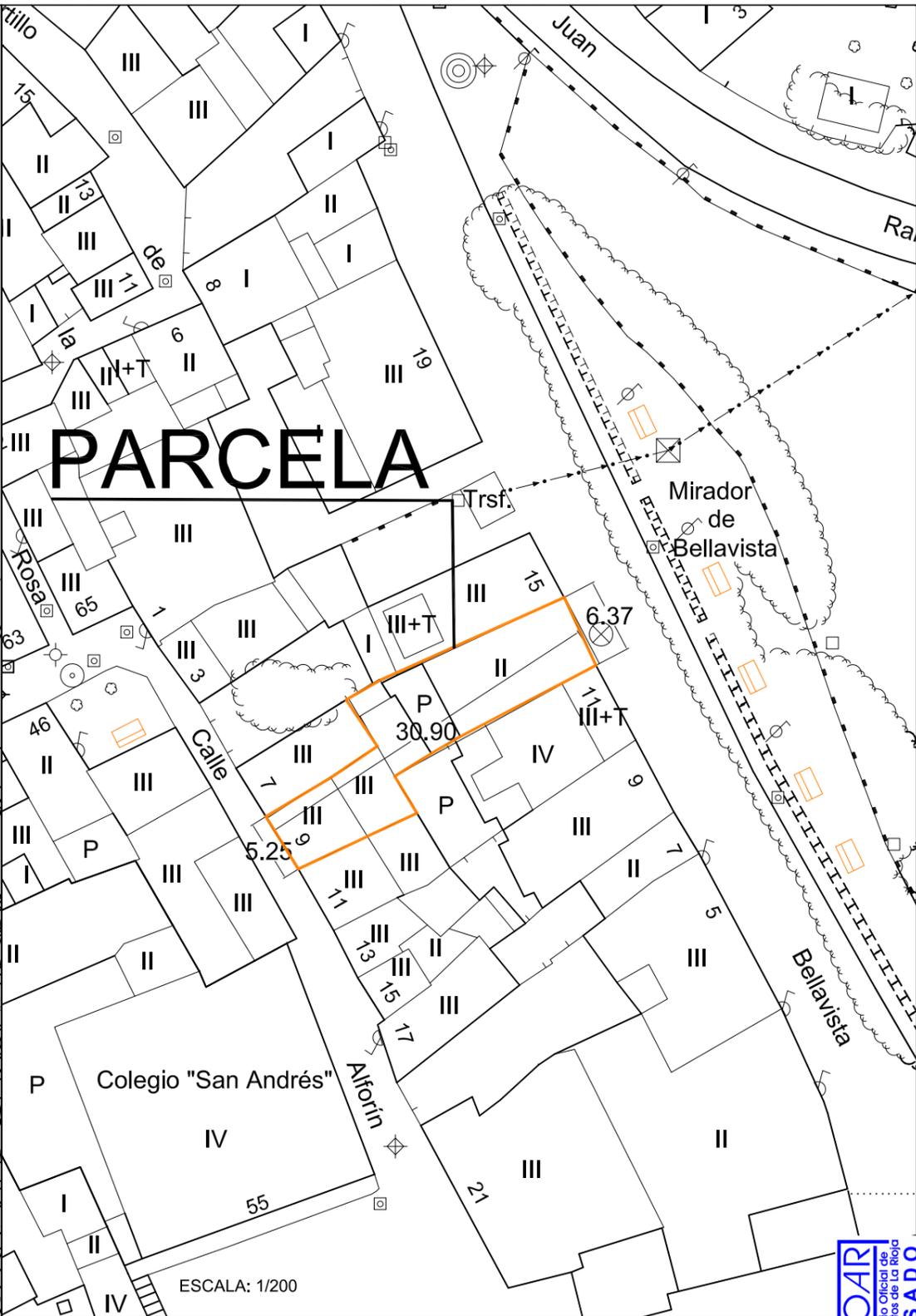
Nº 05 – ALZADOS. ENCUENTRO CON EDIFICACIONES COLINDANTES.

Nº 06 – JUSTIFICACIÓN GRÁFICA. INFOGRAFÍA.





SITUACION



PARCELA

ESCALA: 1/200

ESCALA: 1/2000

ARINSA
actividades de arquitectura e ingeniería, s.a.

ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DEL VOLUMEN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN PARCELA ALFORIN Nº9 DE CALAHORRA, LA RIOJA

SITUACION Y PARCELA

LA PROPIEDAD:
SERGIO MARTINEZ DEZA

El Arquitecto:

Emilio Fernández Pardo
Col. 995 del COAR

FECHA: ENERO 2024

ESCALA: 1:2000
1:200

Nº 01

COAR
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
VISADO

26/01/22

Expediente: 20-0-00015-0024
Documento: 22-0-000226-001-0024
Página: (1 / 1)
Arquitecto: EMILIO FERNANDEZ PARDO

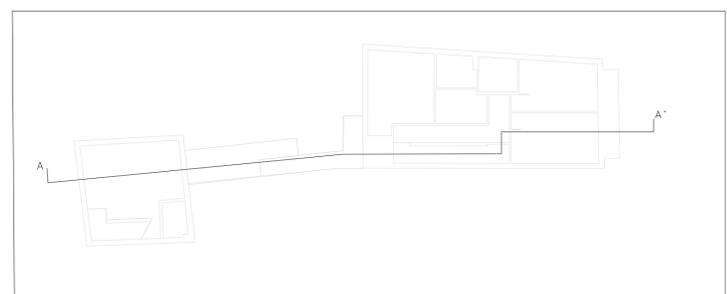
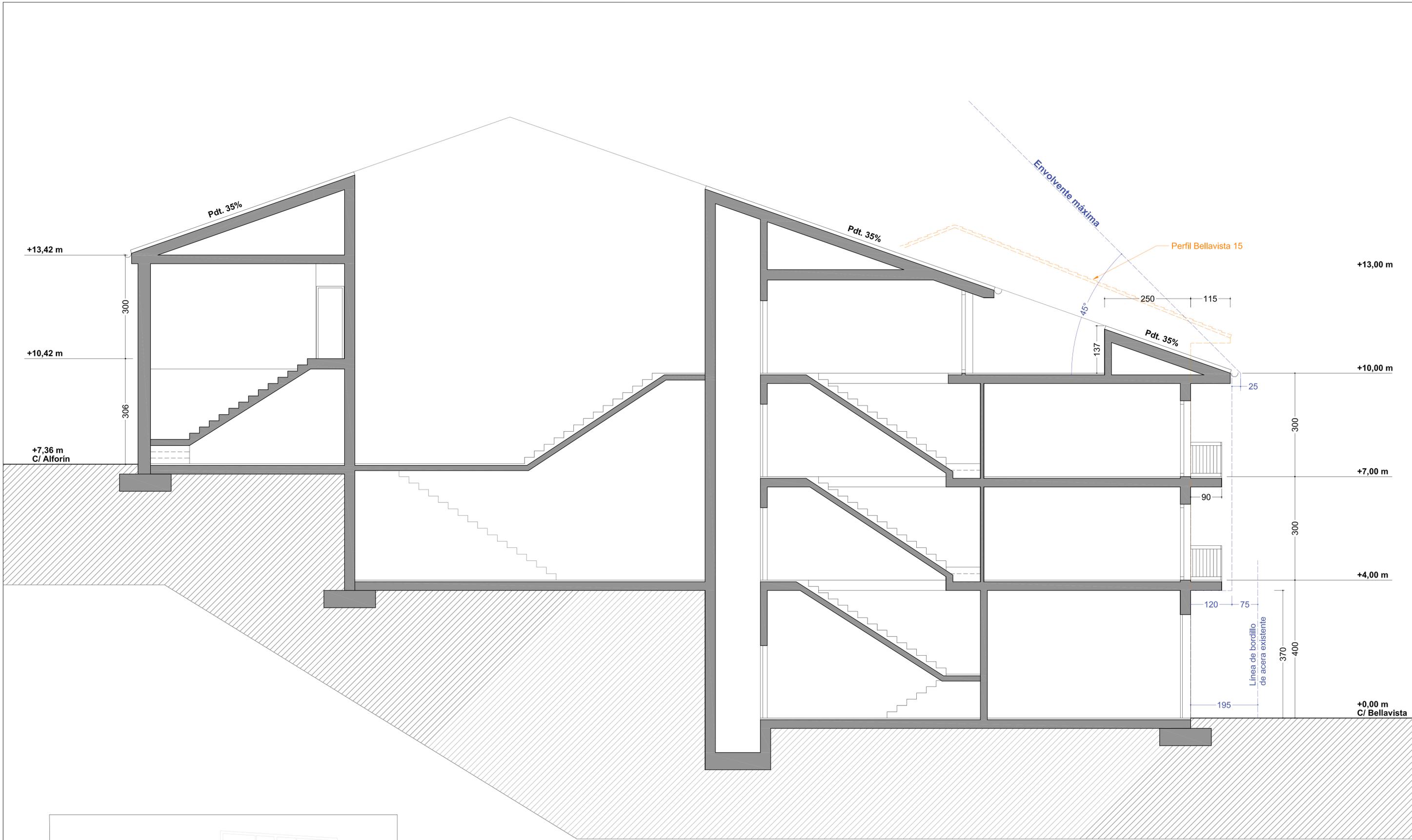


