



DOCUMENTO: MEMORIA DE PROYECTO BÁSICO



Contenido

1	MEMORIA	3
1.1	Memoria Descriptiva	3
1.1.1	Agentes.....	3
1.1.2	Información Previa y Descripción del Proyecto	3
1.1.3	Cumplimiento Normativa Urbanística.....	5
1.1.4	Comparación condiciones PGM – DPSNUR	10
2	SUPERFICIES	11
3	MEMORIA CONSTRUCTIVA	11
3.1	Estructura	11
3.2	Fachadas	12
3.3	Particiones	12
3.4	Carpintería exterior	12
3.5	Carpintería interior	12
3.6	Solados.....	12
3.7	Techos	12
3.8	Vidrios.....	12
3.9	Pinturas.....	12
3.10	Instalaciones de Fontanería.....	12
3.11	Instalaciones de Ventilación	13
3.12	Instalación de calefacción y refrigeración	13
4	CUMPLIMIENTO DEL CTE	14
4.1	Seguridad en caso de Incendios	14
5	CONCLUSIÓN	14



1 MEMORIA

1.1 Memoria Descriptiva

1.1.1 Agentes

El promotor es
PABLO BADÍA MERINO NIF 30686246Z
C/ SIETE PICOS 6 MADRID 28002

El arquitecto es
SERGIO ROJO VEA NIF 16582779D
C/HERMANOS MOROY 1 OFICINA 013 LOGROÑO 26001

1.1.2 Información Previa y Descripción del Proyecto

La propiedad solicita al arquitecto proyecto de vivienda unifamiliar en unas parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable Genérico, en el municipio de Ojacastro. El programa que se solicita es el de una vivienda unifamiliar en planta baja, sin sótano, con tres habitaciones en la zona de noche y sala de estar, comedor, cocina y baño en la zona de día.

Las parcelas aportadas son dos, las número 522 y 524 del Polígono 2 de Ojacastro. Ambas poseen la misma clasificación y categoría y sus superficies son: 6.009 m² + 6.672 m² = 12.681 m²





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 26110A0020052400005T

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 2 Parcela 524
CHAMARGUNAS, OJACASTRO (LA RIOJA)

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

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CH.Labor o terreno repollo	02	6.872

PARCELA

Superficie gráfica: 6.872 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"

Miércoles, 23 de Octubre de 2024



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 26110A0020052200008P

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

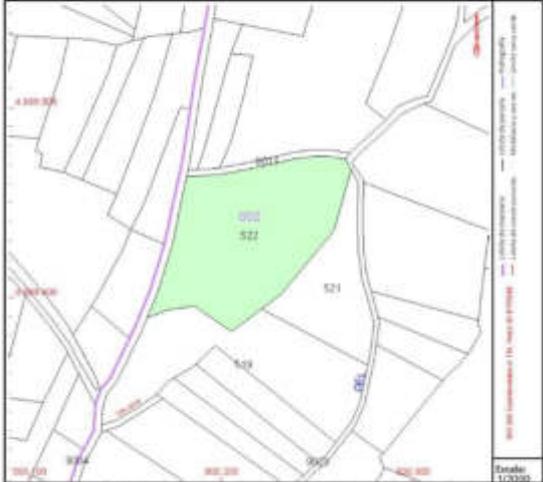
Localización:
Polígono 2 Parcela 522
SAGASTIA, OJACASTRO (LA RIOJA)

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

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CH.Labor o terreno repollo	02	6.009

PARCELA

Superficie gráfica: 6.009 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"

Miércoles, 23 de Octubre de 2024



Expediente: 25-00274-300
Documento: 25-0001139-010-04375
Página: { 4 / 14 }
Arquitecto/s: 365088 SERGIO ROJO VEA

1.1.3 Cumplimiento Normativa Urbanística

1.1.3.1 *LOTUR*

La *Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de La Rioja* (LOTUR), establece, en su artículo 52, lo siguiente:

“Artículo 52. Viviendas unifamiliares autónomas en suelo no urbanizable

1. A los efectos del presente artículo se considera vivienda unifamiliar autónoma el edificio aislado destinado a vivienda que no esté vinculada a ninguno de los usos o actividades mencionados en el artículo anterior.

2. Se prohíben en suelo no urbanizable especial las viviendas unifamiliares autónomas. **En suelo no urbanizable genérico podrá autorizarse su construcción conforme al procedimiento establecido en el artículo siguiente**, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no exista riesgo de formación de núcleo de población en los términos en que éste se defina en el planeamiento municipal o, en su defecto, según lo previsto en el artículo 210.2 de esta Ley.

b) Que no se encuentre a una distancia inferior a 150 metros, de otra edificación, cualquiera que sea su uso.

c) Que la parcela sobre la que se vaya a construir no sea inferior a cinco mil metros cuadrados en suelos de regadío o a veinte mil metros cuadrados en suelos de secano.”

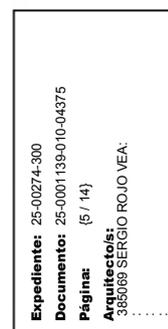
Además, para su procedimiento de autorización, establece el artículo 53:

“Artículo 53. Procedimiento de autorización

1. Los Ayuntamientos que cuenten con Plan General Municipal podrán autorizar directamente, mediante la licencia de obras, las actividades y usos a que se refiere el apartado a) del artículo 51.2, sin necesidad de seguir el procedimiento señalado en este artículo.

2. En los demás supuestos a que se refiere el artículo 51 **corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) el otorgamiento de la autorización para la implantación de los usos o actividades. [...]**”

Por lo tanto, corresponde la autorización de uso a la COTUR la autorización de uso de vivienda unifamiliar autónoma en Suelo No Urbanizable Genérico.



1.1.3.2 DPSNUR

En la *Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable del Gobierno de La Rioja* (DPSNUR), en su artículo 82, se establecen las condiciones que han de cumplir las viviendas unifamiliares autónomas.

Estas condiciones son:

Parcela mínima de regadío: 5.000 m²

Edificabilidad máxima: 0.02 m²/m²

Número máximo de plantas: DOS

Altura máxima de la edificación: 4,00 m

Altura máxima de cumbrera: 6,00 m

Retranqueo mínimo a linderos 8,00 m

Retranqueo mínimo a caminos: 10,00 m

Artículo 82. Vivienda unifamiliar autónoma.

1. 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.

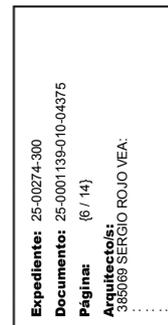
2. Cumplirán con las condiciones que establece el artículo 52 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, para las viviendas unifamiliares en cuanto a parcela mínima, condición aislada de la edificación, así como las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima en suelos de secano.....	20.000 m ²
b) Parcela mínima en suelos de regadío.....	5.000 m ²
c) Edificabilidad máxima.....	0,02 m ² /m ²
d) Número máxima de plantas.....	DOS
e) Altura máxima de la edificación.....	4,00 m
f) Altura máxima de cumbrera.....	6,00 m
g) Retranqueo mínimo a linderos.....	8,00 m
h) Retranqueo mínimo a caminos.....	10,00 m

3. Se permiten las plantas sótano siempre que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un diez por ciento (10%) computando a efectos de edificabilidad la superficie cuyo techo se encuentre en todos sus puntos por encima de un (1) metro de la cota del terreno, entendiéndose por techo la cara inferior del forjado correspondiente.

4. Cumplirán las condiciones generales de edificación que señale la normativa técnica y de habitabilidad vigente.

Por último, hay que señalar que la parcela no está afectada por el Plan Especial del Alto Oja.



Por otro lado, la calzada por la que se accede a la parcela corresponde con al Vía Pecuaria Cañada del Oja, cuya ficha también se expone a continuación:





DILIGENCIA El Ayuntamiento de Ojacastro acuerda provisionalmente el 10-09-2009 el documento redactado tras la estimación y desestimación de alegaciones en Pleno del 05-08-2009. Ojacastro a 16-09-2009.
 EL SECRETARIO

Plan General Municipal Ojacastro

VP1. VIA PECUARIA: CAÑADA DEL OJA

NORMATIVA: Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias
 Decreto 3/1998, de 9 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja

AUTORIZACION: Dirección General de Medio Natural
 Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial

CLASIFICACION DEL SUELO: No urbanizable genérica de protección de cultivos
 Urbano
 Urbanizable delimitado

SUPERFICIE AFECTADA: 332.356 m²

ANCHURA: 75 metros

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
 Aprobado definitivamente en fecha:
05 FEB. 2010

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Artículo 2: Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el territorio de La Rioja, son **bienes de dominio público** de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y en consecuencia, **inalienables, imprescriptibles e inembargables**
- Artículo 2B: **Modificaciones del trazado.** Por razones de Interés público y excepcionalmente y de forma motivado por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquel
- Artículo 39: **Ocupaciones temporales.** La consejería competente en materia de medio Ambiente podrá autorizar, por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.
- Artículo 43: **Aprovechamientos.** Los frutos y productos no utilizados por el ganado en su normal tránsito por las vías pecuarias podrán ser objeto de aprovechamiento
- Artículo 45: **Usos compatibles.** Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de estos o la interrupción prolongada de su marcha. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados.
- Artículo 46: **Usos complementarios.** Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Podrán



establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades.

