

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA 24087
INFORME PARA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

Para don José Pérez Álvarez
en Término el Horcajo pol 15, parcela 1669, ARNEDO, LA RIOJA MAYO 2025



DAVID RUIZ MARTÍNEZ ARQUITECTO
Calle Pablo Neruda 26, local 26.580 ARNEDO (LA RIOJA) TEL 941 04 81 01-656986466

Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: { 1 / 39 }
Arquitecto/s:
538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:
.....

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

- 1.1. PROPIETARIO. PROMOTOR DEL PROYECTO
- 1.2. REDACCIÓN DE LA MEMORIA
- 1.3. OBJETO DEL PROYECTO. PROGRAMA DE NECESIDADES
- 1.4. DATOS RESPECTO A LA PARCELA
 - 1.4.1. Procedencia del plano de parcela
 - 1.4.2. Límites y descripción de la parcela
 - 1.4.3. Ubicación: referencia al plano de situación
 - 1.4.4. Dimensión superficial
 - 1.4.5. Descripción de la parcela
 - 1.4.6. Alineaciones y rasantes
- 1.5. EDIFICACIÓN PREEXISTENTE
- 1.6. SERVICIOS EXISTENTES Y A REALIZAR

2. SOLUCIÓN EJECUTADA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
 - 2.2.1. Criterios urbanísticos-paisajísticos
 - 2.2.2. Criterios conceptuales
 - 2.2.3. Criterios estéticos y compositivos
 - 2.2.4. Criterios constructivos
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 2.3.1. Just. art. 52 Ley 5/2006 de 2 de mayo, Ordenación de Territorio y Urbanismo de La Rioja
 - 2.3.2. Justificación Art. 321 del P.G.M.A.
 - 2.3.3. Justificación Art. 324 del P.G.M.A.
 - 2.3.4. Justificación Art. 357 del P.G.M.A.
 - 2.3.5. Justificación Directrices Suelo no Urbanizable de La Rioja.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS CONDICIONANTES AMBIENTALES

3. CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES.

- 3.1 TERRENO: Estudio Geotécnico.
- 3.2 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.
- 3.3.SANEAMIENTO
- 3.4. CUBIERTA
- 3.5. FACHADAS
- 3.6. CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA
- 3.7 ACABADOS INTERIORES
- 3.8 VALLADO DE PARCELA
- 3.9 URBANIZACIÓN Y PISCINA

4. CUADROS DE SUPERFICIES.

- 4.1 SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUÍDAS SEGÚN USOS Y PLANTAS.

5. SISTEMAS GENERALES PREVISTOS PARA INSTALACIONES.

- 5.1. INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.
- 5.2. INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO
- 5.3. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA
- 5.4. INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN
- 5.5. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD
- 5.6. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN
- 5.7. INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

6. AFECCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

8. CONCLUSIÓN.

ANEXO 1: FICHA CATASTRAL

PLANOS



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {2 / 39}
Arquitecto/s:
538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA 24087
INFORME PARA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

Para don José Pérez Álvarez
en Término el Horcajo pol 15, parcela 1669, ARNEDO, LA RIOJA MAYO 2025

MEMORIA

DAVID RUIZ MARTÍNEZ ARQUITECTO
Calle Pablo Neruda 26, local - 26.580 ARNEDO (LA RIOJA) TEL 941 04 81 01-656986466

COAR

Colegio Oficial de
Arquitectos de La Rioja

REGISTRO

26/05/25

Expediente: 25-00450-030

Documento: 25-0001797-012-02640

Página: {3 / 39}

Arquitecto/s:
538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

1. ANTECEDENTES

1.1. PROPIETARIO.PROMOTOR DEL PROYECTO

El promotor del presente proyecto es don José Pérez Álvarez con, con dirección en calle Joan Miro nº 6, 1º H de Arnedo, La Rioja.

1.2. REDACCIÓN DE LA MEMORIA

Esta memoria para la construcción de una vivienda unifamiliar autónoma ha sido redactada por el arquitecto, David Ruiz Martínez, colegiado nº 865 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.

1.3. OBJETO DEL PROYECTO. PROGRAMA DE NECESIDADES

El presente trabajo tiene por objeto definir las características generales de la construcción de una vivienda unifamiliar autónoma en una parcela, en ARNEDO, LA RIOJA. La promoción es privada y se pretende su posterior uso y disfrute particular. Con esta documentación se pretende obtener el informe favorable del Ayuntamiento de Arnedo y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. De manera posterior a esta autorización se realizará un proyecto básico y de ejecución con el que se definirán los pormenores de la construcción para obtener la preceptiva licencia de obras que permita comenzar la construcción.

Se busca realizar una construcción que tenga la máxima eficiencia energética posible, la propiedad valora que la vivienda cumpla con los más altos estándares en este campo.

Para el promotor es de gran importancia lograr la máxima integración de la vivienda en el medio en el que se ubica, respetando al máximo el entorno y desarrollando una completa estrategia de criterios bioclimáticos que aseguren el respeto al entorno en el que se ubica la casa.

PROGRAMA DE NECESIDADES:

Estudiado el tamaño y la forma del solar, los condicionantes urbanísticos, las necesidades, preferencias y particulares exigencias del promotor, se opta por proyectar una *vivienda* de planta baja. El programa de la misma queda integrado por vestíbulo, cocina-comedor, salón-estar, distribuidor, 3 dormitorios, 2 baños y cuarto de instalaciones. Se dispone además de un porche cubierto en el exterior.

En el cuadro de superficies se especifican las distintas estancias que componen el edificio.



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{ 4 / 39 }
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

1.4. DATOS RESPECTO A LA PARCELA

1.4.1. Procedencia del plano de parcela

Se ha tomado como referencia los planos del Plan General de Arnedo y catastrales, todo ello con el apoyo de cotas reales tomadas in situ.

1.4.2. Límites y descripción de la parcela.

El solar actual se integra en una zona de parcelas similares integrantes del Suelo no urbanizable genérico de protección por su inadecuación al desarrollo urbanístico, situado en el término del Horcajo, Arnedo, La Rioja.

1.4.3. Ubicación: referencia al plano de situación.

El solar está situado en la parcela 1669, polígono 15, en Arnedo, La Rioja, en el término del Horcajo, en suelo no urbanizable genérico de protección por su inadecuación al desarrollo urbanístico. Se encuentra situado en la parte sur de Arnedo, a unos dos kilómetros del mismo, en una zona de secano, dedicada al cultivo de almendros y olivos, principalmente.

Se adjunta al final del documento plano de situación y emplazamiento de dicha parcela.

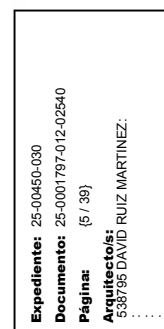
1.4.4. Dimensión superficial.

La parcela 1669, suelo de clase rústico, cuenta con una superficie de 20.749 m² de suelo según cédula parcelaria de la Sede Electrónica de Catastro. Cuya referencia catastral es 26018^a015016690000OQ.

En el anexo I, se adjunta la ficha catastral.

1.4.5. Descripción de la parcela.

La parcela tiene forma irregular, se accede a la misma saliendo de Arnedo, cruzando el río Cidacos, por la carretera LR-123 y cogiendo el Camino de Planomira hasta llegar al término del Horcajo.



1.4.6. Alineaciones y rasantes.

No se establecen alineaciones obligatorias al tratarse de suelo no urbanizable.

El edificio, se asienta en una pequeña meseta, se encuentra en ligera pendiente que desciende hacia el norte.

1.5. EDIFICACIÓN PREEXISTENTE

No existe ninguna edificación preexistente en la parcela.

1.6. SERVICIOS EXISTENTES Y A REALIZAR

Tal como se describe en los artículos 326 y 327 del P.G.M.A, la parcela, al encontrarse en suelo no urbanizable, no dispone de redes municipales de agua potable ni saneamiento en la proximidad. El suministro de agua se resuelve mediante depósito de grandes dimensiones de 30.000 litros, el cual se llenará con la recogida de las aguas pluviales recogidas de la cubierta y si con estas no fuese suficiente se llenará mediante camión cisterna.

El saneamiento, se conducirá hasta una fosa séptica totalmente hermética la cual se vaciará regularmente por un gestor autorizado conforme vaya llegando a su límite de capacidad. Dicha fosa se adecuará a lo establecido en el artículo 17 del Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas de La Rioja.

Para el suministro eléctrico se realiza una instalación de paneles fotovoltaicos que permite el suministro autónomo de la vivienda. Para la vivienda se tienen en cuenta 5000W 48V 19200Whdia. Se trata de un sistema para poder alimentar consumos propios de una vivienda habitual, de uso frecuente o de vivienda permanente, gracias a sus acumuladores OPzS y a 12 paneles de la mayor potencia. Todo ello gobernado por un inversor de 5000W a 48V con un regulador MPPT de 80A para alimentar todos los consumos en la vivienda.

El acceso rodado lo tiene por el Camino de Planomira.



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {8 / 38}
Arquitecto/s:
538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

2. SOLUCIÓN EJECUTADA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El estudio particular del solar, sus posibilidades, y las necesidades del cliente son la base desde la que se comienza el proceso de elaboración de este proyecto, intentando conseguir un óptimo desarrollo del programa.

PLANTA

La vivienda se desarrolla en una única planta. Responde así a las preferencias expuestas por el cliente en cuanto a su futura ocupación (superficie y programa).

Se proyecta una distribución de las estancias intentando conseguir un óptimo y lógico desarrollo del programa de acuerdo a las necesidades. El planteamiento y distribución son sencillos y coherentes.

La vivienda se desarrolla únicamente en planta baja, donde se sitúan, vestíbulo, cocina, comedor, salón-estar, distribuidor, 3 dormitorios, 2 baños y cuarto de instalaciones. Se dispone además de porche cubierto en el exterior.

Los espacios vivideros se vuelcan principalmente al sur con ventanas protegidas con porches, retranqueos o vuelos. Mientras que al norte aparecen huecos secundarios que se corresponden con usos no vivideros.

En el exterior hay un porche abierto que protege las zonas de estar-comedor, también se genera un pequeño porche en el acceso a la vivienda para proteger la entrada a la misma.

ALZADOS

Las cuatro fachadas vistas responden a la distribución interior propuesta, a la modulación, a la ordenación de ventanas fijada, al juego volumétrico y a la resolución de las cubiertas.

Las fachadas se abren al a todos las vistas, no obstante se prioriza sobre el resto de manera muy importante la apertura hacia el sur, con grandes huecos, protegidos con porches y voladizos.

Se proyectan unos paramentos con muros ejecutados a base de fábrica de ladrillo revestida con mortero de cal aplicado a la manera tradicional. Se introducen pequeños detalles de piedra de la zona en mampostería y muros de hormigón visto con texturas rusticas.

Se han elegido materiales tradicionales, atemporales y de gran expresividad.

CUBIERTA



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{ 7 / 39 }
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

Se plantean cubiertas inclinadas, terminadas con teja cerámica mixta y bajo esta; lamina impermeable, doble rastrelado, aislante de poliestireno extruido, y forjado de hormigón armado.

SECCIONES

Las secciones definen la altura de la planta y el volumen de la edificación, facilitando una mejor comprensión de los conceptos y la exposición realizada sobre la planta y las fachadas.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN EJECUTADA

2.2.1 Criterios urbanísticos-paisajísticos.

La edificación proyectada responde a una pretendida expansión y crecimiento aislado de los habitantes de la localidad de Arnedo en las áreas próximas al casco urbano, sin llegar a formar núcleo de población, como se detallará posteriormente.

El proyecto de vivienda unifamiliar confiere un carácter tipológico al emplazamiento, y al entorno en el que se ubica, manteniendo las riquezas paisajistas, naturales, agrícolas... de dicho entorno, ya que por materiales y volumen construido se integra y adapta perfectamente en él.