Bellavista 15

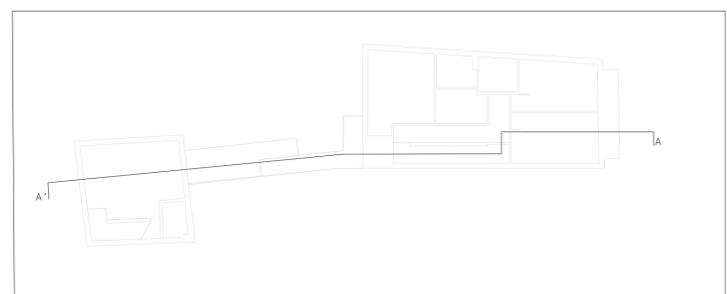
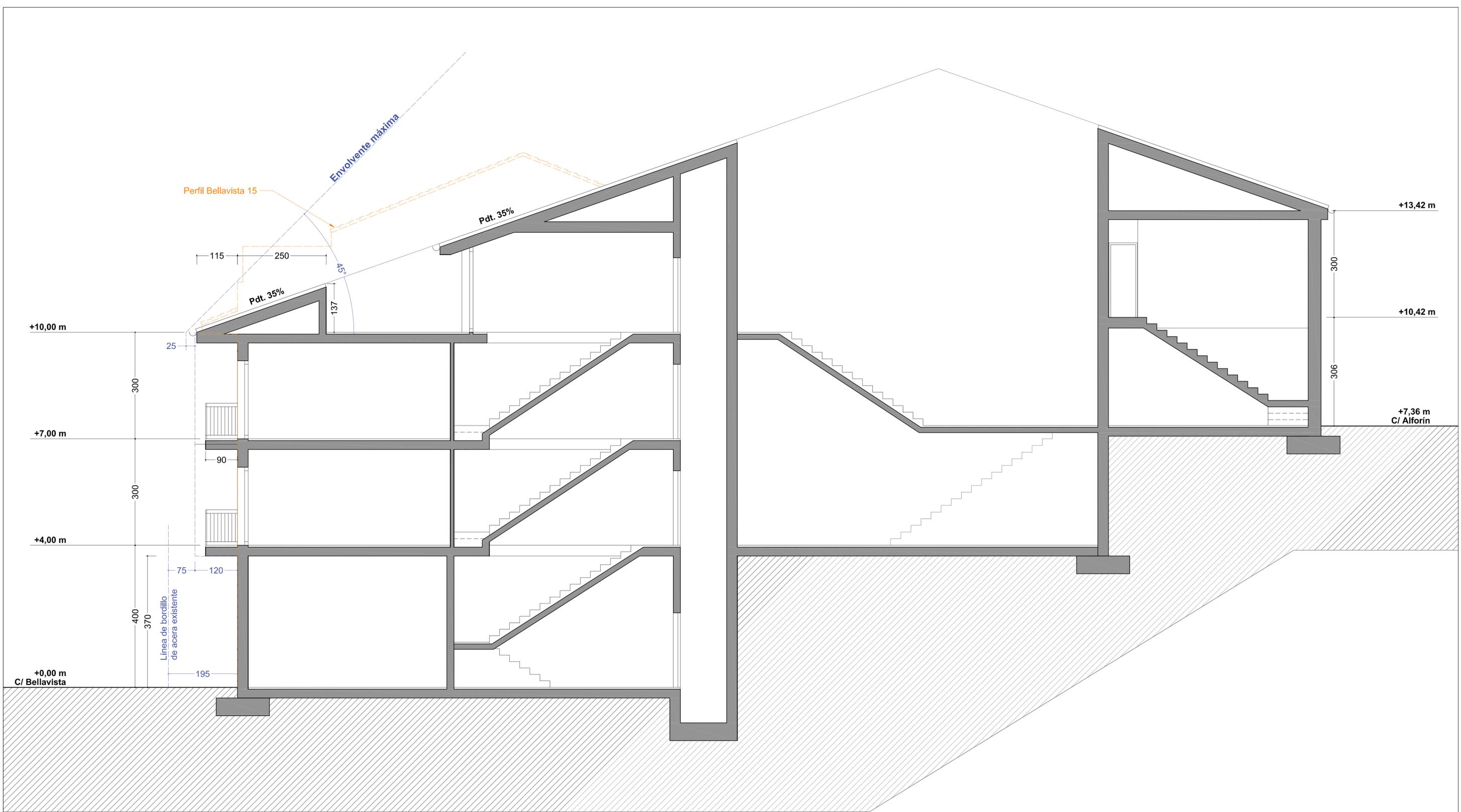
Bellavista 13