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

05 FEB. 2010

Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del Decreto 3/1988

REGIMEN ESPECIFICO DE USOS

Se prohíben todas los usos y actividades excepto los siguientes, que deberán contar con la autorización previa tanto de la Dirección General de Medio Natural como de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales.
 - Aprovechamiento de recursos biológicos (árboles, frutos, etc.).
 - Obras de captaciones de agua
2. Actuaciones de carácter turístico - recreativo.
 - Adecuaciones recreativas (banco, arbolado, fuentes y sin vallado).
3. Actuaciones futuras de carácter infraestructural que crucen puntualmente las vías pecuarias.
 - Instalaciones lineales de telecomunicación.
 - Instalaciones lineales de transporte energético.
 - Instalaciones lineales de abastecimiento y saneamiento.
 - Vialio de carácter general (resolución previa de continuidad de la vía cuando supongan una barrera al tránsito).
4. Actuaciones futuras de carácter infraestructural cuyo trazado coincida con el de las vías pecuarias. En este caso sería necesario demostrar la inexistencia de otras alternativas y su utilidad pública, para a continuación proceder a la correspondiente modificación previa del trazado de la vía que mantenga su continuidad.
 - Instalaciones de telecomunicación (antenas).
 - Instalaciones de producción energética (molinos).
 - Instalaciones de abastecimiento y saneamiento. (En el caso de que sean de carácter subterráneo y, una vez restaurado el terreno, no impidan el tránsito podrían incluirse en el apartado anterior).
 - Vialio de carácter general.



DECLARACIÓN: El Ayuntamiento de Ojacastro declara privativamente el 16-05-2009 el documento referido redactado tras la estimación y derogación de alegaciones en virtud del 05-08-2009. Ojacastro a 16-05-2009. EL SECRETARIO



Con respecto a la afección de la Vía Pecuaria, decir, que, como se puede ver en el plano de situación 01, la edificación se sitúa fuera de los 75 metros de anchura que son afectados por la ordenación, por lo que la vivienda que se pretende construir también es compatible con el cumplimiento de la normativa a este respecto.

1.1.4 Comparación condiciones PGM – DPSNUR

Según el punto 2 de la Disposición Transitoria Tercera de la DPSNUR,

“No serán de aplicación las condiciones de edificación que el planeamiento municipal tuviera vigentes a la entrada en vigor de la Directriz para los usos bodegas viviendas unifamiliares autónomas y casetas rurales sen suelo no urbanizable incluido en espacios de ordenación y en suelo no urbanizable genérico, salvo que sean más protectoras. Para estos usos se aplicarán las condiciones de edificación que para ellos establece la Directriz.”

Dado que se establece que se ha de cumplir, en cualquier caso, la condición más restrictiva, pasa a trasladarse a un cuadro comparativo las condiciones de edificación para la justificación de la condición más restrictiva, que se presenta en rojo

Condición	DPSNU	PGM
Parcela Mínima	5.000 m ²	5.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,02 m ² /m ² s	0,02 m ² /m ² (150)
Número máximo plantas	DOS	-
Ocupación máxima	-	2% (150 m ²)
Altura máxima	4,00 m	4,00 m
Cumbrera	6,00 m	6,00 m
Retranqueo a linderos	8,00 m	4,00 m
Retranqueo a caminos	10,00 m	16,00 m
Afección Vía Pecuaria	-	37,5 ml desde eje



2 SUPERFICIES

Superficie Construida

La superficie construida es de 150.00 m²

Estar – comedor -cocina	43.10 m ²
Aseo	3.20 m ²
Trastero	2.30 m ²
Vestíbulo Pasillo	18.30 m ²
Habitación 3	11.15 m ²
Habitación 2	11.15 m ²
Habitación 1	18.50 m ²
Baño Suite	11.95 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	119.65 m²

La superficie útil es de 119.65 m²

3 MEMORIA CONSTRUCTIVA

3.1 Estructura

Cimentación.

La cimentación se ejecutará siguiendo las condiciones que marque el estudio geotécnico, aun sin efectuar. Se prevé un forjado sanitario apoyado sobre zapatas corridas.

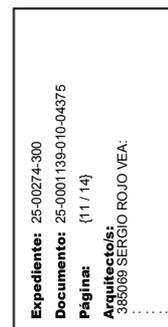
Pilares

Se prevén muros de carga perimetrales, forrado de mampostería de la zona

Cubierta.

Se prescribe una cubierta ligera. La formación de pendientes se realiza con vigas de madera laminada inclinadas. La estructura portante de segundo orden serán unos cabios que soportarán los siguientes componentes:

- Panel visto tipo OSB
- XPS 16 cm.
- Panel madera hidrófugo
- Placa tipo Onduline.



-Teja Fériane de Monier.

3.2 Fachadas

Serán de una hoja soporte de bloque de termoarcilla de 14 cm de espesor, que soportar el revestimiento de mampostería rejuntada con mortero de cal de unos 15 cm de espesor. Interiormente la termoarcilla irá revocada con mortero hidrófugo. El trasdosado consta de 8 de cm de Lana Mineral y Ladrillo Hueco Doble a tabicón, guarnecido y enlucido.

3.3 Particiones

Las particiones de nueva ejecución se definen de yeso laminado. Se dispondrán juntas de estanqueidad para mitigar los efectos del ruido.

3.4 Carpintería exterior

Carpintería de aluminio o PVC con rotura de puente térmico y persiana incorporada.

3.5 Carpintería interior

La carpintería interior será de madera lacada o similar, con tapajuntas a testa y herrajes en acero cepillado.

3.6 Solados

Solado de gres cerámico a elegir por la propiedad en toda la vivienda.

3.7 Techos

Se tenderá a dejar el maderamen visto con falsos techos en zonas húmedas y pasillos.

3.8 Vidrios

Vidrios en la carpintería exterior, con los debidos requerimientos de seguridad a impacto impuestos por el Código Técnico. Doble vidrio con cámara de aire. 6.16.3+3

3.9 Pinturas

En el interior se prevé una pintura plástica lisa color blanco en paramentos.

3.10 Instalaciones de Fontanería

Abastecimiento.



El abastecimiento de agua fría se realizará desde pozo o acequia, mediante la instalación una acometida con un diámetro de 32mm.

La distribución de las tuberías de agua caliente y fría en la vivienda se realizará por falso techo, y se aislará con coquilla de espesor mínimo de 6 mm. Las tuberías de acometida a los aparatos se aislarán con coquilla de espesor mínimo de 6mm cuando se instalen en pladur o con tubería de PVC flexible corrugado cuando vayan empotradas (color azul para agua fría y color rojo para agua caliente).

Evacuación de aguas.

La red se compone de una serie de bajantes (verticales) que discurren hasta cubierta para poder obtener ventilación y una red horizontal que se encuentra bajo los techos de los baños y otra red horizontal enterrada bajo la solera de planta baja. Todas ellas en PVC según normas UNE. Las bajantes exteriores serán de chapa prelacada.

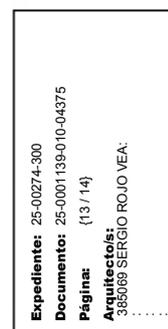
Toda la evacuación de aguas irá a fosa séptica. Para más concreción en estas instalaciones, acudir a la justificación de los Documentos Básicos HS4 Y HS5.

3.11 Instalaciones de Ventilación

Se dispondrá de un sistema de ventilación mecánico de doble flujo con recuperador de calor, de forma que el aire exterior se aporte mediante una red de conductos y bocas de impulsión a las estancias secas, y el aire interior se expulse al exterior procedente de los cuartos húmedos mediante otra red de conductos y bocas de extracción. La recuperación de calor se produce mediante un intercambio térmico entre el aire extraído y el aire introducido, sin contacto entre ellos. Se dispondrán todos los medios necesarios para que la transmisión de ruidos de estos equipos tanto al entorno donde están situados, como a la vivienda sean los mínimos. Las conexiones de los conductos al ventilador se realizarán mediante accesorios de acoplamiento elásticos.

3.12 Instalación de calefacción y refrigeración

Los cálculos referentes a la demanda energética y a las potencias necesarias para dotar de instalaciones de calefacción a la vivienda se justificarán debidamente en los documentos HE1 y HE2 del Documento Básico de Ahorro de Energía. Se instalarán placas fotovoltaicas para el incremento de energía renovable



4 CUMPLIMIENTO DEL CTE

Según el Anexo I del Código Técnico de la Edificación, en fase de Proyecto Básico ha de incorporarse la justificación del Documento Básico SI

4.1 Seguridad en caso de Incendios

El uso es Residencial Privado

El edificio es un sector de incendios único, sin recorridos de evacuación.

La ocupación máxima es de 6 personas

Durante el proyecto de ejecución se prescribirán las soluciones constructivas óptimas para que los materiales y la estructura cumplan con el DB SI.