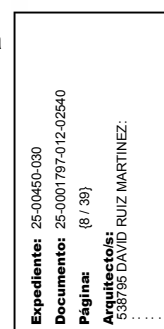
La parcela disfruta de una buena orientación, lo que ha influido y facilitado el emplazamiento de la vivienda, la distribución interior de sus estancias y la apertura de sus huecos.

La vivienda se desarrollará en una única planta, compuesta por dos volúmenes principales unidos por uno de menores dimensiones, con la finalidad de disgregar la edificación en el paisaje.

El Decreto 18/2019, de 17 de mayo, por el que se aprueba la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, no exige un estudio de integración paisajística, sin embargo, se aportan datos característicos, para verificar que la edificación se ajusta y adapta a los criterios urbanísticos-paisajísticos rurales de la zona. De todas formas, con el posterior desarrollo del proyecto básico y de ejecución se elaborará un estudio de integración paisajística que complemente la documentación.

-Se trata de una zona dedicada al cultivo del olivo y el almendro, por lo que, la parcela, contará con aproximadamente una superficie de 18.000 m² dedicada a la zona de cultivo de olivo.

-Para practicar un uso racional del agua, se practicará la xerojardinería en zonas entorno a la vivienda. Además, se plantea la acumulación del agua de lluvia.



-La edificación se integrará dentro de los patrones del territorio, de modo que se adapta lo más posible a las pendientes naturales del terreno, sin dificultar la percepción del paisaje.

-El vallado existente de la parcela, se ha realizado de modo que no cause lesiones a personas o animales.

Por ello, se ha utilizado el vallado tipo simple torsión con cimentación de dados de hormigón bajo los postes, ya que este vallado, permite el cierre de la finca sin impedir el límite de campo visual. Dicha construcción, no afecta a la accesibilidad del resto de propietarios a sus parcelas.

-Los materiales utilizados mediante revocos de mortero y piedra natural u hormigón, se adaptan al ambiente rural.

2.2.2 Criterios conceptuales.

Se ha pretendido aprovechar al máximo, en planta, las posibilidades que ofrecía la configuración espacial del entorno. Cubierto el programa de necesidades no se han agotado todas las posibilidades en altura.

2.2.3. Criterios estéticos y compositivos.

Teniendo presente su emplazamiento preciso, se obtiene una imagen ordenada y correcta. Esta imagen se obtiene tras la concepción y composición de los alzados, y en base a los criterios y razonamientos expuestos y exigidos en el apartado anterior de esta memoria.

Se han elegido materiales tradicionales, atemporales y de gran expresividad, como son el mortero de cal, la piedra y el hormigón.

Dentro de las posibilidades ofrecidas, los espacios disfrutarán adecuadamente de las zonas exteriores y de la entrada de luz en los diferentes momentos del día, ya que se ha dispuesto de grandes ventanales.

La edificación, cumplirá con lo establecido en el artículo 325 del Plan General Municipal de Arnedo, de modo que empleará MATERIALES tradicionales como los morteros, la piedra, completándose con zonas de hormigón visto con acabados rústicos, COLORES claros, sin alterar las características del paisaje, y complementos de VEGETACIÓN como son los olivos, adecuados para lograr el efecto de homogeneidad pretendido en el paisaje.



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: (9 / 39)
Arquitecto: 538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

Toda la vivienda, contará con los mismos materiales, colores y texturas, en sus fachadas exteriores; de modo que garantice una homogeneidad en su conjunto.

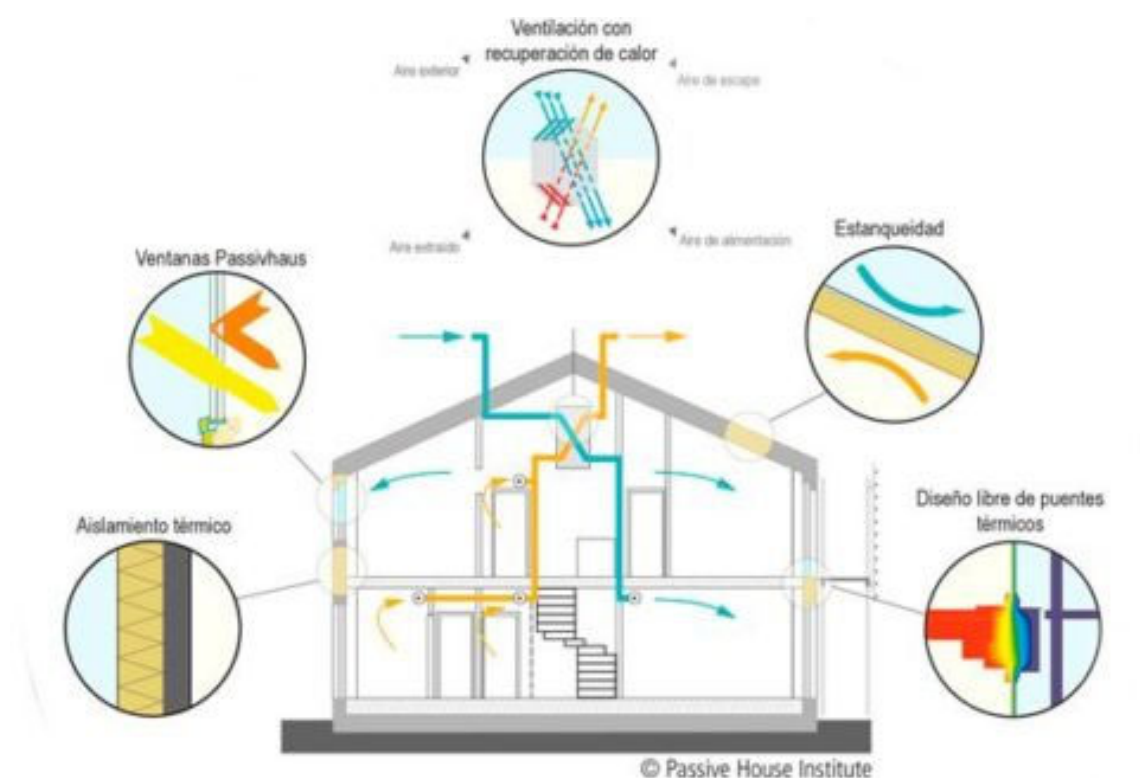
Además, se ha evitado utilizar en la vivienda, materiales brillantes o reflectantes, por ello se ha optado por carpinterías de color mate, cuidando las medidas de protección del paisaje.

2.2.4. Criterios constructivos.

El sistema estructural y la construcción de la vivienda requieren únicamente métodos de construcción tradicionales, ya que se ha conseguido una solución sencilla y que no implica ninguna dificultad añadida.

Se utilizan los materiales más adecuados a la climatología, al entorno y a los criterios expuestos anteriormente.

Se plantea una vivienda pasiva y autosuficiente, para ello se aplican los 5 puntos del diseño pasivo.



Se estima que la solución adoptada es la más adecuada a las necesidades, condicionantes y razonamientos expuestos.

Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {10 / 39}
Arquitecto: 538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El municipio de Arnedo tiene vigente un Plan General Municipal, en el que se basan los siguientes razonamientos.

Los condicionantes urbanísticos son los señalados en dicho Plan General, donde se definen los condicionantes para la formación de núcleo de población.

CONDICIONANTES DE USO

El uso propuesto de vivienda unifamiliar autónoma, situada en suelo no urbanizable genérico de protección por su inadecuación al desarrollo urbanístico, estará sometida al régimen previsto por el Plan General, así como por la L.O.T.U.R.

2.3.1. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 52 DE LA LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA, por el que se establecen las condiciones para autorizar la construcción de viviendas unifamiliares autónomas:

- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población
SE CUMPLE, ver plano U02 y U03_justificacion art.52 L.O.T.U.R.
- Que no se encuentre a una distancia inferior a 150 metros a otra edificación, cualquiera que sea su uso.
SE CUMPLE, NO HAY EDIFICACIÓN A MENOS DE 150 m, ver plano U02 y U03_justificacion art.52 L.O.T.U.R. No obstante, cuando se lleve a cabo la construcción de la vivienda y de manera previa al inicio de las obras, se realizará un acta de replanteo, donde un topógrafo realizará una medición con el consiguiente informe y replanteo, para confirmar la ubicación y el cumplimiento estricto de este artículo.
- Que la parcela sobre la que se vaya a construir no sea inferior a 5.000 m2 en suelo de regadío o 20.000 m2 en suelos de secano.
SE CUMPLE, se disponen de 20.749 m2 EN SECANO. Se adjunta ficha catastral en Anexo 1.



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{11 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

2.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 321 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ARNEDO, por el que se establecen las condiciones para la formación de núcleo de población:

- Que existan más de 4 edificaciones de vivienda unifamiliar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí, cuando la distancia a otra vivienda construida o en construcción, con licencia o en trámite de legalización sea menor o igual a 150 m (medida entre cerramientos).

SE CUMPLE, NO EXISTE NINGUNA VIVIENDA A DICHA DISTANCIA, ver plano U02 y U03.

- Cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.

SE CUMPLE, NO EXISTE NINGUNA VIVIENDA A DICHA DISTANCIA, ver plano U03.

- Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, cuando concurren las circunstancias señaladas en este artículo

SE CUMPLE, NO SE PRODUCEN PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

2.3.3 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 324 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ARNEDO, en el que se establecen las condiciones generales de la edificación:

-Superficie mínima de parcela: 10.000 m² en secano y 2.500 m² en regadío.

SE CUMPLE YA QUE LA PARCELA TIENE 20.749 M² EN SECANO.

-Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m²

20.749 x 0,02 = 414,98 m².

SE CUMPLE, YA QUE SE PLANTEAN UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA INFERIOR A 414,98 m².

-Altura máxima: 4 m.

SE CUMPLE, YA QUE EN PROYECTO LA ALTURA MÁXIMA ES MENOR DE 4,00 m. Ver plano a3_alzados.

-Altura máxima de cumbrera: 6 m.

SE CUMPLE, YA QUE EN PROYECTO LA ALTURA MÁXIMA ES MENOR DE 6,00 m. Ver plano a3_alzados.



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {12 / 39}
Arquitecto: 538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

-Nº máximo de plantas: PB+1.

SE CUMPLE, YA QUE EN PROYECTO SE PLANTEA ÚNICAMENTE PLANTA BAJA.

-Ocupación máximo del suelo 50%.

SE CUMPLE, EN PROYECTO 0,75% APROXIMADAMENTE.

-Distancias mínimas de la edificación a caminos públicos, privados, pistas, etc: 10 metros al eje de los caminos

SE CUMPLE, EN PROYECTO LA DISTANCIA MÍNIMA ES DE 90,90 METROS. Ver plano U04 _justificacion art 324 P.G.M.A.

-Distancias mínimas de cerramiento de parcela: 5 metros al eje del camino y 3 metros medidas desde el borde exterior de la plataforma del camino.

SE CUMPLE, ver plano U04 _justificacion art. 324 P.G.M.A.

Adaptación al paisaje

-Como planteamiento general, se recomienda el criterio de integración de lo edificado en el paisaje. Debe exigirse por lo tanto el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc. adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido. Cualquier otro planteamiento deberá ser justificado suficientemente mediante un análisis específico del tema que a través de fotografías, fotocomposiciones, muestras de colores, perspectivas, etc., que demuestre la adecuada relación edificio paisaje.

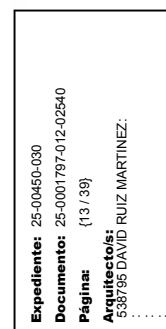
SE CUMPLE. SE EMPLEAN MATERIALES TRADICIONALES COMO LOS MORTEROS Y LA PIEDRA, COLORES CLAROS, SIN ALTERAR LAS CARACTERÍSTICAS DEL PAISAJE, Y COMPLEMENTOS DE VEGETACIÓN COMO SON LOS OLIVOS, ALMENDROS, LAS ENCINAS, ADECUADOS PARA LOGRAR EL EFECTO DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE.

TODA LA VIVIENDA, CONTARÁ CON LOS MISMOS MATERIALES, COLORES Y TEXTURAS, EN SUS FACHADAS EXTERIORES; DE MODO QUE GARANTICE UNA HOMOGENEIDAD EN SU CONJUNTO. ADEMÁS LA VEGETACIÓN DE DISPONE DE MANERA QUE CREE UNA PANTALLA QUE LÍMITE TODAVÍA MÁS EL POSIBLE IMPACTO VISUAL DE LA VIVIENDA.

-Si no se indica lo contrario en los artículos siguientes, las construcciones se desarrollarán en una sola planta, midiéndose su altura con los criterios generales contenidos en estas Normas.

SE CUMPLE. LA VIVIENDA UNIFAMILIAR SE DESARROLLA EN PLANTA BAJA. LA ALTURA EN TODOS LOS CASOS SERÁ INFERIOR A LOS 7 m ESTABLECIDOS EN ESTE ARTÍCULO.

-Al no existir rasantes oficiales en esta clase de suelo, se considerará el plano rasante transversal medio con criterio de adaptación a las cotas naturales del terreno, no permitiéndose alteraciones



injustificadas de las mismas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.

SE CUMPLE. LA EDIFICACIÓN SE INTEGRARÁ DENTRO DE LOS PATRONES DEL TERRITORIO, DE MODO QUE SE ADAPTA A LAS PENDIENTES NATURALES DEL TERRENO SIN INTERVENIR EN ELLAS.

-En los casos en que se permitan las viviendas de guarda, éstas se integrarán en el conjunto de edificaciones del uso principal

SE CUMPLE YA QUE NO EXISTEN VIVIENDAS DE GUARDA.

Instalaciones

-No se prestan servicios desde las redes municipales a esta clase de suelo, por lo que se exigirá la solución autónoma debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones en función de la actividad que alberguen los edificios, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

SE CUMPLE. COMO SE HA MENCIONADO ANTERIORMENTE SE RESOLVERÁ DE FORMA AUTÓNOMA DE MODO QUE:

EL APROVECHAMIENTO DE AGUAS SE RESOLVERÁ MEDIANTE DEPÓSITO DE GRANDES DIMENSIONES PARA ACUMULACIÓN DE AGUAS DE LLUVIA.

EL SANEAMIENTO SE RESOLVERÁ MEDIANTE EL VERTIDO A UNA FOSA SEPTICA HERMETICA. VACIANDOSE CUANDO SEA NECESARIO POR UN GESTOR AUTORIZADO.

-EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA SE RESUELVE DE MANERA AUTÓNOMA, MEDIANTE EL USO DE PANELES FOTOVOLTAICOS Y ACUMULADORES. EL SISTEMA SERÁ CAPAZ DE ALIMENTAR CONSUMOS PROPIOS DE UNA VIVIENDA HABITUAL, DE USO FRECUENTE O DE VIVIENDA PERMANENTE.

2.3.4. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 357 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ARNEDO

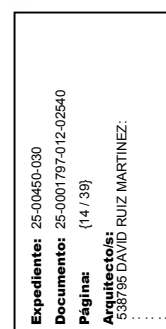
Vivienda Unifamiliar Autónoma

Se considera vivienda unifamiliar autónoma el edificio aislado destinado a vivienda residencial familiar, tanto con fines de residencia principal y uso permanente, como de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia.

-Superficie mínima de la parcela 5.000 m² de regadío y 20.000 m² en seco.

SE CUMPLE, YA QUE LA PARCELA TIENE 20.749 m².

-Edificabilidad máxima 0,02 m²/m²



SE CUMPLE, LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA ES DE 414,98m²c (20.749 m²s x 0,02 m²c/m²s= 414,98 m²c). LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA ES DE 156,56 m²c totales INFERIOR A 414,98 m²c

-Altura máxima 4 m

SE CUMPLE, LA ALTURA MÁXIMA EN PROYECTO ES INFERIOR A 4 m.

-Nº máximo de plantas 2 (PB+1)

SE CUMPLE, YA QUE EN PROYECTO SE PLANTEA ÚNICAMENTE PLANTA BAJA

2.3.5. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 82 DE DIRECTRICES DE SUELO NO URBANIZABLE DE LA RIOJA, sobre las viviendas unifamiliares autónomas:

- Se considera vivienda unifamiliar autónoma el edificio aislado destinado a vivienda residencial-familiar tanto con fines de residencia principal y uso permanente, como de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia.

PARÁMETRO URB.	NORMATIVA	PROYECTO
Parcela mínima en suelos de secano	20.000 m ²	20.749 m ²
Parcela mínima en suelos de regadío	5.000 m ²	- m ²
Edificabilidad máxima	0,02 m ² t/m ² s	< 0,02 m ² t/m ² s
Número máximo de plantas	dos	una
Altura máxima de la edificación	4 m	3 m
Altura máxima de cumbrera	6 m	4,6 m
Retranqueo mínimo a linderos	8 m	18,27 m
Retranqueo mínimo a caminos	10m	90.09m



*Se entiende por altura máxima de la edificación, la distancia medida en vertical desde la rasante del terreno, hasta el alero de cubierta o cara superior del último forjado horizontal, según definiciones en el artículo 37. Título III de dichas directrices.

2.3.6. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 83 DE DIRECTRICES DE SUELO NO URBANIZABLE DE LA RIOJA, concepto de núcleo de población en suelo no urbanizable:

-Conforme a lo dispuesto en el artículo 210.2 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales que genere objetivamente demandas de servicios urbanísticos y dotaciones comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc. que son característicos de las áreas con destino urbano.

NO EXISTE RIESGO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN, YA QUE LA EDIFICACIÓN SE SUMINISTRA POR MEDIOS PROPIOS SIN GENERAR DEMANDAS OBJETIVAS.

-Se entiende que existe posibilidad de formación de núcleo de población:

1. Que existan más de 4 edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí, cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 metros.

NO EXISTEN MÁS DE 4 EDIFICACIONES DE VIVIENDA FAMILIAR CONTIGUAS O PRÓXIMAS. VER PLANOS.

2. Que sea la densidad existente igual o superior a 5 viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas 10 o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.

NO EXISTEN MÁS DE 10 VIVIENDAS INSCRITAS EN UN CÍRCULO DE 300 METROS DE DIÁMETRO. VER PLANOS.

3. Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiéndose por tales divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- a. tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en la que se encuentra.
- b. Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponer de vías comunes rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2 metros, con independencia de



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{16 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

que cuenten con encintado de acera. Además de disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de esos servicios discurra por espacios comunes.

- c. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

NO SE PRODUCEN PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS CONDICIONANTES AMBIENTALES

2.4.1. CONTAMINACIÓN DE LOS RECURSOS HIDRÁULICOS

La vivienda unifamiliar objeto de solicitud se abastecerá del agua acumulada en un depósito de grandes dimensiones.

La parcela objeto de solicitud no es atravesada por ningún curso de agua natural, por lo que no existe ningún riesgo de contaminación de ningún tipo.

El agua de lluvia circula y se filtra de forma natural y cuando la intensidad de lluvia no lo permite se dirige hacia las partes más bajas de la parcela sin discurrir por ningún curso natural.

2.4.2. SISTEMA DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

El sistema de depuración será mediante la instalación de una fosa séptica estanca de acuerdo a la legislación vigente y lo descrito en apartado de Instalaciones.

2.4.3. AFECCIONES A LA FAUNA, FLORA Y ESPACIOS NATURALES.

Las obras de construcción de la vivienda unifamiliar no afectan a ninguna especie de fauna y flora catalogada, ni se encuentra en las zonas de Interés Especial de ninguna de las aprobadas en los Planes de Recuperación de las mismas.

Las obras de construcción de la vivienda unifamiliar no afectan a ninguna especie de fauna y flora o hábitat de interés comunitario de acuerdo a la Directiva Hábitats 92/43.

La afección a la fauna se limita a la derivada de la existencia del vallado perimetral, lo que supone una reducción de hábitat para especies como el conejo, liebre o perdiz entre las más afectadas. Aunque al tratarse de una malla de simple torsión con cimentación puntual bajo los postes se posibilita el paso de especies por la parte inferior.



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {17 / 39}
Arquitectos:
538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

La vivienda objeto de solicitud no se ubica dentro de ningún Espacio Natural Protegido de acuerdo a la ley 4/2003 de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.

Podemos señalar que NO se encuentra dentro de la Reserva de la Biosfera Valles del Leza, Jubera, Cidacos y Alhama Reserva, declarada el 9 de julio de 2003.

El área ocupada por la construcción de la vivienda unifamiliar no afecta a ningún espacio de los declarados en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja de acuerdo a la Resolución de 28 de junio de 1988.

2.4.4. AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS Y MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

Ninguna vía pecuaria ni Monte de Utilidad Pública es afectado por las obras de construcción de la vivienda unifamiliar objeto de solicitud.

2.4.5. AFECCIONES AL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO O PALEONTOLÓGICO.

No existe afección.

2.4.6. AFECCIONES A ÁRBOLES SINGULARES.

No existe afección.

2.4.7. AFECCIONES AL COTO DEPORTIVO DE CAZA LO-10036

Según la Ley 9/98 de caza de la Rioja, artículo 21. Zonas de seguridad, se señala que son zonas de seguridad, a los efectos de esta Ley, aquellas en las cuales deben adoptarse medidas precautorias especiales encaminadas a garantizar la adecuada protección de las personas y sus bienes.

1. Se considerarán zonas de seguridad:

- a) Las autopistas, autovías, carreteras, las vías férreas, así como los caminos rurales y las vías pecuarias que reglamentariamente se determinen.
- b) Las aguas públicas, incluidos sus cauces y márgenes.
- c) Los núcleos urbanos y rurales y otras zonas habitadas.
- d) Los edificios aislados, jardines y parques públicos, áreas recreativas, zonas de acampada y recintos deportivos.
- e) Cualquier otro lugar que, por sus características, sea declarado como tal a los efectos previstos en el apartado anterior

No es necesario tramitar ni declaración, ni autorización, al construirse una vivienda aislada, pasa inmediatamente a considerarse zona de seguridad.



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{18 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

3. CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES.

Se prioriza el aislamiento térmico en toda la vivienda para mejorar la eficiencia energética al máximo posible, de tal forma que, se reduzcan los consumos energéticos al mínimo imprescindible.

3.1 TERRENO.

Se realizará un estudio geotécnico del terreno que se aportará con el proyecto de ejecución. No obstante, por la experiencia en la zona se prevé que la capacidad del terreno determine que el tipo de cimentación a emplear sea de zapatas aisladas, no siendo necesario el empleo de sistemas complejos de cimentación.

3.2.- CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

3.2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ESTRUCTURAL ADOPTADA.

La tipología estructural adoptada para la construcción de los edificios se resolverá de la manera que se describe a continuación:

- Elementos verticales.

Pilares de sección cuadrada de hormigón armado HA-25/B/20/IIa de sección aproximada de 30x30 cm, en formación de pórticos estructurales. El acero corrugado utilizado será B-500S.

-Elementos horizontales.

Todos los forjados serán unidireccionales y/o losas de hormigón armado, de espesor total 30 cm, con viguetas prefabricadas de hormigón semirresistentes separadas 70 cm entre ejes, bovedilla de hormigón y 5 cm de capa de compresión de hormigón armado con mallazo 20x30Ø4-4. El acero corrugado utilizado será B-500S.

- Cimentación.

Conforme a los resultados que se obtengan en el geotécnico se determinará la cimentación a emplear. A priori, la cimentación será superficial, a base de zapata aisladas y arriostradas, ejecutadas en hormigón armado HA-25/B/20/IIa. El acero corrugado utilizado será B-500S.