Bellavista 11

ARINSA <small>ARQUITECTURA INTEGRAL</small>	ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DEL VOLÚMEN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN LA PLANTA ALFORIN N°9 DE CALAHORRA, LA RIOJA		
	PLANTA CUBIERTAS. EDIFICACIONES COLINDANTES	El Arquitecto:	FECHA: AGOSTO 2022
	LA PROPIEDAD: SERGIO MARTINEZ DEZA	ESCALA: 1:50	N° 02
	Emilio Fernández Pardo Cok. 956 del COAR	COAR <small>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA RIOJA</small> VISADO <small>02/08/22</small>	<small>El presente documento es propiedad de ARINSA y no puede ser reproducido sin el consentimiento expreso de esta oficina de arquitectura.</small>



ARINSA <small>ARQUITECTURA INTEGRAL</small>	ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DEL VOLÚMEN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN LA PARCELA ALFORIN N°9 DE CALAHORRA, LA RIOJA		COAR <small>CONSEJO REGULADOR DE ARQUITECTOS</small> VISADO <small>02/08/22</small>	
	SECCIÓN. ENCUENTRO CON EDIFICACIÓN BELLAVISTA 15	El Arquitecto: Emilio Fernández Pardo Cok. 956 del COAR		FECHA: AGOSTO 2022 ESCALA: 1:50
	LA PROPIEDAD: SERGIO MARTÍNEZ DEZA	Nº 03		<small>PROYECTO DE REORDENACIÓN DEL VOLÚMEN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN LA PARCELA ALFORIN N°9 DE CALAHORRA, LA RIOJA</small>



ARINSA <small>ARQUITECTURA INTEGRAL</small>	ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DEL VOLÚMEN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN LA PLANTA ALFORÍN Nº9 DE CALAHORRA, LA RIOJA		
	SECCIÓN. ENCUENTRO CON EDIFICACIÓN BELLAVISTA 11	El Arquitecto: Emilio Fernández Pardo Cok. 956 del COAR	FECHA: AGOSTO 2022 ESCALA: 1:50
	LA PROPIEDAD: SERGIO MARTÍNEZ DEZA	Nº 04	
	COAR <small>CONSEJO REGULADOR DE ARQUITECTOS</small> VISADO <small>02/08/22</small>		



BELLAVISTA
Nº11

BELLAVISTA
Nº13

BELLAVISTA
Nº15

ARINSA ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DEL VOL
Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN LA P
ALFORIN Nº9 DE CALAHORRA , LA RIOJA