5 CONCLUSIÓN

Dadas las características de la edificación que se presenta, y la justificación del cumplimiento de la normativa, se solicita que se tramite en fase de proyecto básico el presente proyecto para la correspondiente obtención tanto de la Autorización de Uso como de la licencia de Proyecto Básico.

En Logroño, a 17 de marzo de 2025

El arquitecto
Sergio Rojo Vea



4 CUMPLIMIENTO DEL CTE

Según el Anexo I del Código Técnico de la Edificación, en fase de Proyecto Básico ha de incorporarse la justificación del Documento Básico SI

4.1 Seguridad en caso de Incendios

El uso es Residencial Privado

El edificio es un sector de incendios único, sin recorridos de evacuación.

La ocupación máxima es de 6 personas

Durante el proyecto de ejecución se prescribirán las soluciones constructivas óptimas para que los materiales y la estructura cumplan con el DB SI.

5 CONCLUSIÓN

Dadas las características de la edificación que se presenta, y la justificación del cumplimiento de la normativa, se solicita que se tramite en fase de proyecto básico el presente proyecto para la correspondiente obtención tanto de la Autorización de Uso como de la licencia de Proyecto Básico.

En Logroño, a 17 de marzo de 2025

El arquitecto
Sergio Rojo Veá



RESUMEN DE PRESUPUESTO

VIVIENDA UNIFAMILIAR

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.360,52	1,15
2	RED DE SANEAMIENTO ENTERRADO	6.631,07	5,61
3	CIMENTACIONES	18.098,18	15,32
4	ESTRUCTURAS	14.572,85	12,34
5	CUBIERTAS, FACHADAS Y TABIQUERÍA	40.014,83	33,87
-05.01	-CUBIERTA	18.134,86	
-05.02	-ALBAÑILERÍA EXTERIOR-FACHADAS	17.742,17	
-05.03	-ALBAÑILERÍA INTERIOR	4.137,80	
6	PAVIMENTOS, REVESTIMIENTOS, PINTURAS	10.509,45	8,90
7	CARPINTERÍA Y VIDRIOS	15.730,98	13,32
-07.01	-CERRAJERÍA EXTERIOR	4.836,71	
-07.02	-CARPINTERÍA EXTERIOR	7.844,23	
-07.03	-CARPINTERIA INTERIOR	1.564,21	
-07.04	-VIDRIOS	1.485,83	
8	ELECTRICIDAD	3.936,39	3,33
9	FONTANERÍA Y EVACUACIÓN	2.982,21	2,52
10	ACS Y CALEFACCIÓN	3.074,06	2,60
11	VENTILACIÓN	1.215,39	1,03
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	118.125,93	
	EBS, CC Y EGR	5.900,00	
	SUMA	5.900,00	
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	124.025,93	
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	124.025,93	

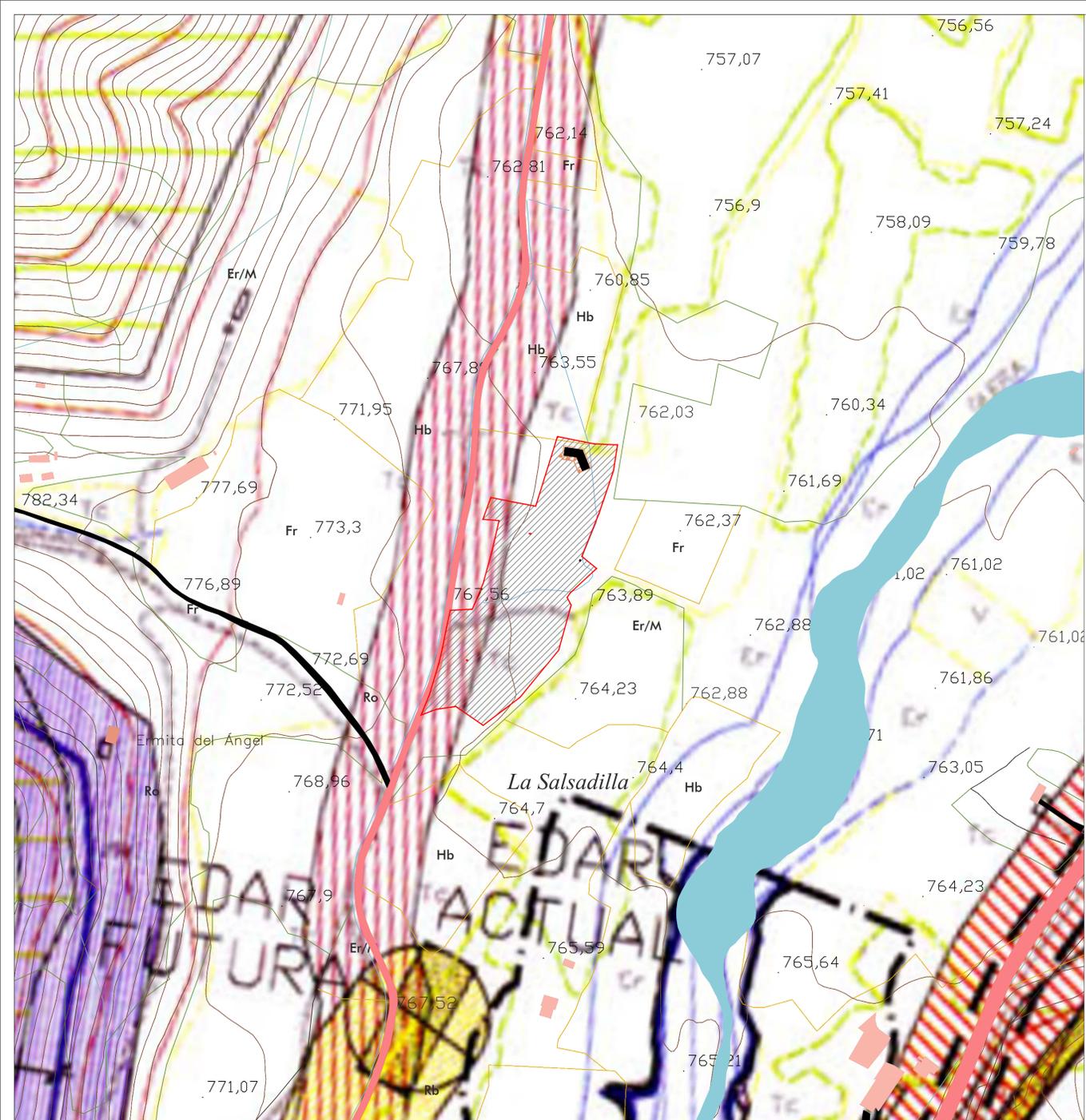
Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO VEINTICUATRO MIL VEINTICINCO EUROS con NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS

OJACASTRO, a 15 MARZO 2025.

LA PROPIEDAD

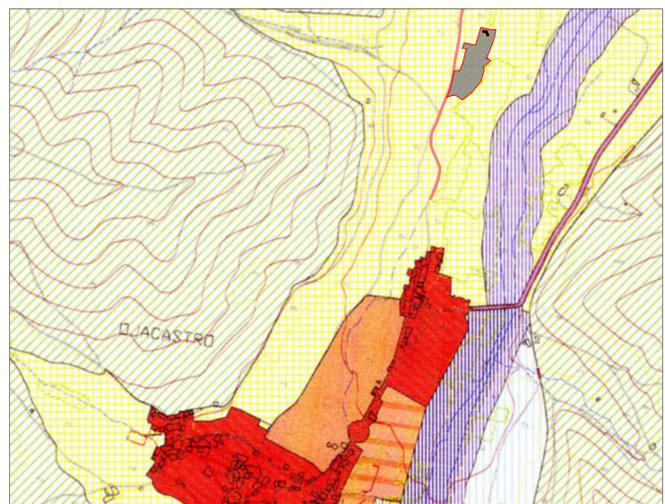
LA DIRECCION FACULTATIVA





AFECCIÓN VÍAS PECUARIAS 1/2000

	VP	VÍAS PECUARIAS	Capa 2-VP
			Color F5
			Trama 1mm. 90°



1/10.000

CLASIFICACIÓN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO PC 1/1000

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OJACASTRO			
	SUELO URBANO	Cota 1-U	10mm. 0°
	PERI-ALDEAS	Cota 1-UA	10mm. 0°
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Cota 1-UD	10mm. 0°
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL	Cota 1-PF	10mm. 45°
	SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO PROTECCIÓN CULTIVOS	Cota 1-PC	20mm. 45°
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN VEGETACIÓN	Cota 1-CL	10mm. 0°
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN INTERÉS PALEONTOLOGÍA	Cota 1-IF	10mm. 315°
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN MONUMENTOS	Cota 1-RM	10mm. 90°
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CARRETERAS	Cota 1-RR	10mm. 30°
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DE OBRAS DE OBRAS	Cota 1-CR	10mm. 315°
	LÍMITE ZONAS DE ORDENACIÓN	Cota 1-LZ	0mm. 0°
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL	Cota 1-LT	0mm. 0°

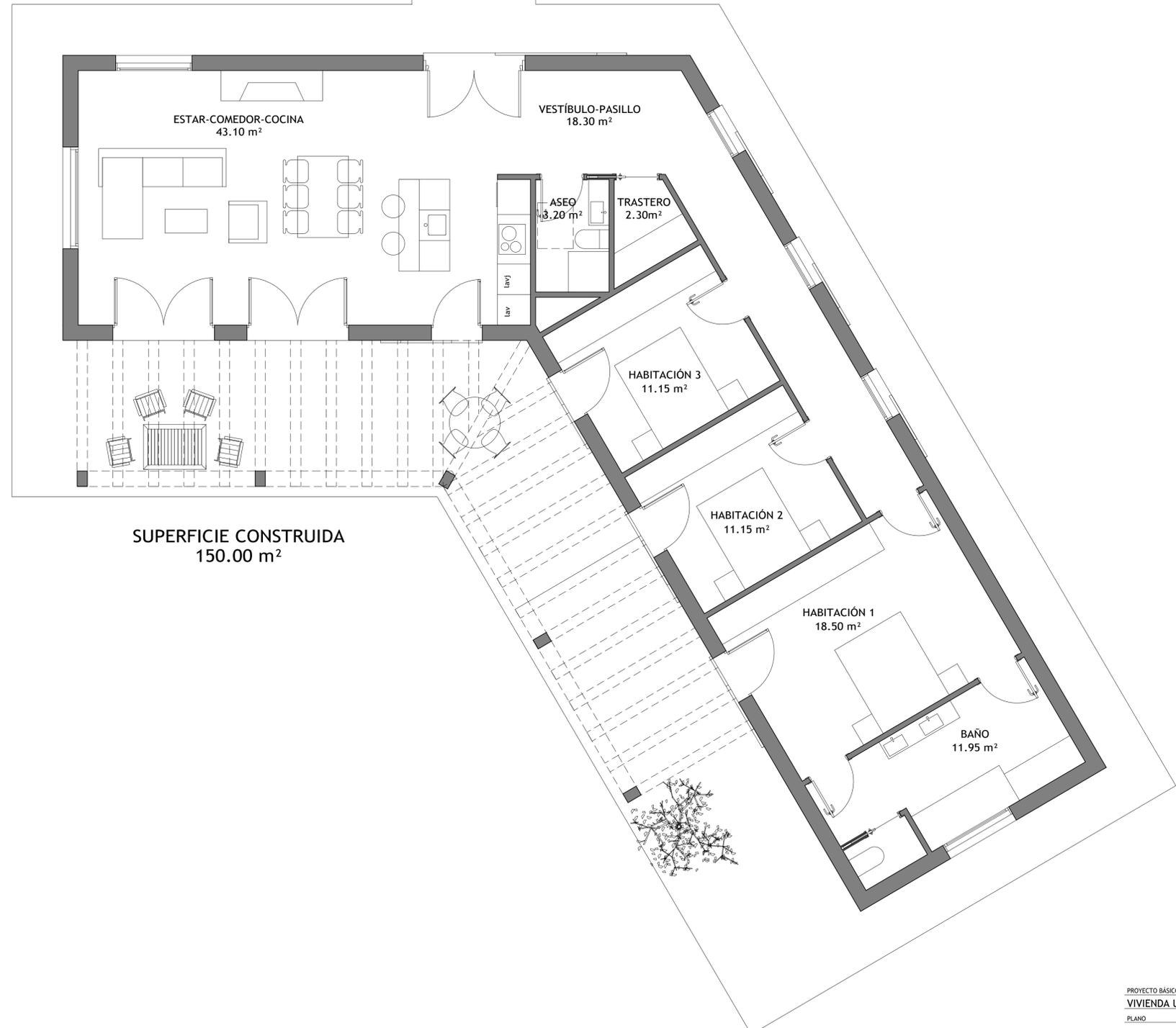
PROYECTO BÁSICO
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 524. POLÍGONO 2 OJACASTRO
 PLANO
EMPLAZAMIENTO, SITUACIÓN, CLASIFICACIÓN Y AFECCIONES
 ARQUITECTO
 SERGIO ROJO - c.HERMANOS MOROY 1 OF. 13 - 26001 - LOGROÑO - Tel. y Fax: 941 27 26 30 - sergioserajorojo.com

FECHA
03/2025
 NORTE
 PROMOTOR
 PABLO BADA MERINO

ESCALA
2000-1000
 PLANO N
01

APROBACIÓN DEFINITIVA - DINAG 1/10000 - AGOSTO-2009

COAR
 VISADO
 04/04/25



SUPERFICIE CONSTRUIDA
150.00 m²

ESTAR-COMEDOR-COCINA
43.10 m²

VESTÍBULO-PASILLO
18.30 m²

ASEO
8.20 m²

TRASTERO
2.30 m²

HABITACIÓN 3
11.15 m²

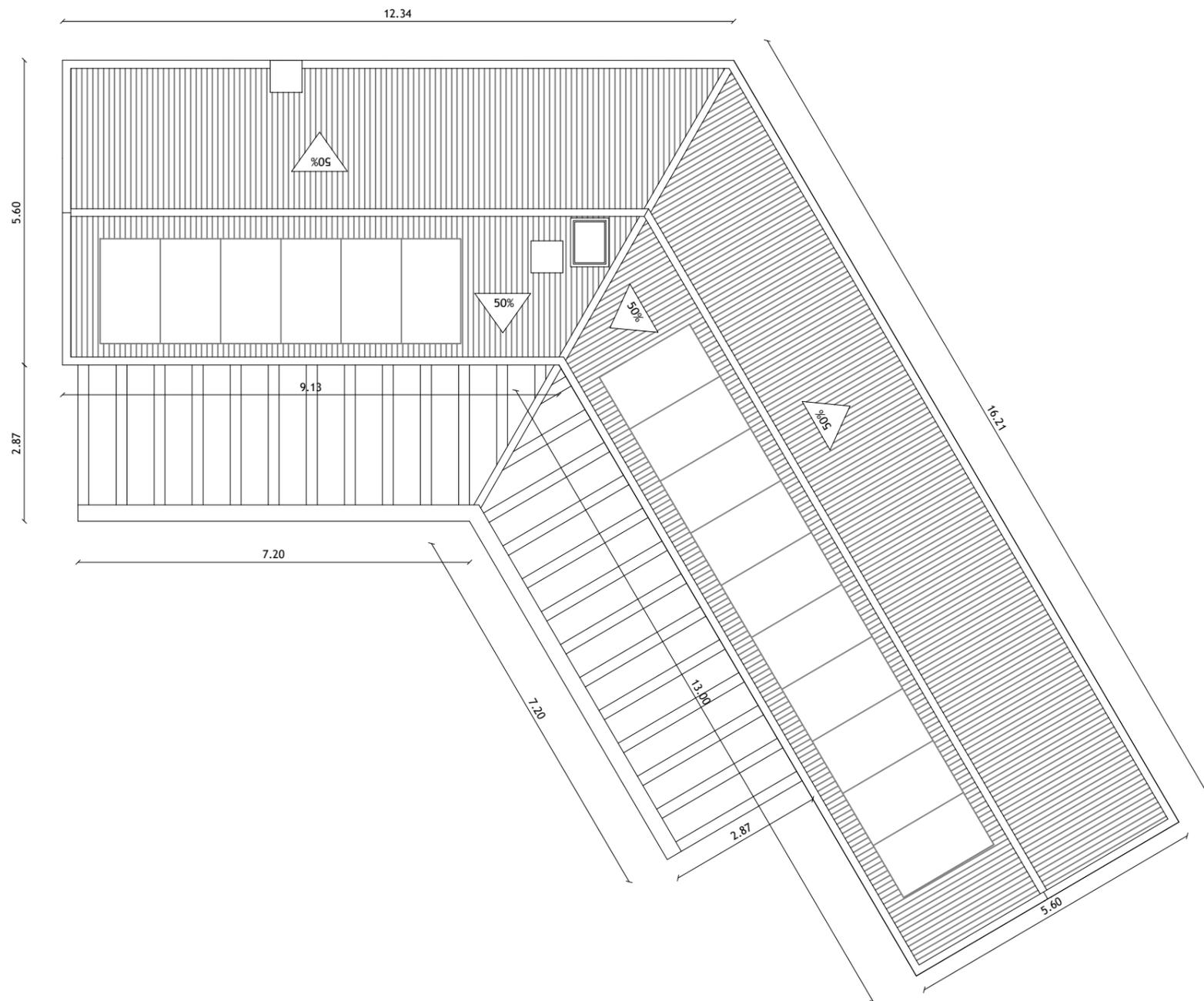
HABITACIÓN 2
11.15 m²

HABITACIÓN 1
18.50 m²

BAÑO
11.95 m²

PROYECTO BÁSICO	FECHA	ESCALA
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 524. POLÍGONO 2 OJACASTRO	03/2025	1/50
PLANO	NORTE	PLANO N
PLANTA BAJA SUPERFICIES		02-M1
ARQUITECTO	PROMOTOR	
SERGIO ROJO - c/HERMANOS MORA 1 OF. 13 - 26001 - LOGROÑO - Tel. y Fax: 941 27 26 30 - sergio@sergirojo.com	PABLO BADA MERINO	

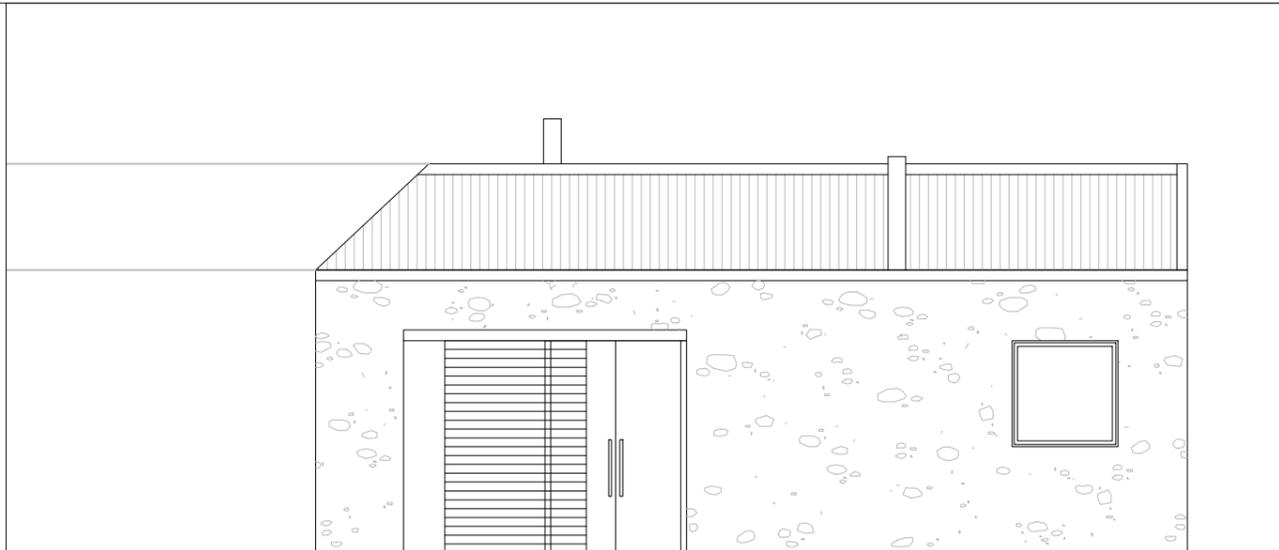




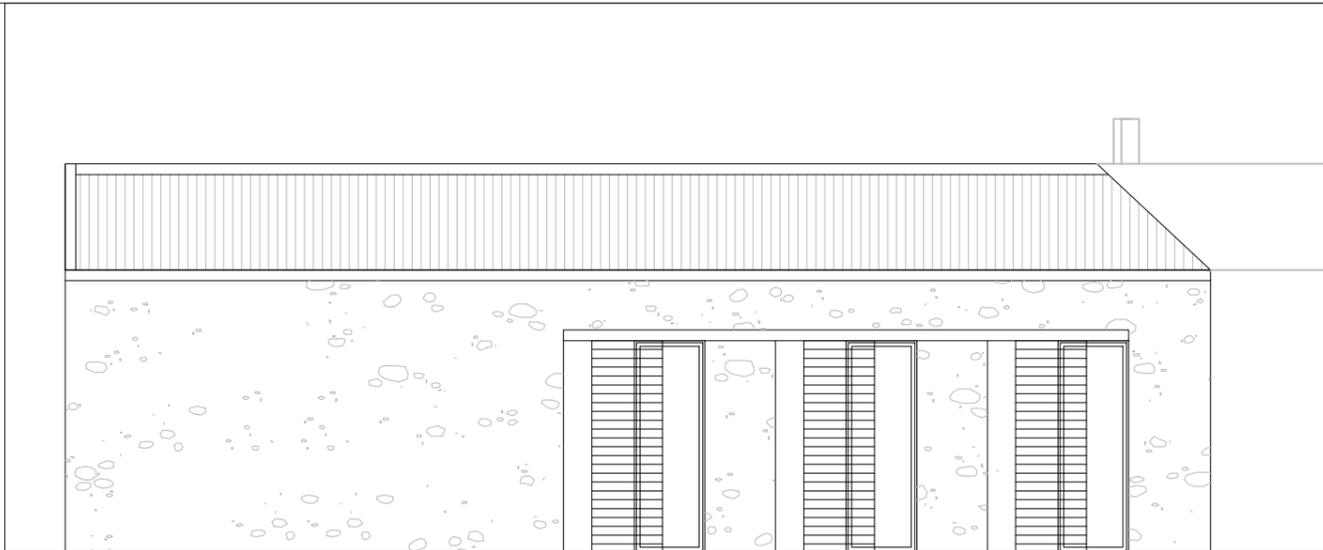
PROYECTO BÁSICO	FECHA	ESCALA
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 524. POLÍGONO 2 OJACASTRO	03/2025	1/100
PLANO	NORTE	PLANO N
PLANTA CUBIERTA		04
ARQUITECTO	PROMOTOR	
SERGIO ROJO · c/HERMANOS MOROY 1 Of. 13 · 26001 · LOGROÑO · Tel. y Fax: 941 27 26 30 · sergio@sergiorojo.com	PABLO BADÍA MERINO	

COAR
 Colegio Oficial de
 Arquitectos de La Rioja
VISADO
 04/04/25

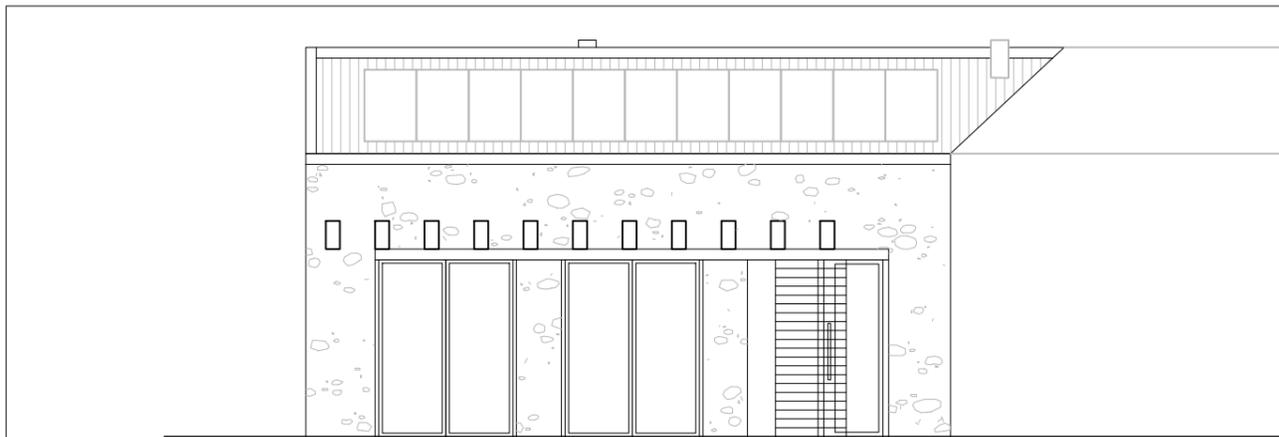
Expediente: 25-00274-300
 Documento: 25-0001139-004-03253
 Página: (1 / 1)
 Arquitecto: 388069 SERGIO ROJO VEA



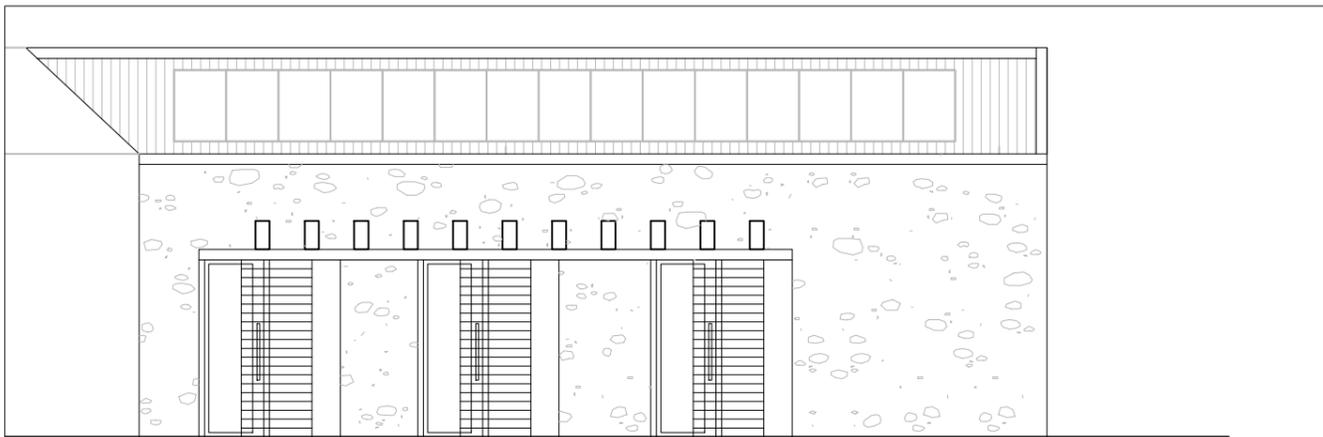
ALZADO AA'



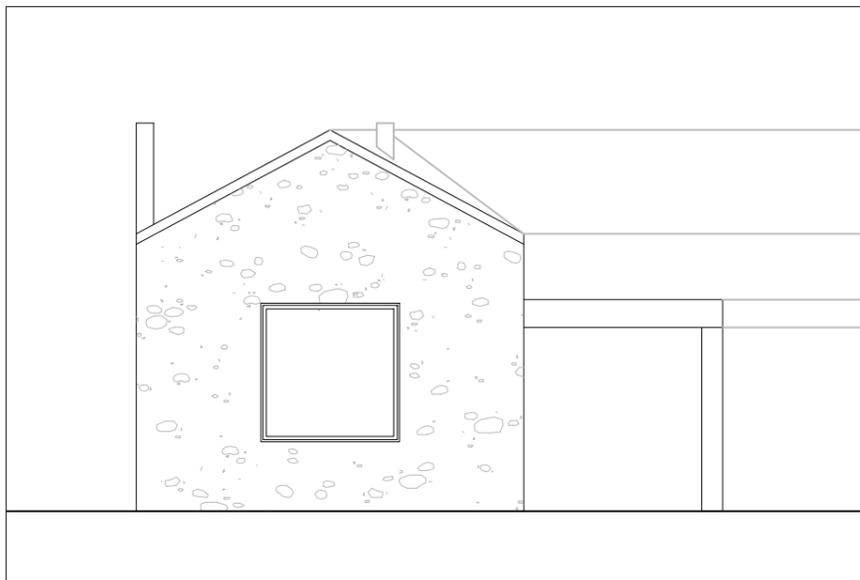
ALZADO BB'



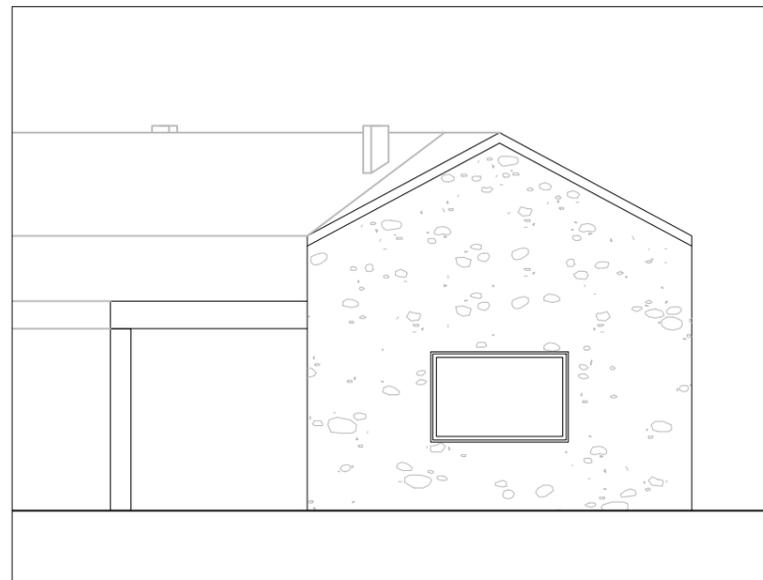
ALZADO CC'



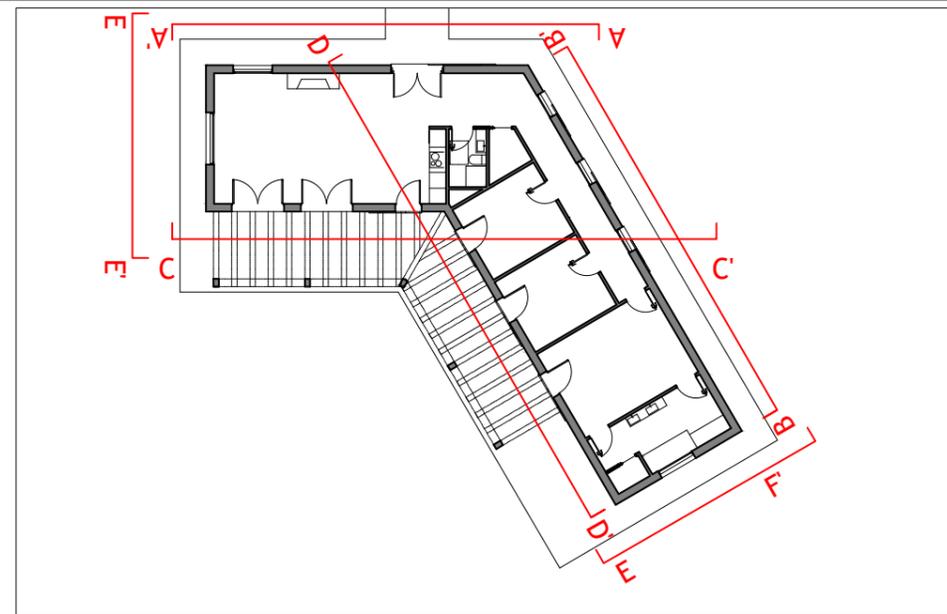
ALZADO DD'



ALZADO EE'



ALZADO FF'



PROYECTO BÁSICO

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 524. POLÍGONO 2 OJACASTRO

PLANO

ALZADOS

ARQUITECTO

SERGIO ROJO · c/HERMANOS MOROY 1 Of. 13 · 26001 · LOGROÑO · Tel. y Fax: 941 27 26 30 · sergio@sergiorojo.com

FECHA

03/2025

NORTE



PROMOTOR

PABLO BADÍA MERINO

ESCALA

1/100

PLANO N

05

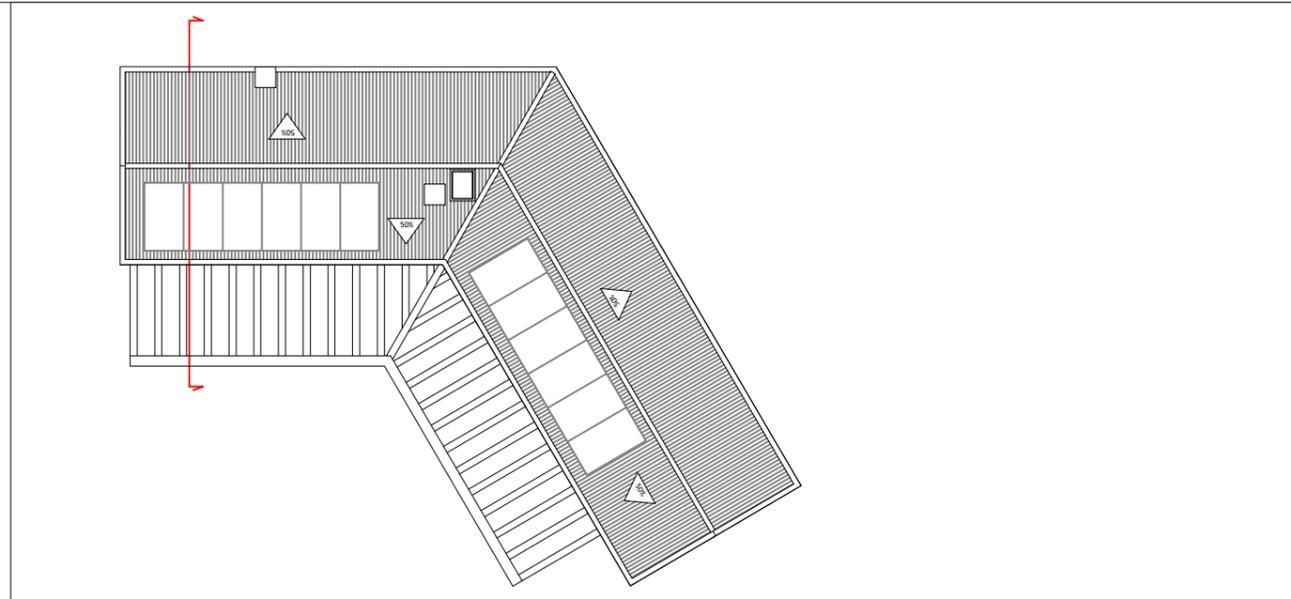
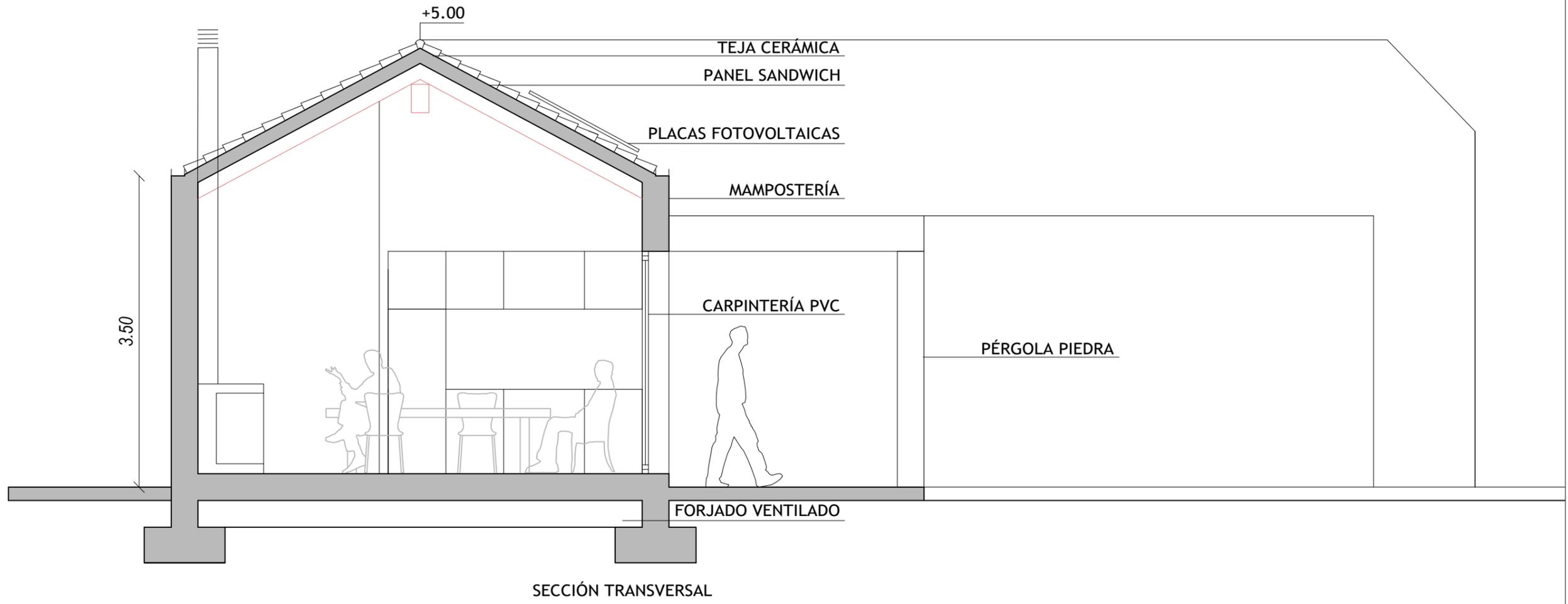


Expediente: 25-00274-300

Documento: 25-0001139-005-07378

Página: (1 / 1)

Arquitecto: 388069 SERGIO ROJO VEA



PROYECTO BÁSICO	FECHA	ESCALA
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 524. POLÍGONO 2 OJACASTRO	03/2025	1/50
PLANO	NORTE	PLANO N
SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO		06
ARQUITECTO	PROMOTOR	
SERGIO ROJO · c/HERMANOS MOROY 1 Of. 13 · 26001 · LOGROÑO · Tel. y Fax: 941 27 26 30 · sergio@sergiorojo.com	PABLO BADÍA MERINO	

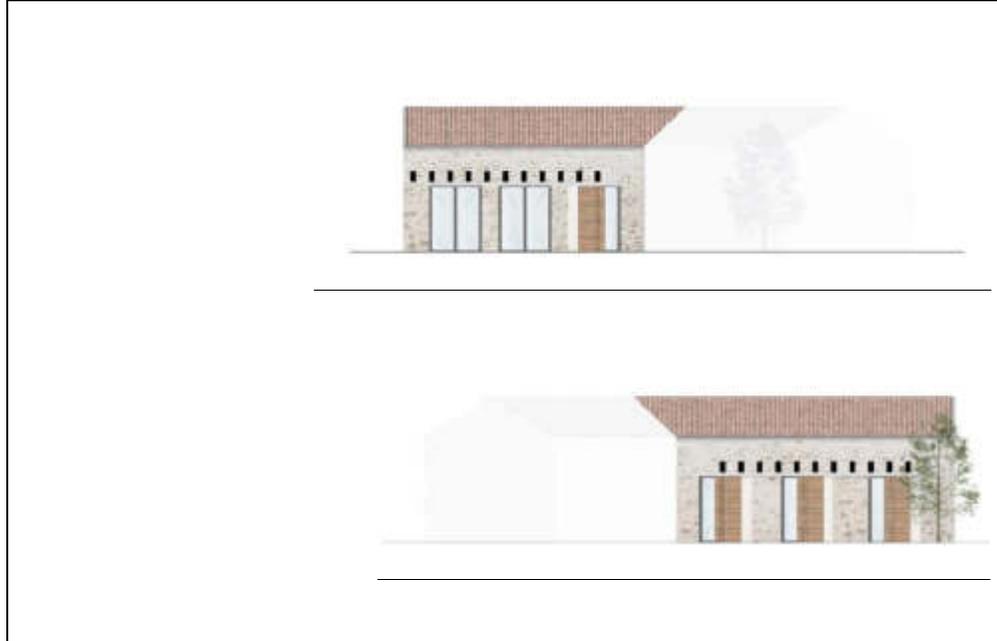
COAR
 Colegio Oficial de
 Arquitectos de La Rioja
VISADO
 04/04/25

Expediente: 25-00274-300
 Documento: 25-0001139-006-01353
 Página: (1 / 1)
 Arquitecto: SERGIO ROJO VEA

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Parcelas 522 y 524 del Polígono 2 de Ojacastro. La Rioja

Arquitecto: Sergio Rojo



DOCUMENTO:

ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Conforme al Artículo 19 de la Directriz Protección de Suelo No Urbanizable de La Rioja
(DPSNUR)

CONTENIDO

1. Datos Generales del Proyecto	3
2. Descripción del Entorno Paisajístico	5
2.1-. Tipología del paisaje.....	5
2.2-. Características visuales y de percepción del entorno	5
3. Análisis de la Visibilidad	7
3.1-. Visibilidad desde puntos singulares o vías públicas	7
3.2-. Impacto visual previsto	7
4. Integración de la Edificación en el Territorio.....	8
4.1-. Implantación.....	8
4.2-. Volumetría y diseño	8
4.3-. Materiales y acabados.....	8
4.4-. Tratamiento del entorno inmediato	9
5. Medidas Correctoras y Compensatorias.....	10
6. Conclusiones	11
7. Anexos.....	12
7.1-. Planos contenidos en Proyecto Básico	12
7.2-. Vistas de alzados con materiales.....	18

Según el artículo 19 de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja,

“Los usos autorizables y autorizables condicionados deberán presentar junto a la solicitud de licencia un estudio básico de integración paisajística que contenga junto a las características del proyecto y su emplazamiento, los documentos que definen el proyecto tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes, en relación a las características naturales del espacio donde se pretende implantar.

El estudio básico de integración paisajística deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de paisaje u organismo que la tenga atribuida.”

A continuación, se presenta la documentación requerida junto con una justificación de la completa integración del proyecto en la parcela.

1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Promotor: Pablo Badía Merino

Emplazamiento: Parcelas 522 y 524, Polígono 2, paraje Chamarguinas, T.M. de Ojacastro (La Rioja)

Superficie de la parcela: Las parcelas aportadas son dos, las número 522 y 524 del Polígono 2 de Ojacastro. Ambas poseen la misma clasificación y categoría y sus superficies son: $6.009 \text{ m}^2 + 6.672 \text{ m}^2 = 12.681 \text{ m}^2$

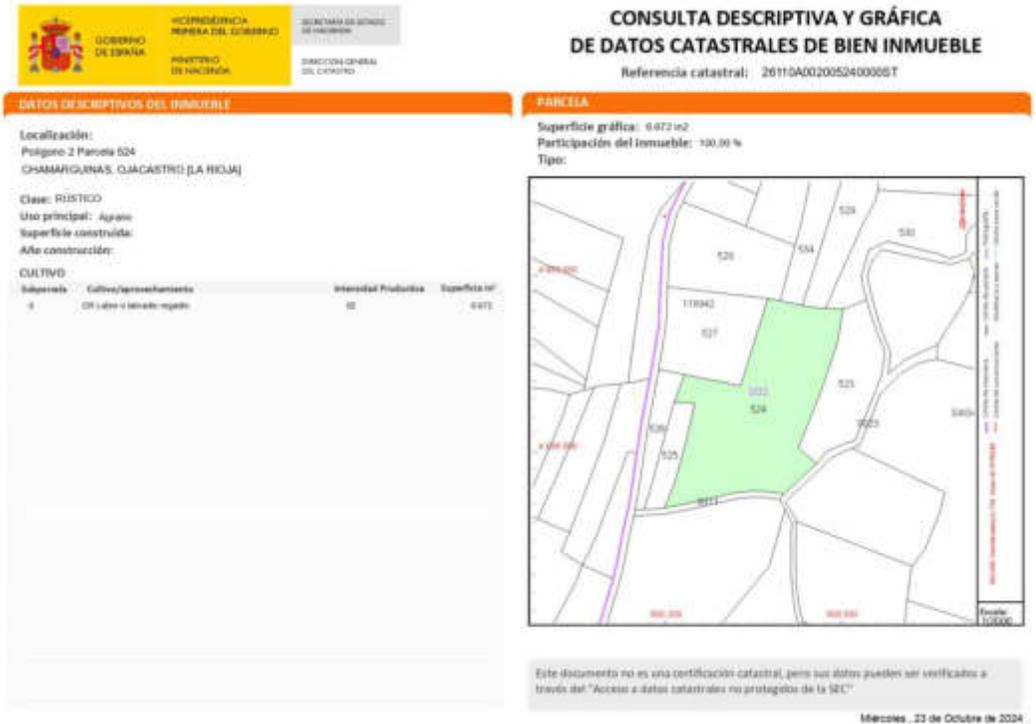
Uso previsto: Vivienda unifamiliar aislada

Superficie construida prevista: 150 m^2

Coordenadas aproximadas del emplazamiento: 500273.0457, 4689575.9769

Referencia catastral: 26110A002005220000SP, 26110A002005240000ST

ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELAS 522 y 524 DEL POLÍGONO 2 DE OJACASTRO. LA RIOJA



Figuras 1 y 2. Fichas catastrales de las parcelas

2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO PAISAJÍSTICO

2.1-. Tipología del paisaje

El paisaje se encuadra dentro del Alto Oja caracterizado por ser montañoso, con bosques mixtos de hayas, robles y fresnos. La finca en cuestión se encuentra en la margen oeste o izquierda del río Oja.

Otras características son:

- Entorno rural de media montaña, con presencia de prados, pastizales y manchas forestales.
- Predominio de usos agroganaderos y forestales, con escasa urbanización dispersa.

2.2-. Características visuales y de percepción del entorno

- Paisaje abierto hacia el sur y cerrado hacia el norte por la ladera boscosa.
- Colores predominantes: verdes en primavera-verano, ocre en otoño, y blancos en invierno.
- Presencia de elementos tradicionales: muros de piedra, caminos rurales, construcciones agrícolas aisladas.



Foto 1. Vista de la parcela desde el camino de Ojacastro a Santurde



Foto 2. Vista de la parcela desde el oeste hacia el río



Foto 3. Vista interior de la parcela

3. ANÁLISIS DE LA VISIBILIDAD

3.1-. Visibilidad desde puntos singulares o vías públicas

- La parcela tiene visibilidad parcial desde el camino rural.
- No se encuentra en un entorno catalogado ni dentro de un Bien de Interés Cultural (BIC).
- No está incluida en zonas de especial protección paisajística. El Plan Especial del Alto Oja NO lo es de afección.

3.2-. Impacto visual previsto

El impacto visual previsto, debido a su localización en una vaguada y a la previsión de medidas de integración vegetal y de elección de materiales. La vivienda se sitúa detrás de la parcela 527, con abundante plantación de árboles que ocultan la zona desde el camino

Además, la vivienda se sitúa debajo de una línea de alta tensión (ver foto 2) en una zona que está ya algo antropizada; esto favorece la reducción del impacto visual de

esta infraestructura, al remitir la vivienda a sistemas de construcción local y tradicional, con similitud a las construcciones agropecuarias históricas y tradicionales de la zona.

4. INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL TERRITORIO

4.1-. Implantación

- La vivienda se ubicará en la cota más baja de la parcela, minimizando su presencia visual, detrás de una parcela arbolada (la parcela 527 del polígono 2)
- Se respetará la topografía existente; no se prevén sótanos y por tanto no habrá grandes movimientos de tierra. Sólo aquellos que afecten a la cimentación superficial

4.2-. Volumetría y diseño

- Volumen único de planta baja con cubierta inclinada a dos aguas, según las condiciones que marcan la Directriz y el PGM. La ubicación de placas fotovoltaicas para el autoabastecimiento será coplanar y considerando su posición en aquellos faldones donde su impacto visual sea mínimo.
- Altura máxima a cumbrera: 6,00 m
- Superficie construida: Según normas establecidas en PGM y DPSNUR

4.3-. Materiales y acabados

- Fachadas de mampostería de piedra local con juntas en revoco de cal en tonos ocres o tonos similares a la piedra local.
- Carpinterías en madera o PVC marrón a imitación de madera.
- Cubierta de teja cerámica roja o, según la tradición constructiva local.



Fig 3: Vista desde el noreste hacia el Cerro del Robledo

4.4- Tratamiento del entorno inmediato

- Se mantendrá la vegetación autóctona existente.
- Ajardinamiento con especies locales: boj, endrino, espino blanco.
- Cerramientos ligeros: setos vivos o vallas de madera/piedra seca.
- La construcción cuenta con una sola planta para que en ningún caso sobresalga sobre las copas de los árboles



Fig 4: Vista desde el sureste hacia el Cerro de las Rozas

Además, se utilizan sistemas de construcción de tradición local para mimetizarse con construcciones agropecuarias de la misma índole constructiva

5. MEDIDAS CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Como medidas correctoras se proponen las siguientes:

- Conservación de arbolado existente y plantación adicional de especies locales.
- Prohibición de muros o cerramientos agresivos.
- Uso de colores y materiales integrados en el paisaje circundante.
- Autoabastecimiento de energía, con el mínimo número de placas fotovoltaicas posibles, para una población de una familia compuesta por cuatro personas.
- Gestión sostenible de aguas pluviales mediante zanjas de infiltración y pavimentos permeables.

6. CONCLUSIONES

El proyecto cumple con los principios de integración paisajística exigidos por el artículo 19 de la Directriz de Suelo No Urbanizable de La Rioja.

La edificación propuesta se adapta a la topografía, tipología edificatoria y materiales tradicionales del entorno, minimizando su impacto visual y paisajístico.

Firmado

Sergio Rojo Vea. DNI 16582779D

Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja nº839

Firmado por ROJO
VEA SERGIO -
***8277** el día
24/05/2025 con un
certificado

7. ANEXOS

7.1- Planos contenidos en Proyecto Básico



Plano de Emplazamiento y Situación, con justificación de la calificación del PGM



Plano de amueblamiento y distribución de la planta

ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELAS 522 y 524 DEL POLÍGONO 2
DE OJACASTRO. LA RIOJA



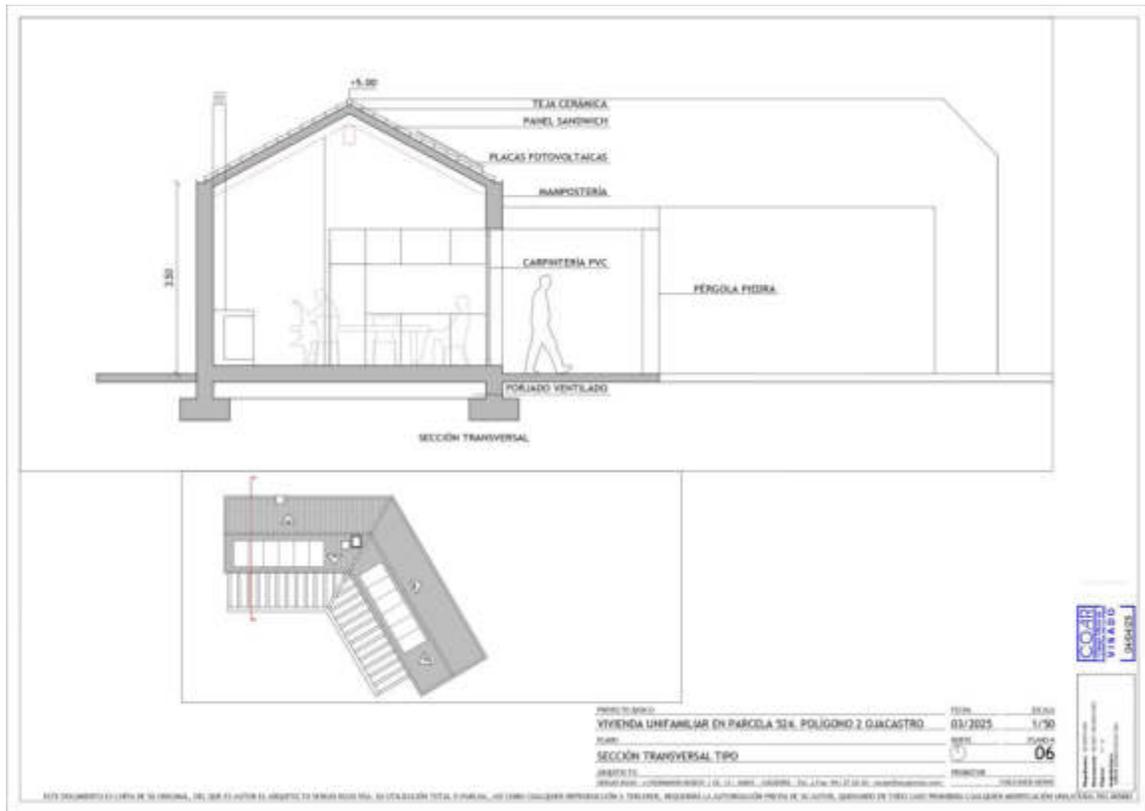
Plano de cotas de la planta

ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELAS 522 y 524 DEL POLÍGONO 2 DE OJACASTRO. LA RIOJA



Planos de alzados

ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELAS 522 y 524 DEL POLÍGONO 2 DE OJACASTRO. LA RIOJA



Sección constructiva

7.2-. Vistas de alzados con materiales



Alzado noroeste



Alzado noreste



Alzado sureste

ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELAS 522 y 524 DEL POLÍGONO 2
DE OJACASTRO. LA RIOJA



Alzado suroeste