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{19 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

3.3 SANEAMIENTO.

La red horizontal de saneamiento se ejecutará con PVC sanitario, de junta elástica para prever filtraciones perjudiciales para el terreno.

Las bajantes de pluviales vistas son de acero galvanizado y diámetro 110, mientras que las que discurren por el interior de la vivienda serán de PVC sanitario.

La red será separativa de fecales y pluviales, la de fecales vierte a la fosa séptica, mientras que las pluviales se recogen y almacenan para el uso de la vivienda. La fosa séptica se adaptará a lo establecido en la ley 5/2000 de 25 Octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales, y al Decreto 55/2001 de Desarrollo Parcial. De manera que no se produzcan infiltraciones al subsuelo, y que se puedan recoger, por empresa autorizada, los residuos y fangos generados.

3.4 CUBIERTA.

Se plantean cubiertas inclinadas, terminadas con teja cerámica mixta y bajo esta; lamina impermeable, doble rastrelado, aislante de poliestireno extruido, y forjado de hormigón armado.

Para la cubierta que une los dos cuerpos principales se plantea una cubierta plana invertida, a base de protección de grava, lámina geotextil, aislante de poliestireno extruido ROOFMATE SL de espesor 10+8 cm, lámina geotextil, doble lámina de impermeabilización asfáltica, e imprimación asfáltica sobre el hormigón o mortero para formación de pendientes y forjado.

Por debajo se instalará un falso techo de yeso laminado con aislamiento de lana de roca de 50 mm

3.5 FACHADAS.

El revestimiento exterior de fachada se constituye con mortero a la cal sobre doble fábrica de ladrillo hueco doble con aislamiento de poliestireno extruido de espesores aproximados 8+8 cm, al interior se revestirá según zonas yeso, el mismo mortero a la cal o piedra en mampostería. También existen zonas en las fachadas de hormigón con acabados rústicos.

En los alzados se introducirán zonas o paños de piedra de mampostería.

3.6 CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA.

La carpintería empleada será de la máxima eficiencia energética.

La carpintería exterior, ventanas, está compuesta por elementos fijos y practicables abatibles. La carpintería será de aluminio lacado con rotura de puente térmico o de pvc, sección 70 mm.



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{20 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

La puerta de acceso a la vivienda se plantea de madera maciza para barnizar.

La carpintería interior se ha ejecutará en madera para pintar o barnizar.

Las persianas con cajón tipo monoblock aislado son de aluminio térmico del color de la carpintería.

La vidriería se ha ejecutado con doble vidrio aislante CLIMALIT, conformado por dos lunas de seguridad 4+4 mm, cámara de argón de 16 mm., doble vidrio 4+4, con control solar y bajo emisivos según la zona. Además, llevará intercalario caliente tipo "warm edge"

3.7 ACABADOS INTERIORES.

El pavimento elegido para la vivienda será según la zona de laminado o de gres porcelánico o piedra natural, siendo el mismo, o similar, para las zonas exteriores, pero antiheladizo y antideslizante.

El techo se rebajará, con placas de yeso laminado tipo Pladur o escayola.

Los paramentos verticales se revestirán según zonas con yeso, el mismo mortero a la cal de fachada o piedra en mampostería.

Los baños se alicatan con gres porcelánico de diversas formas y colores.

3.8 VALLADO DE PARCELA.

La parcela está vallada, la cual se especifica en el plano A01. El vallado se construyó con la correspondiente autorización del Ayuntamiento de Arnedo. Se compone de un vallado de postes de acero galvanizado cimentados en dados independientes de hormigón, con malla de simple torsión de 2 metros de altura.

Se cumplirá lo prescrito en el artículo 324 del Plan General de Arnedo en el que se establecen los retranqueos:

Distancias mínimas de la edificación a linderos entre fincas:

5 m a cualquier lindero. **Se cumple**

Distancias mínimas de la edificación a caminos públicos, privados, pistas, etc:

10 m al eje de los caminos. **Se cumple**

Distancias mínimas de cerramiento de parcela:

5 m al eje del camino y 3 m medidos desde el borde exterior de la plataforma del camino. **Se cumple**



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{21 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

3.9. URBANIZACIÓN Y PISCINA

La parcela cuenta con una superficie de 20.749 m² los cuales, se dividen en diferentes zonas:

- Zonas dedicadas al cultivo en secano de olivos: 18.000 m² (aproximadamente).
- Zona de vivienda y jardín: 1.000 m² (aproximadamente).
- Zona ocupada por los caminos interiores, retranqueos, etc.

Los caminos y viales privados, darán acceso a toda la parcela, y serán de gravilla de machaqueo de entre 8 y 12 mm de grosor, sobre un firme de zahorra natural compactada al 98% del próctor modificado.

Los jardines se pretenden resolver mediante xerojardinería, utilizando plantas autóctonas de la zona, adaptadas al clima y con pocas necesidades hídricas, de modo que su mantenimiento sea básico.

La zona de vivienda, además de las distintas estancias mencionadas anteriormente, dispone de una zona exterior y no cubierta alrededor de la piscina y una piscina.

A juicio de este técnico, una piscina es un uso vinculado al uso principal, vivienda unifamiliar autónoma, al igual que puede ser un merendero, un garaje, un asador o cualquier otro que socialmente se vincule con el uso y disfrute de los propietarios dentro de su propia vivienda, por todo ello se considera autorizable.



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{22 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:
	

4. CUADROS DE SUPERFICIES.

4.1. Superficies útiles y construidas según usos y plantas

PLANTA BAJA

SUPERFICIES	Su	Sc
vestíbulo	6.52 m2u	
Salón-Comedor-cocina	40.99 m2u	
Distribuidor	5.61 m2u	
Baño 1	4.34 m2u	
Baño 2	4.34 m2u	
Dormitorio 1	14.10 m2u	
Dormitorio 2	11.37 m2u	
Dormitorio 3	15.02 m2u	
Cuarto de instalaciones	11.24 m2u	
	113.53 m2u	142.11 m2c

ANEXOS EXTERIORES

SUPERFICIES	Su	Sc
Porche acceso	6.35 m2u	½ 3.18 m2c
Porche vivienda	22.54 m2u	½ 11.27 m2c
	28.89 m2u	14.45 m2c

RESUMEN SUPERFICIES

TOTAL P. BAJA	113.53 m2	142.11 m2
TOTAL ANEXOS EXTERIORES	28.89 m2	14.45 m2
TOTAL	142.42 m2	156.56 m2

TOTAL computable (EDIFICABILIDAD)	156.56 m2
--	------------------



5. SISTEMAS GENERALES PREVISTOS PARA INSTALACIONES.

5.1 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

ANTECEDENTES

No existe red de saneamiento General, por lo que se realizará una fosa séptica. Se plantea una red separativa, para poder reaprovechar las pluviales para el uso de la vivienda. La fosa séptica se adaptará a lo establecido en la ley 5/200 de 25 Octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales, y al Decreto 55/2001 de Desarrollo Parcial. De manera que no se produzcan infiltraciones al subsuelo, y que se puedan recoger, por empresa autorizada para ello, los residuos generados.

DESCRIPCIÓN

Las bajantes o desagües de fecales serán independientes de las de pluviales. Se dispondrá de una red inferior de evacuación del edificio de tipo separativo con los ramales secundarios y arquetas de paso necesarios, para que ambos ramales conduzcan todas las aguas fecales a la fosa y las de lluvia a un depósito de grandes dimensiones para su reaprovechamiento posterior.

5.2. INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Tal como establece el artículo 41 de directrices de suelo no urbanizable en La Rioja, el abastecimiento de agua en la parcela se resuelve mediante la captación del agua de lluvia y el llenado complementario si fuese necesario con camión cisterna. Para esto se dispondrá de un depósito de grandes dimensiones 30000 litros, desde el depósito se distribuirá el agua para los usos de la vivienda mediante un grupo de presión resolviéndose de forma autónoma el suministro.

5.3. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

ANTECEDENTES

Se practicará la acometida, para el suministro de la vivienda, al depósito enterrado en la parcela. La presión y el caudal se consideran suficientes y serán aportados por un equipo de presión. El esquema es sencillo debido a lo reducido del programa.

NECESIDADES

El programa previsto de usos y necesidades se reduce al abastecimiento de 2 baños, 1 cocinas, y una piscina.

DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{24 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

Se propone una instalación de tipo de red ramificada con montantes de Agua Fría y Agua Caliente Sanitaria.

La única acometida la constituye el conducto (en polietileno) que acomete al depósito de agua a ejecutar y enlaza ésta con la red interior del edificio. Se incluyen en la misma el propio conducto, la válvula de toma y las válvulas de registro, instaladas antes de la penetración en el edificio, y la de paso colocada en el interior.(ver planos)

La instalación interior general se constituye con tubería de polietileno. Las tuberías irán protegidas y aisladas y en cada dependencia húmeda llevará sus llaves de corte para A.F. y A.C.S., al igual que cada aparato sanitario.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

Se producirá en un equipo de aerotermia mixto para calefacción y agua caliente sanitaria, dando prioridad a la segunda.

5.4. INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

ANTECEDENTES

Se trata de una vivienda unifamiliar. Los usos y programas del edificio se resumen en apartados anteriores. La zona climática según CTE es zona D2.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

La demanda térmica de calefacción y a.c.s se realiza mediante un equipo de aerotermia de alta eficiencia energética.

La instalación proyectada se he planteado con el fin de aprovechar el máximo la energía renovable del sol, de tal forma que el equipo de aerotermia se alimenta de la electricidad producida por los paneles fotovoltaicos que se instalarán en cubierta.

El sistema de suelo radiante se compone de un film de polietileno, panel de tetones para la colocación de las tuberías, las propias tuberías que suministran calor a las diversas estancias son de polietileno reticulado con barrera de oxígeno de dimensiones 17 mm exterior y espesor de 1,8 mm. y mortero autonivelante, el paso entre tubos se dimensiona conforme a la demanda de cada estancia.



Expediente:	25-00450-030
Documento:	25-0001797-012-02640
Página:	{25 / 39}
Arquitecto/s:	538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

5.5. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD.

Se indican los usos eléctricos del edificio, así como las necesidades de consumo de electricidad,

PLANTA	LOCAL	USOS	NECESIDADES
Baja	Vivienda	Vivienda	Iluminación, fuerza, tierra

El grado de electrificación de la vivienda, en función de su superficie de su uso, es elevado.

Se establecen cuatro circuitos:

- puntos fijos de luz y tomas de corriente para alumbrado.
- tomas de corriente destinadas a otras aplicaciones.
- lavadora y lavavajillas.
- cocina eléctrica.

Se divide en instalación de enlace, instalación interior e instalación de tierra.

5.6. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN.

Uno de las principales características de una casa pasiva es el uso de sistemas de ventilación mecánica controlada con recuperador de calor de doble flujo. El sistema introduce aire en las estancias principales (salones, cuartos de estar, habitaciones) y lo extrae por los cuartos húmedos (cocina, baños, lavaderos). De esta manera se genera una ventilación continua sin el correspondiente gasto energético que produce la apertura de las ventanas.

Este sistema va íntimamente ligado a la hermeticidad de la construcción, punto clave para lograr los más altos estándares de eficiencia.

De esta manera mejoramos enormemente el grado de confort y el ahorro energético del edificio.

5.7. INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES.

Esta memoria describe a nivel básico la infraestructura necesaria para acoger la instalación de telecomunicaciones de la vivienda unifamiliar proyectada.

El sistema propuesto es Internet por satélite, método de conexión a Internet utilizando como medio de enlace un satélite. Es un sistema recomendable de acceso en aquellos lugares donde no llega el cable o la telefonía, como zonas rurales o alejadas. Una vez recibida la señal en la vivienda se distribuye desde el cuadro de telecomunicaciones como en una vivienda tradicional.



6. FASE DE EJECUCIÓN LAS OBRAS

6.1 Accesos a las obras

Durante la fase constructiva se utilizará la carretera LR-123 y el camino de Planomira para acceder hasta la parcela, siendo éste el acceso actual a la parcela y descrito en los planos

6.2 Impactos

No se considera que aparezcan impactos significativos a los cursos de agua, la atmósfera, fauna, flora y paisaje durante la fase de ejecución de la obra.

Los ruidos generados son los normales derivados de la actividad de construcción de vivienda y no supondrán impacto significativo ni incumplimiento de normativa vigente.

6.3 Gestión de residuos

Los residuos generados durante la ejecución de obra se refieren a los derivados de la propia actividad constructiva y serán residuos sólidos procedentes de obras de construcción. Serán retirados por gestor autorizado hasta planta de tratamiento autorizado más cercana.

6.4 Movimiento de tierras

La topografía predominante de la parcela es llana o con ligera pendiente aproximada del 3%. Los movimientos de tierra se referirán exclusivamente a los necesarios para la cimentación, agujero de piscina y rasanteo de la parcela.

Los excedentes se emplearán en la propia parcela para el rasanteo y en caso de obtener tierras en exceso se llevarán a vertedero autorizado.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Se considera suficiente para la realización de las obras de esta vivienda unifamiliar, así como para la realización de los trabajos complementarios descritos, un plazo máximo de 24 meses, VEINTICUATRO MESES, contados a partir de la fecha del inicio de obra firmado por la dirección facultativa de las obras, que correrán a cargo del arquitecto que suscribe.



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {27 / 39}
Arquitecto: 538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

8. CONCLUSIÓN.

Se hace constar que se considera haber definido de forma adecuada los estudios previos relativos a la construcción de una vivienda unifamiliar autónoma en suelo no urbanizable genérico de protección por su inadecuación al desarrollo urbanístico, en consecuencia, y creyendo haber interpretado correctamente su requerimiento, se eleva esta memoria para su autorización si procede.

En Arnedo, a 22 de mayo de 2025



Fdo.: David Ruiz Martínez, arquitecto



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {28 / 39}
Arquitecto/s: 538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA 24087
INFORME PARA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

Para don José Pérez Álvarez
en Término el Horcajo pol 15, parcela 1669, ARNEDO, LA RIOJA MAYO 2025
ANEXO 1

FICHA CATASTRAL

DAVID RUIZ MARTÍNEZ ARQUITECTO
Calle Pablo Neruda 26, local - 26.580 ARNEDO (LA RIOJA) TEL 941 04 81 01-656986466



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {28 / 39}
Arquitecto/s:
538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 26018A015016690000OQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 15 Parcela 1669
HORCAJO. ARNEDO [LA RIOJA]

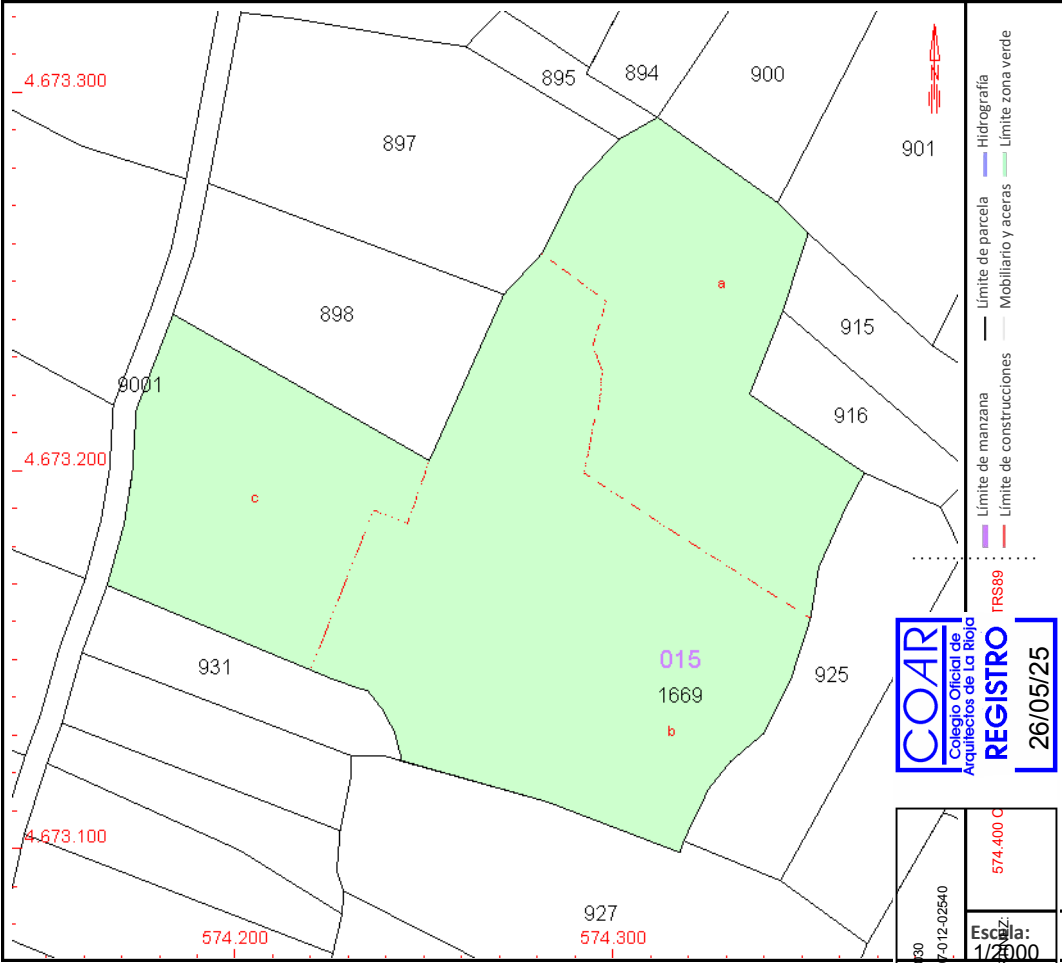
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	AM ALMENDROS	10	5.926
b	O- OLIVAR	01	10.265
c	AM ALMENDROS	12	4.558

PARCELA

Superficie gráfica: 20.749 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA
INFORME PARA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

24087

Para don José Pérez Álvarez
en Término el Horcajo pol 15, parcela 1669, ARNEDO, LA RIOJA

MAYO 2025

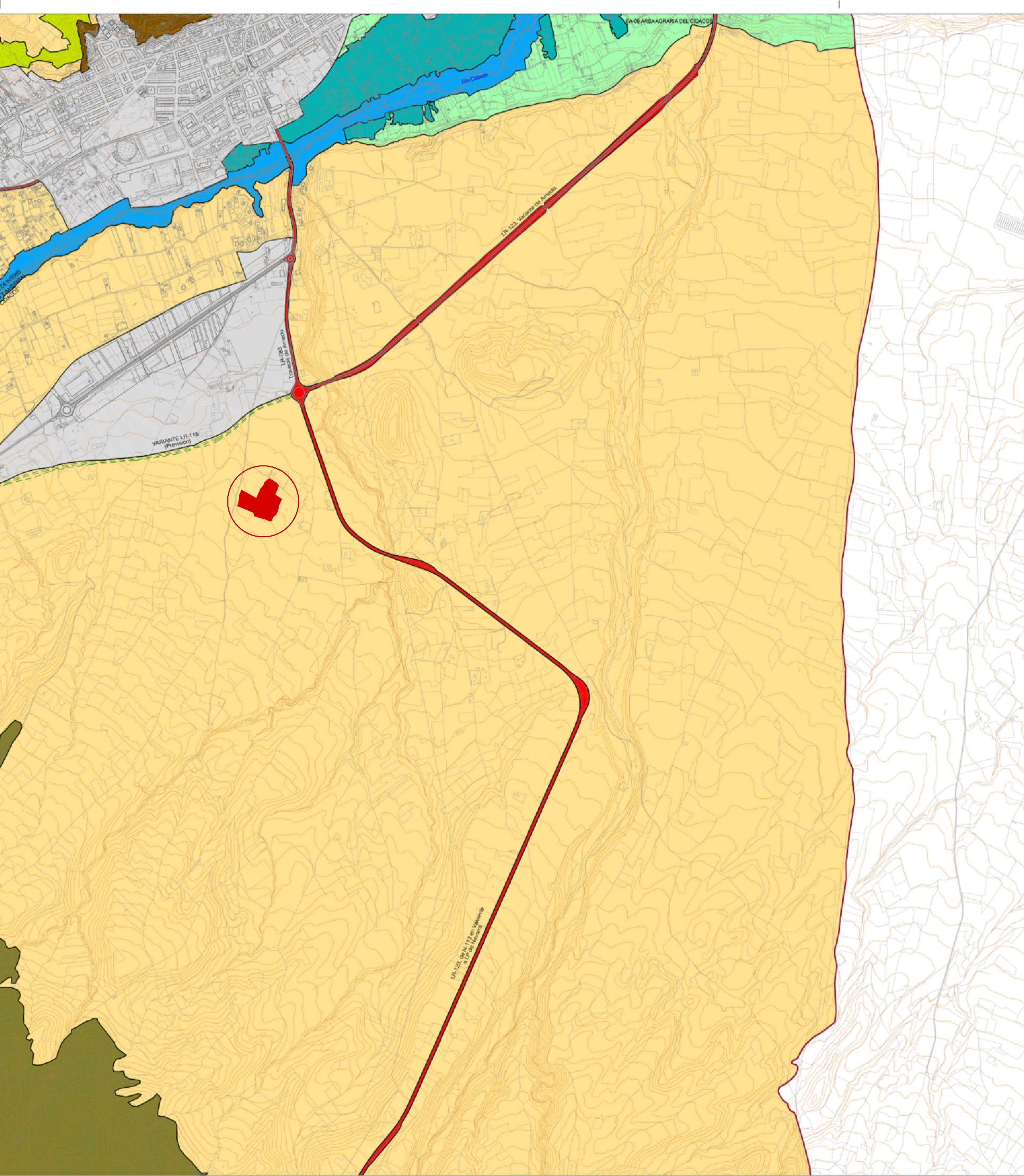
PLANOS

DAVID RUIZ MARTÍNEZ
Calle Pablo Neruda 26, local · 26.580 · ARNEDO (LA RIOJA)

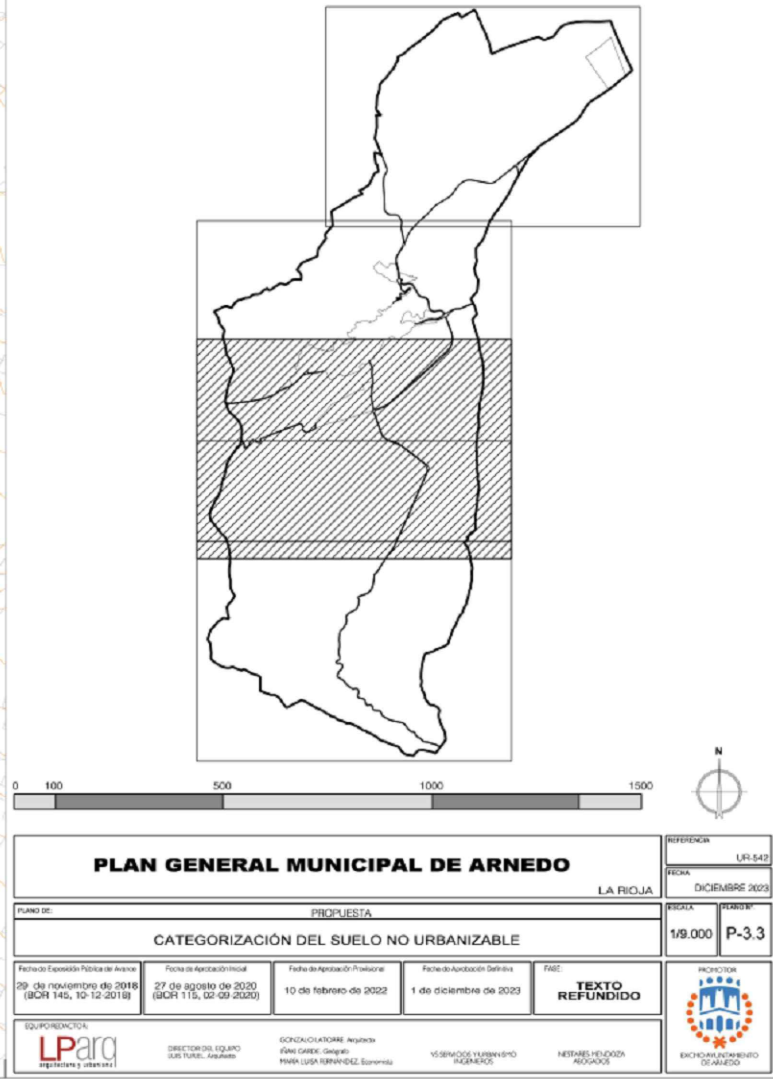
ARQUITECTO
TEL 941 04 81 01-656986466



Expediente: 25-00450-030
Documento: 25-0001797-012-02640
Página: {31 / 39}
Arquitecto/s:
538795 DAVID RUIZ MARTINEZ:



- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE ARNEDO**
- SUELO URBANO-URBANIZABLE**
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**
- DE PROTECCIÓN DEL DPH Y POR LA DPSNU, RIBERAS DE INTERÉS ECOLÓGICO Y AMBIENTAL DEL RÍO CIDACOS, EN ÁREAS INUNDABLES. SNUEsp: DPH/RR-08/AI.
 - DE PROTECCIÓN POR LA DPSNU, ÁREA AGRARIA DEL RÍO CIDACOS, EN ÁREAS INUNDABLES. SNUEsp: EA-09/AI.
 - DE PROTECCIÓN POR LA DPSNU, ÁREA AGRARIA DEL CIDACOS. SNUEsp: EA-09
 - DE PROTECCIÓN POR LA DPSNU, ÁREA AGRARIA Y ESTEPARIA DEL PIEDEMONT DE LA SIERRA DE HEZ. SNUEsp: EA-15
 - DE PROTECCIÓN POR LA DPSNU, ÁREA DE VEGETACIÓN SINGULAR DEL SALOBRA Y YASA DE MAJILLONDA. SNUEsp: VS-45
 - DE PROTECCIÓN POR LA DPSNU, PARAJE GEOMORFOLÓGICO SINGULAR DE INTERÉS PAISAJÍSTICO O FAUNÍSTICO, PEÑALMONT Y PEÑA ISASA. SNUEsp: PG-13/ENP
 - DE PROTECCIÓN POR LA DPSNU, PARAJE GEOMORFOLÓGICO SINGULAR DE INTERÉS PAISAJÍSTICO O FAUNÍSTICO, CORTADOS DE HERCE-ARNEDO. SNUEsp: PG-02
 - DE PROTECCIÓN FORESTAL DE MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA. SNUEsp: MUP
 - DE PROTECCIÓN A LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN. SNUEsp: VC
 - DE PROTECCIÓN POR RIESGO DE DESPRENDIMIENTO Y DESLIZAMIENTO DE LADERA. SNUEsp: RIDES
- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**
- DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN. SNUGen: VEG
 - DE PROTECCIÓN FORESTAL. SNUGen: FOR
 - DE PROTECCIÓN DE ZONA HÚMEDA. SNUGen: ZH
 - DE PROTECCIÓN POR SU INADECUACIÓN AL DESARROLLO URBANÍSTICO. SNUGen: IDU



Este documento es un instrumento de trabajo propiedad de Atic Estudio de Proyectos S.L. Está prohibido cualquier otro uso sin el previo consentimiento escrito del autor.

Las escalas del dibujo son solo una referencia y no se deben usar para obtener dimensiones del documento. Las dimensiones descritas prevalecen sobre la escala indicada.

ATIC ESTUDIO DE PROYECTOS S.L.
Calle Pablo Neruda nº26, Local
26580 ARNEDO (La Rioja) | 941 048 101
Calle Cádiz nº7, 4ºA 50004 ZARAGOZA
info@aticproyectos.com www.aticproyectos.com

ATIC proyectos

ARQUITECTO

 DAVID RUIZ MARTÍNEZ

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA

POLÍGONO 15, PARCELA 1669
ARNEDO

FECHA: MAYO 2025
REFERENCIA: 24087
CLIENTE: JOSÉ PÉREZ ÁLVAREZ

REVISIONES:

NOTAS:

.....

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

ESCALA

U01

Expediente: 10-030
Documento: 25-00
Página: 538/55
Arquitecto: DAVID RUIZ MARTÍNEZ

S.E.

Este documento es un instrumento de trabajo propiedad de Atic Estudio de Proyectos S.L. Está prohibido cualquier otro uso sin el previo consentimiento escrito del autor.

Las escalas del dibujo son solo una referencia y no se deben usar para obtener dimensiones del documento. Las dimensiones descritas prevalecen sobre la escala indicada.

ATIC ESTUDIO DE PROYECTOS S.L.
Calle Pablo Neruda nº26, Local
26580 ARNEDO (La Rioja) | 941 048 101
Calle Cádiz nº7, 4ºA 50004 ZARAGOZA
info@aticproyectos.com www.aticproyectos.com

ATIC proyectos

ARQUITECTO

DAVID RUIZ MARTÍNEZ

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA

POLÍGONO 15, PARCELA 1669
ARNEDO

FECHA: MAYO 2025
REFERENCIA: 24087
CLIENTE: JOSÉ PÉREZ ÁLVAREZ

REVISIONES:

NOTAS:

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA ART. 52 L.O.

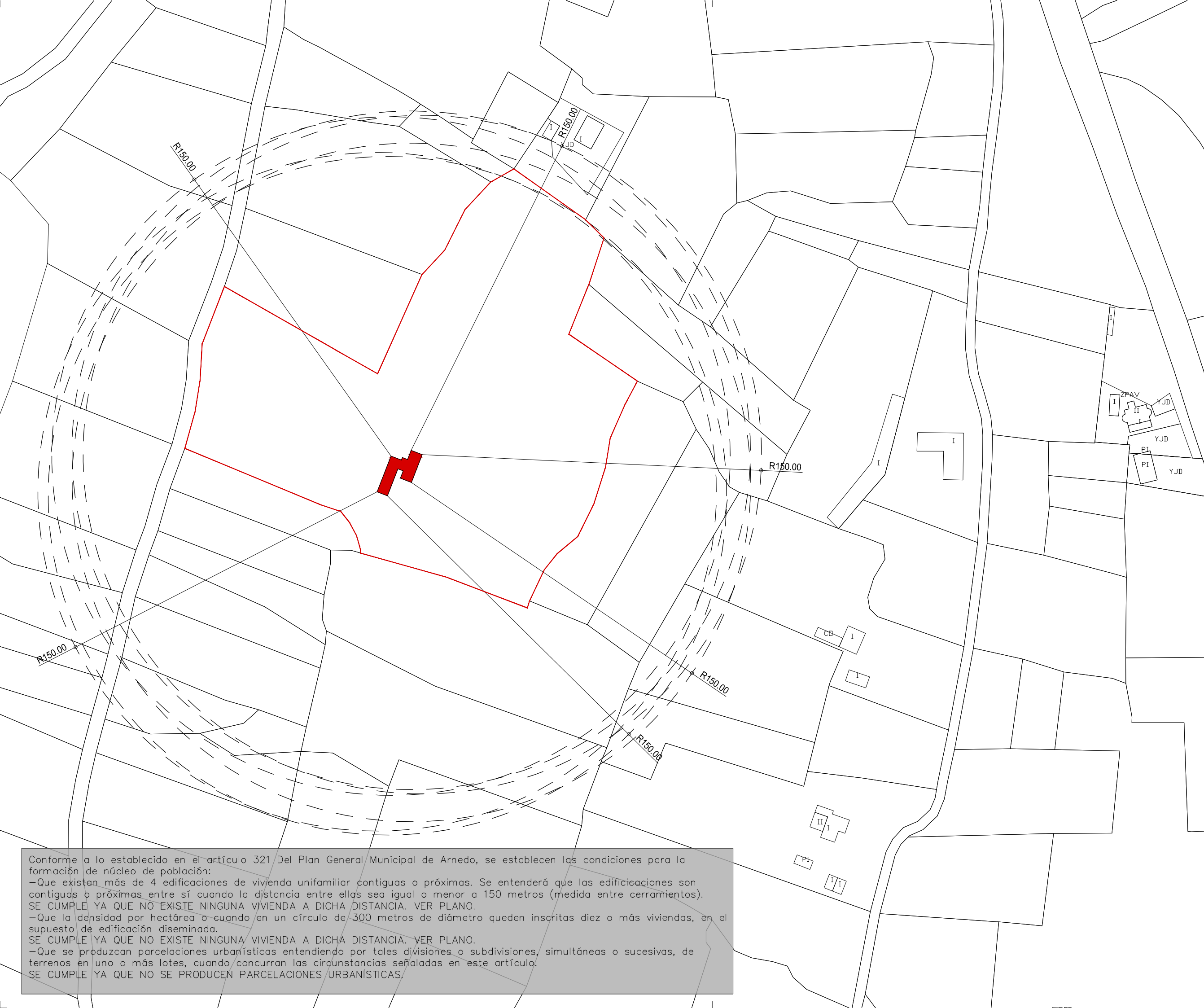
COAR
Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO
26/05/25

ESCALA

Expediente: 25-00000000-000
Documento: 01767-012-02540
Páginas: 33
Arquitecto: DAVID RUIZ MARTÍNEZ
Escala: 1:1500

U02

Conforme a lo establecido en el artículo 52 de la ley 5/2006 de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo de la rioja, se establecen las condiciones para autorizar la construcción de viviendas unifamiliares autónomas:
-Que no exista riesgo de formación de núcleo de población. SE CUMPLE, PLANO U03.
-Que no se encuentre a una distancia inferior a 150 metros a otra edificación, cualquiera que sea su uso. SE CUMPLE, PLANO U02.
-Que la parcela sobre la que se vaya a construir no sea inferior a 5.000 m2 en suelo de regadío o a 20.000 m2 en suelos de secano. SE CUMPLE 20.749 m2 EN SECANO



Conforme a lo establecido en el artículo 321 Del Plan General Municipal de Arnedo, se establecen las condiciones para la formación de núcleo de población:

- Que existan más de 4 edificaciones de vivienda unifamiliar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea igual o menor a 150 metros (medida entre cerramientos). SE CUMPLE YA QUE NO EXISTE NINGUNA VIVIENDA A DICHA DISTANCIA. VER PLANO.
- Que la densidad por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada. SE CUMPLE YA QUE NO EXISTE NINGUNA VIVIENDA A DICHA DISTANCIA. VER PLANO.
- Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren las circunstancias señaladas en este artículo. SE CUMPLE YA QUE NO SE PRODUCEN PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

Este documento es un instrumento de trabajo propiedad de Atic Estudio de Proyectos S.L. Está prohibido cualquier otro uso sin el previo consentimiento escrito del autor.

Las escalas del dibujo son solo una referencia y no se deben usar para obtener dimensiones del documento. Las dimensiones descritas prevalecen sobre la escala indicada.

ATIC ESTUDIO DE PROYECTOS S.L.
Calle Pablo Neruda nº26, Local
26580 ARNEDO (La Rioja) | 941 048 101
Calle Cádiz nº7, 4ºA 50004 ZARAGOZA
info@aticproyectos.com www.aticproyectos.com

ATIC proyectos

ARQUITECTO

 DAVID RUIZ MARTÍNEZ

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

**VIVIENDA
UNIFAMILIAR
AUTÓNOMA**

POLÍGONO 15, PARCELA 1669
ARNEDO

FECHA: MAYO 2025
REFERENCIA: 24087
CLIENTE: JOSÉ PÉREZ ÁLVAREZ

REVISIONES:

NOTAS:
.....

**JUSTIFICACIÓN
URBANÍSTICA
ART. 321 P.C.
ARNEDO**



ESCALA 1:1500

U03

Expediente: 25-007-030
Documento: 01797-012-02540
Página: (34) de 37
Arquitecto: DAVID RUIZ MARTÍNEZ
Firma: 538795



Condiciones generales y particulares de edificación para Vivienda unifamiliar autónoma conforme a lo establecido en los artículos 324 y 357 del Plan General Municipal de Arnedo:

- Art. 324. Parcela, retranqueos y distancias.
- *Distancia mínima de cerramiento de parcela: 5m. al eje del camino y 3m. medidas desde el borde exterior de la plataforma del camino.
- SE CUMPLE EN PROYECTO. VER PLANO.
- Art. 357. Vivienda unifamiliar autónoma.
- a) Parcela mínima en suelos de secano: 20.000 m2.
- b) Parcela mínima en suelos de regadío/secano: 20.000 m2
- SE CUMPLE. PARCELA DE 20.749 m2 EN SECANO.
- c) Edificabilidad máxima: 0,2 m2/m2.
- SE CUMPLE. $20.749 \text{ m}^2 \times 0,02 = 414,98 \text{ m}^2$. VER PLANO DE PLANTA.
- d) número máximo de plantas: 2
- SE CUMPLE. NÚMERO DE PLANTAS: 1.
- e) Altura máxima de la edificación: 4,00 m.
- SE CUMPLE. VER PLANO DE ALZADOS. ALTURA <4m.
- f) Altura máxima de cubierta: 6,00 m.
- SE CUMPLE. VER PLANO DE ALZADOS. ALTURA <6m.
- g) Retranqueo mínimo a linderos: 8,00 m.
- SE CUMPLE. EN EL PROYECTO LA DISTANCIA MÍNIMA ES DE 18,27m. VER PLANO.
- h) Retranqueo mínimo a caminos: 10,00 m.
- SE CUMPLE. EN EL PROYECTO LA DISTANCIA MÍNIMA ES DE 90,09m. VER PLANO.

Este documento es un instrumento de trabajo propiedad de Atic Estudio de Proyectos S.L. Está prohibido cualquier otro uso sin el previo consentimiento escrito del autor.

Las escalas del dibujo son solo una referencia y no se deben usar para obtener dimensiones del documento. Las dimensiones descritas prevalecen sobre la escala indicada.

ATIC ESTUDIO DE PROYECTOS S.L.
Calle Pablo Neruda nº26, Local
26580 ARNEDO (La Rioja) | 941 048 101
Calle Cádiz nº7, 4ºA 50004 ZARAGOZA
info@aticproyectos.com www.aticproyectos.com

ATIC proyectos

ARQUITECTO



DAVID RUIZ MARTÍNEZ

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA

POLÍGONO 15, PARCELA 1669
ARNEDO

FECHA: MAYO 2025
REFERENCIA: 24087
CLIENTE: JOSÉ PÉREZ ÁLVAREZ

REVISIONES:

NOTAS:

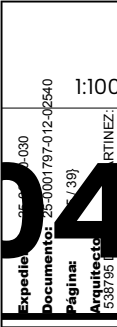
.....

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
ART. 324 y P.G.M. ARNEDO



ESCALA 1:1000

U004



Este documento es un instrumento de trabajo propiedad de Atic Estudio de Proyectos S.L. Está prohibido cualquier otro uso sin el previo consentimiento escrito del autor.

Las escalas del dibujo son solo una referencia y no se deben usar para obtener dimensiones del documento. Las dimensiones descritas prevalecen sobre la escala indicada.

ATIC ESTUDIO DE PROYECTOS S.L.
Calle Pablo Neruda nº26, Local
26580 ARNEDO (La Rioja) | 941 048 101
Calle Cádiz nº7, 4ºA 50004 ZARAGOZA
info@aticproyectos.com www.aticproyectos.com

ATIC proyectos

ARQUITECTO

DAVID RUIZ MARTÍNEZ

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA

POLÍGONO 15, PARCELA 1669
ARNEDO

FECHA: MAYO 2025
REFERENCIA: 24087
CLIENTE: JOSÉ PÉREZ ÁLVAREZ

REVISIONES:

NOTAS:
.....

GEORREFERENCIAS

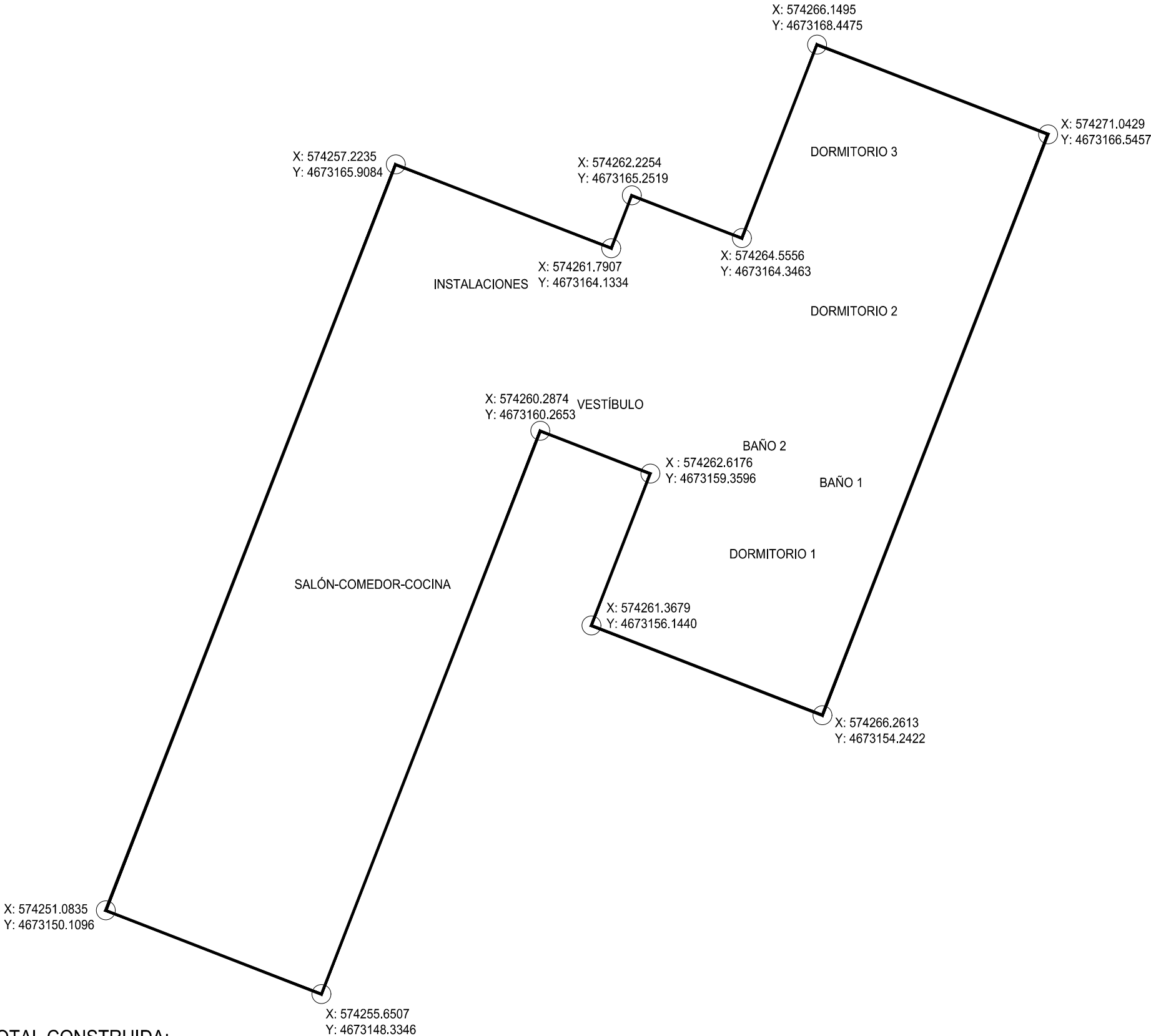


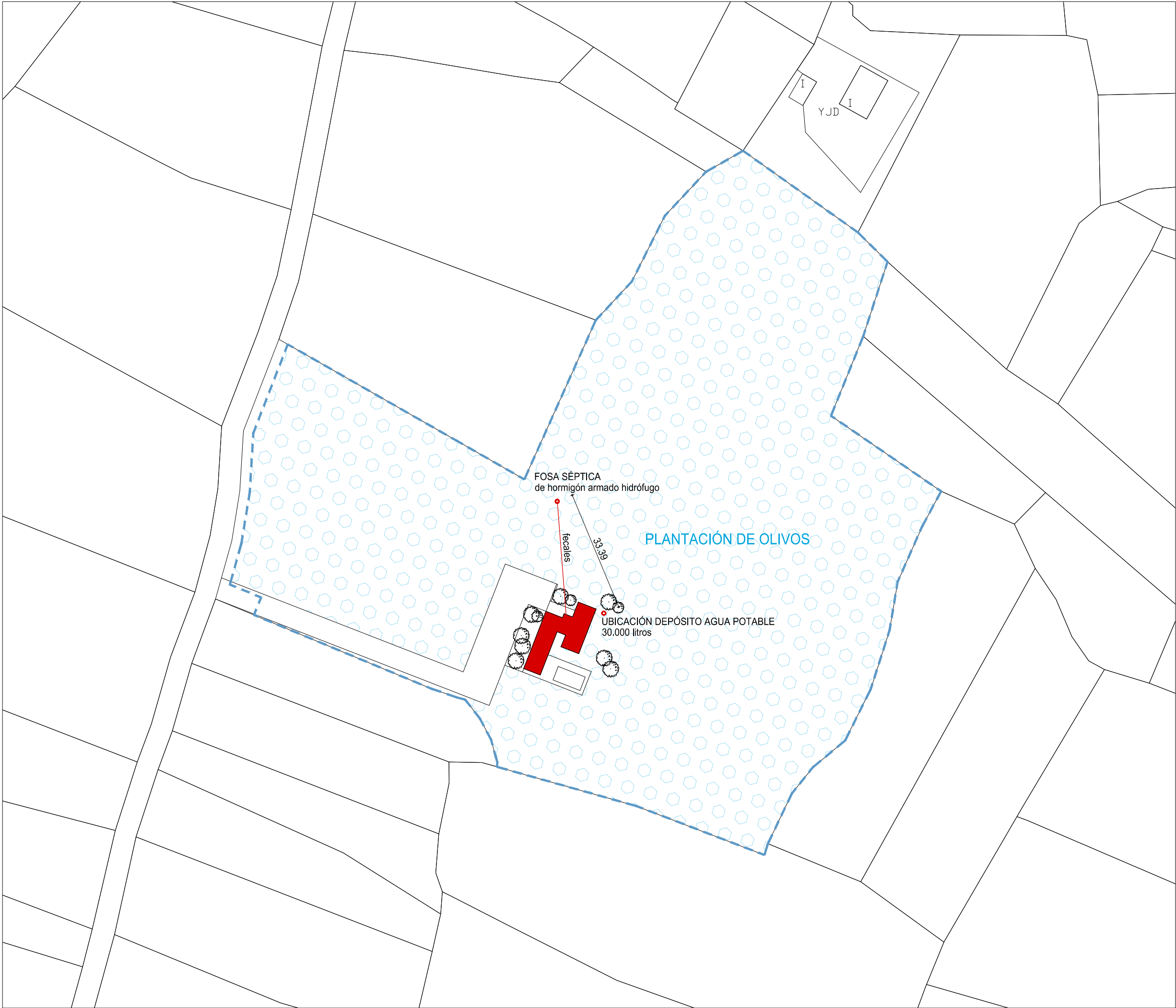
ESCALA 1:100

U05

Expediente: 25.000-030	Documento: 0001797-012-02540	Arquitecto: DAVID RUIZ MARTÍNEZ
Página: 538/795		

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:
156,56 m2





Este documento es un instrumento de trabajo propiedad de Atic Estudio de Proyectos S.L. Está prohibido cualquier otro uso sin el previo consentimiento escrito del autor.

Las escalas del dibujo son solo una referencia y no se deben usar para obtener dimensiones del documento. Las dimensiones descritas prevalecen sobre la escala indicada.

ATIC ESTUDIO DE PROYECTOS S.L.
Calle Pablo Neruda nº26, Local
26580 ARNEDO (La Rioja) | 941 048 101
Calle Cádiz nº7, 4ªA 50004 ZARAGOZA
info@aticproyectos.com www.aticproyectos.com

ATIC proyectos

ARQUITECTO

 DAVID RUIZ MARTÍNEZ

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

**VIVIENDA
UNIFAMILIAR
AUTÓNOMA**

POLÍGONO 15, PARCELA 1669
ARNEDO

FECHA: MAYO 2025
REFERENCIA: 24087
CLIENTE: JOSÉ PÉREZ ÁLVAREZ

REVISIONES:

NOTAS:
.....

PARCELA

COAR
Colegio Oficial de
Arquitectos de La Rioja
REGISTRO
26/05/25

ESCALA

A01

Expediente: 10-030
Documento: 25-001
Página: 338/35
Arquitecto/s: DAVID RUIZ MARTÍNEZ
Escala: 1:1000

Este documento es un instrumento de trabajo propiedad de Atic Estudio de Proyectos S.L. Está prohibido cualquier otro uso sin el previo consentimiento escrito del autor.

Las escalas del dibujo son solo una referencia y no se deben usar para obtener dimensiones del documento. Las dimensiones descritas prevalecen sobre la escala indicada.

ATIC ESTUDIO DE PROYECTOS S.L.
Calle Pablo Neruda nº26, Local
26580 ARNEDO (La Rioja) | 941 048 101
Calle Cádiz nº7, 4ºA 50004 ZARAGOZA
info@aticproyectos.com www.aticproyectos.com

ATIC proyectos

ARQUITECTO

DAVID RUIZ MARTÍNEZ

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

VIVIENDA
UNIFAMILIAR
AUTÓNOMA

POLÍGONO 15, PARCELA 1669
ARNEDO

FECHA: MAYO 2025
REFERENCIA: 24087
CLIENTE: JOSÉ PÉREZ ÁLVAREZ

REVISIONES:

NOTAS:
.....

PLANTA

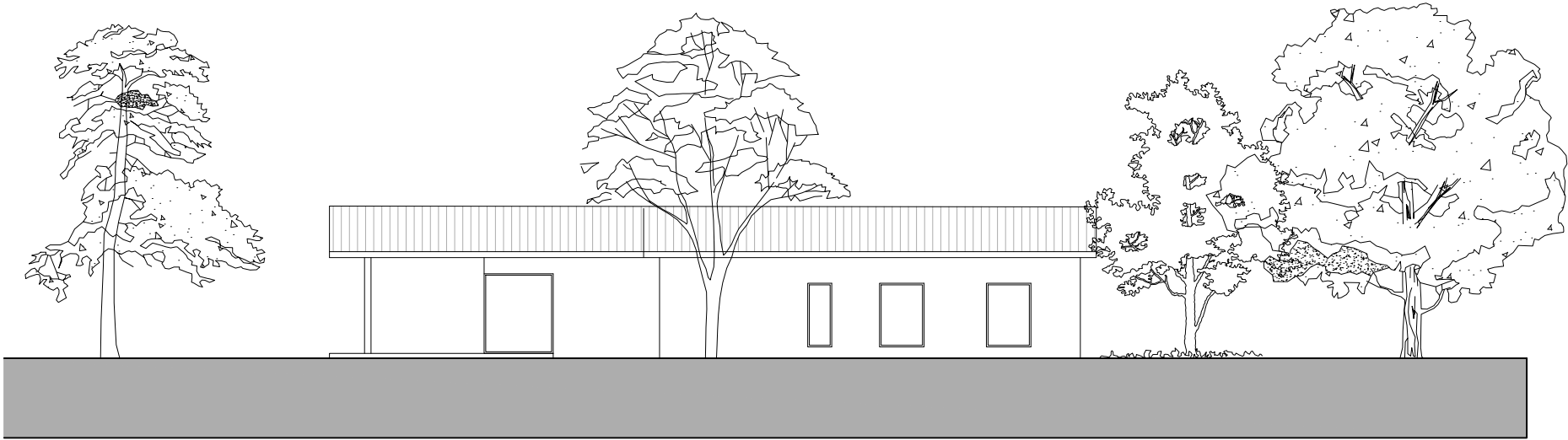
COAR
Colegio Oficial de
Arquitectos de La Rioja
REGISTRO
26/05/25

ESCALA 1:100

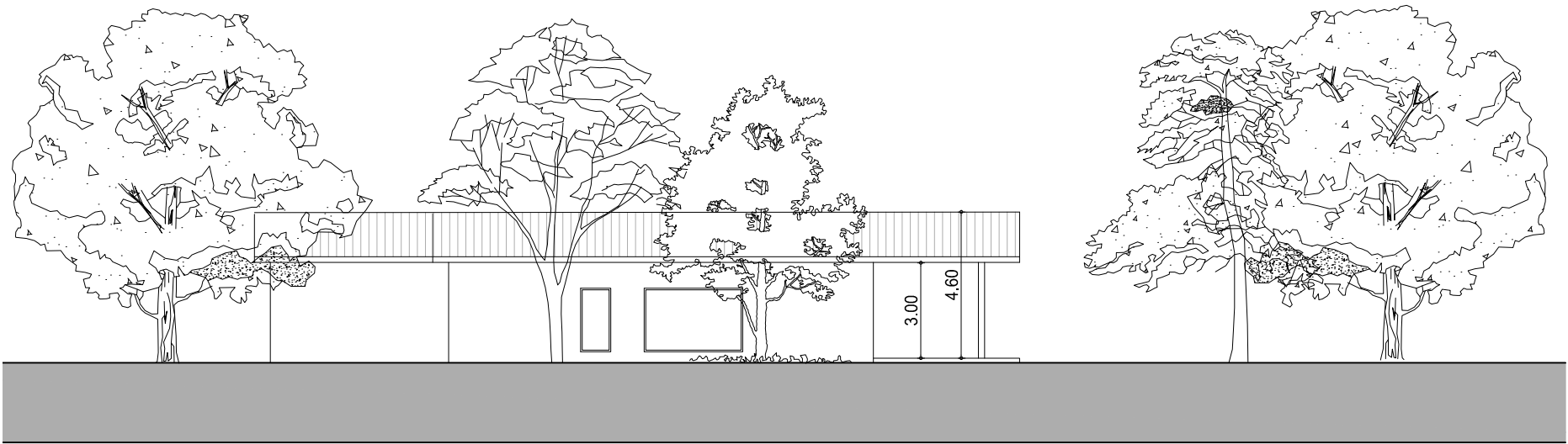
A02

Expediente: 25-000-030
Documento: 1797-012-02540
Páginas: (38 de 38)
Arquitecto: DAVID RUIZ MARTÍNEZ
338795

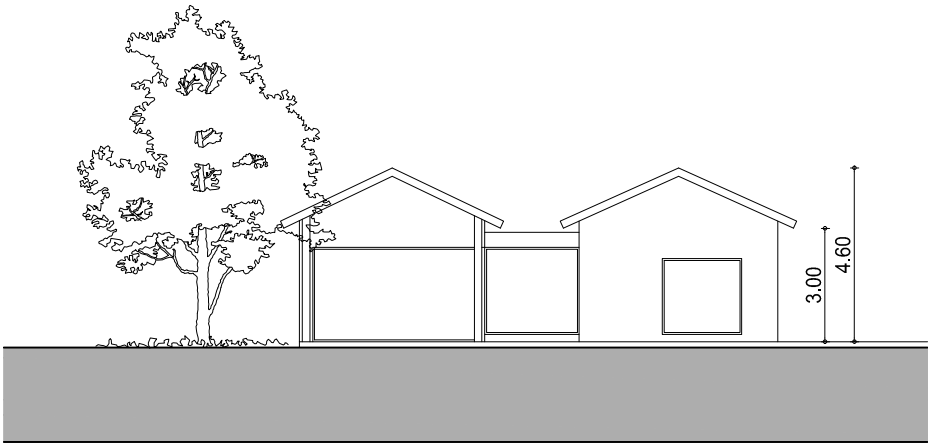
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:
156,56 m2



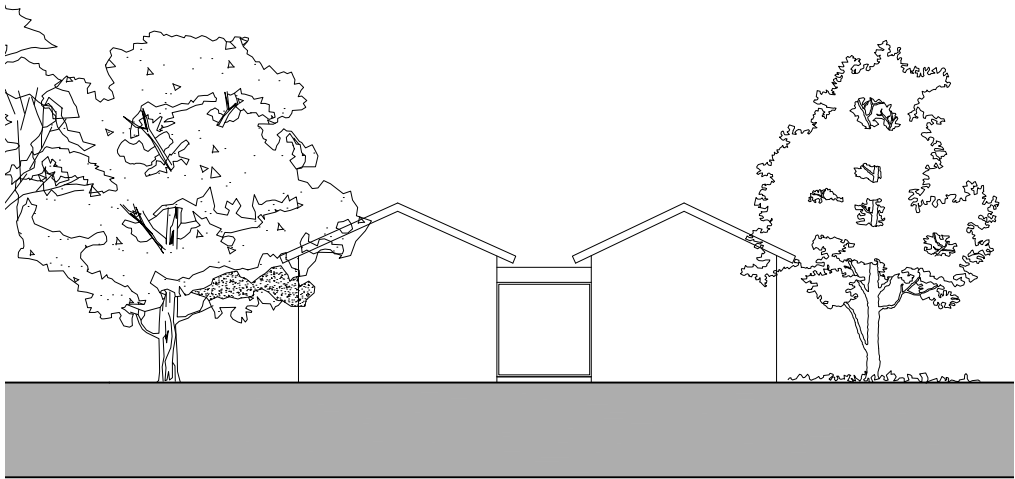
ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



ALZADO SUR



ALZADO NORTE

Este documento es un instrumento de trabajo propiedad de Atic Estudio de Proyectos S.L. Está prohibido cualquier otro uso sin el previo consentimiento escrito del autor.

Las escalas del dibujo son solo una referencia y no se deben usar para obtener dimensiones del documento. Las dimensiones descritas prevalecen sobre la escala indicada.

ATIC ESTUDIO DE PROYECTOS S.L.
Calle Pablo Neruda nº26, Local
26580 ARNEDO (La Rioja) | 941 048 101
Calle Cádiz nº7, 4ºA 50004 ZARAGOZA
info@aticproyectos.com www.aticproyectos.com

ATIC proyectos

ARQUITECTO

 DAVID RUIZ MARTÍNEZ

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA

POLÍGONO 15, PARCELA 1669
ARNEDO

FECHA: MAYO 2025
REFERENCIA: 24087
CLIENTE: JOSÉ PÉREZ ÁLVAREZ

REVISIONES:

NOTAS:
.....

ALZADOS

COAR
Colegio Oficial de
Arquitectos de La Rioja
REGISTRO
26/05/25

ESCALA 1:200

A03

Expediente: 25-000-030
Documento: 1797-012-02540
Página: 39/39
Arquitecto: J. PÉREZ ÁLVAREZ
Escalera: 1:200