ALZADOS. ENCUENTRO CON
EDIFICACIONES COLINDANTES

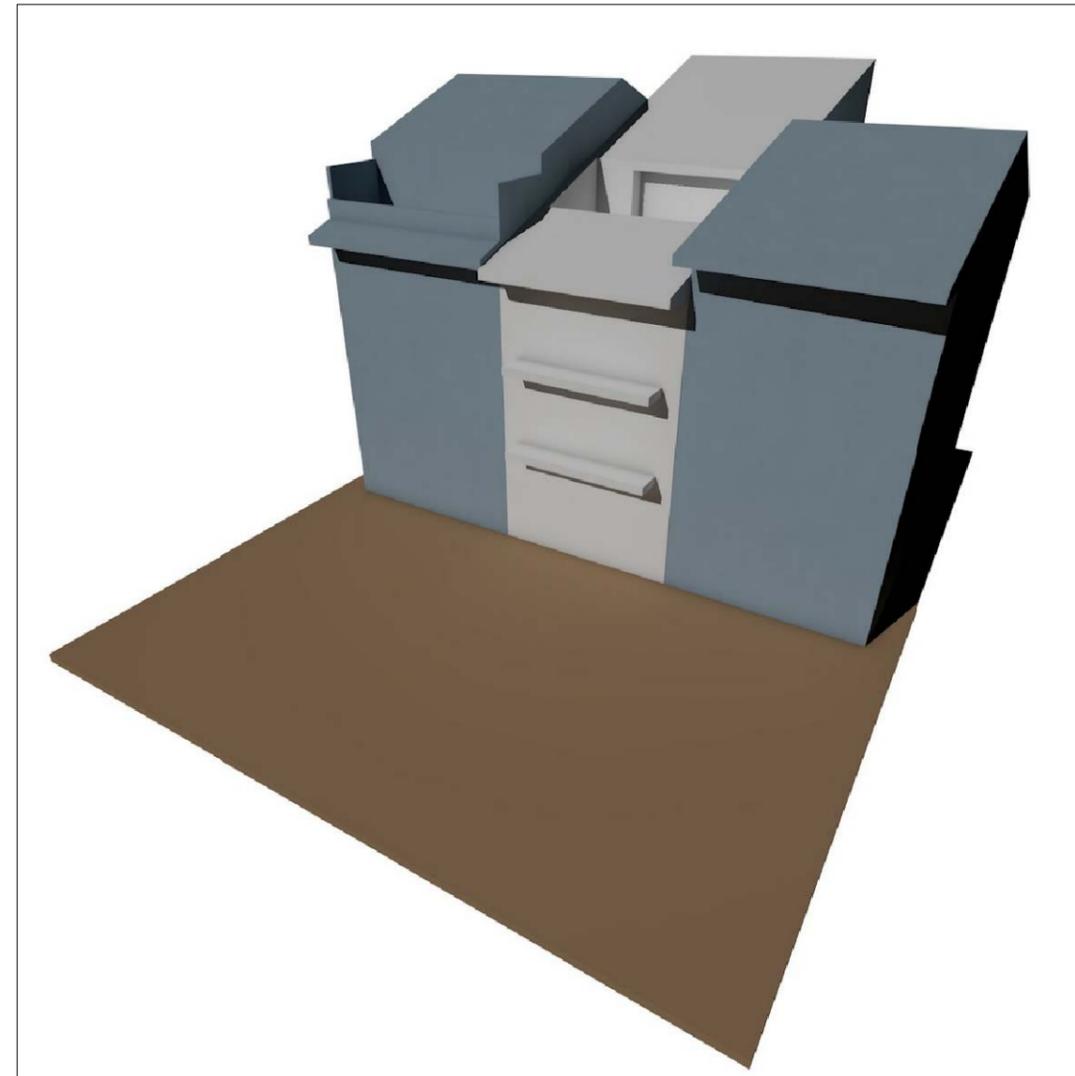
LA PROPIEDAD:
SERGIO MARTINEZ DEZA

El Arquitecto:
Emilio Fernández Pardo
Cok. 956 del COAR

FECHA: AGOSTO 2022
ESCALA: 1:50

Nº 05

COAR
Colegio Oficial de Arquitectos de la Rioja
VISADO
02/08/22



ARINSA
actividades de arquitectura e ingeniería, s.a.

ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DEL VOLUMEN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA CUBIERTA EN LA PARCELA ALFORIN Nº9 DE CALAHORRA , LA RIOJA

JUSTIFICACIÓN GRÁFICA.
 INFOGRAFÍA

LA PROPIEDAD:
 SERGIO MARTINEZ DEZA

El Arquitecto:

Emilio Fernández Pardo
 Col. 995 del COAR

FECHA: AGOSTO 2022

ESCALA: 1:50

Nº 06

COAR
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
VISADO
 02/08/22

Expediente: 20-00815-A05
 Documento: 22-0000798-006-00394
 Página: (1 / 1)
 Arquitecto: 777226 EMILIO FERNANDEZ PARDO: