



ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA EN SNUGen IDU

SITUACIÓN: POLIGONO N°18, PARCELA N°630
ARNEDO (La Rioja)
PROMOTOR: D. DAVID MATEO MARTÍNEZ-LOSA
AUTOR: JUAN JOSÉ PELLEJERO FERNÁNDEZ
ARQUITECTO



Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001997-010-08122
Página: { 1 / 29 }
Arquitecto/s: 368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ;

INDICE

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA

1. Promotor.....	1
2. Antecedentes.....	1
3. Alcance de este estudio básico.....	1
4. Actuación a realizar.....	2
5. Emplazamiento.....	2
6. Características del proyecto.....	3
7. Normativa.....	6
8. Entorno y ubicación paisajística.....	6
9. Justificación de la ubicación.....	8
10. Fuentes de impacto paisajístico y visual.....	8
11. Efecto de la actuación sobre el paisaje.....	8
12. Medidas y acciones correctoras.....	9
12.1. Medidas contra el polvo y protección de la calidad del aire.....	9
12.2. Medidas para el suelo y la tierra.....	9
12.3. Medidas específicas para la protección del paisaje.....	10
13. Valoración de la integración visual.....	10
13.1. Unidad de paisaje.....	10
13.2. Cuencas visuales.....	11
14. CONCLUSIONES.....	14

Anexos a la memoria:

1. Ficha de unidad de paisaje
2. Ficha de análisis de puntos de referencia visual
3. Fotomontaje

DOCUMENTO Nº2. PLANOS

- 01_ Plano de situación de la parcela
- 02_ Plano de accesos y distancias a otras edificaciones
- 03_ Plano de emplazamiento de la edificación dentro de la parcela
- 04_ Planta general y superficies construidas
- 05_ Planta cotas y superficies edificio para vivienda
- 06_ Planta cotas y superficies edificio para cubierto e instalaciones
- 07_ Alzados y secciones de la edificación
- 08_ Alzados y perspectivas de la edificación



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{2 / 29}
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:

ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA EN SNUGen IDU

SITUACIÓN: POLIGONO Nº18; PARCELA Nº630, MORCUERA
ARNEDO (LA RIOJA)

PROMOTOR: D. DAVID MATEO MARTÍNEZ-LOSA

1. PROMOTOR

D. David Mateo Martínez-Losa (DNI. 72794764V)
Avenida Benidorm nº2, 1ºA
26580 Arnedo (La Rioja)
e-mail: juanjosepellejero@estudio18.com

2. ANTECEDENTES

El presente Estudio Básico de Integración Paisajística se realiza en aplicación del artículo 19 de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja:

Artículo 19. Estudio básico de integración paisajística.

1. Los usos autorizables y autorizables condicionados, deberán presentar junto a la solicitud de licencia un estudio básico de integración paisajística que contendrá 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.

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

3. ALCANCE DE ESTE ESTUDIO BÁSICO

El paisaje es un elemento del medio natural que representa un recurso más a conservar como valor ambiental. Este estudio básico de integración paisajística analiza la adecuación de la actividad al territorio receptor y a su vez se fundamenta en el estudio de paisaje que consiste en la descripción de las Unidades de Paisaje del territorio y los Recursos Paisajísticos que las singularizan.

Los estudios de paisaje analizan las actividades y procesos con incidencia en el paisaje para la determinación de los objetivos de calidad paisajística y de las medidas y acciones necesarias para cumplirlos, en los ámbitos de la ordenación territorial y urbanística, cultural, medioambiental, agraria, social, turística y



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{ 3 / 29 }
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ;

económica, así como en cualquier otra que pueda tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje.

A estos efectos, aparece el concepto de Cuenca Visual, que se entiende por aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. La Cuenca Visual puede contener a su vez una parte de una Unidad de Paisaje, una Unidad completa o varias Unidades de Paisaje.

La Unidad de Paisaje se define como el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo periodo de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

Los estudios de integración paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones, o la remodelación de actuaciones preexistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

De acuerdo a la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja los estudios básicos contendrán:

- Las características del proyecto
- Su emplazamiento
- Documentos que definen el proyecto: alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes, en relación a las características naturales del espacio de implantación.

4. **ACTUACIÓN A REALIZAR**

Se quiere realizar una vivienda unifamiliar autónoma en una finca situada en suelo no urbanizable genérico por su inadecuación al desarrollo urbanístico (SNUGen IDU).

5. **EMPLAZAMIENTO**

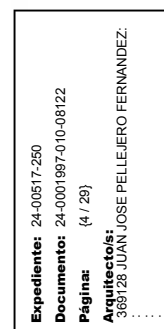
La finca se ubica en el polígono nº18, parcela nº630 del catastro de rústica de Arnedo con referencia catastral 26018A018006300000OQ.

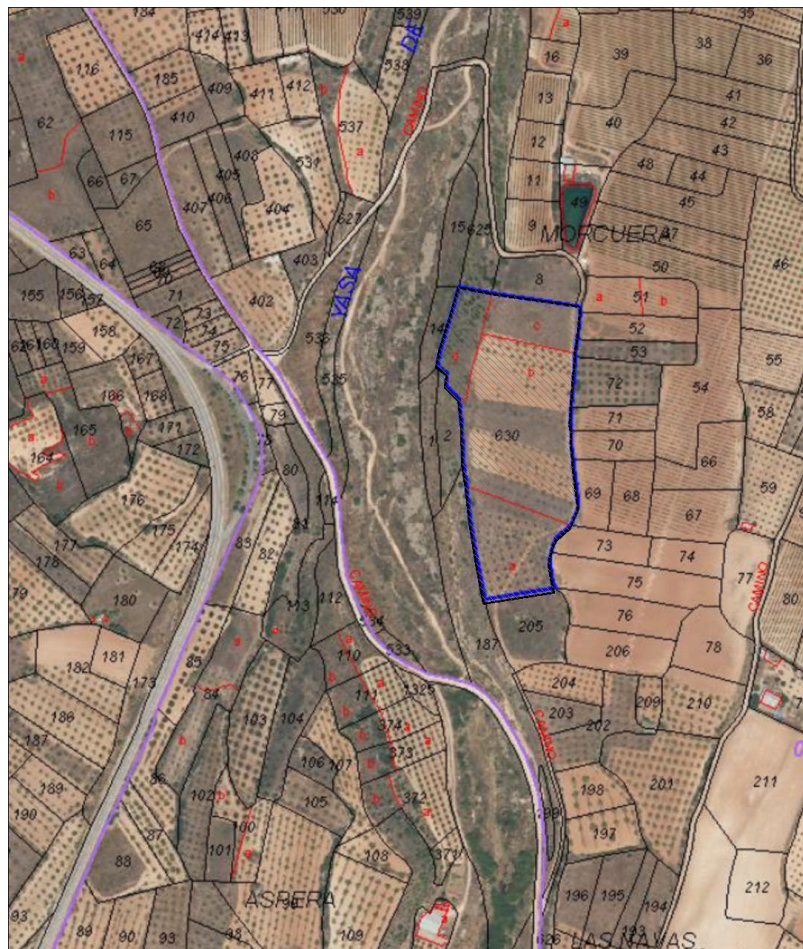
Cuenta con una superficie catastral de 23.893 m²

En la finca no existen en la actualidad construcciones.

El uso principal es agrario

El acceso a la finca se hace desde camino público denominado de “Las Navas-La Morcuera”. El acceso es a través de caminos agrícolas desde la carretera LR-123 al sur-este de la localidad de Arnedo.





La planimetría de la finca es prácticamente plana con una pendiente aproximada del 4% en el eje norte-sur.

6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

La vivienda se propone en el centro de la finca, con la orientación adecuada de forma que se aproveche la luz solar de la forma más eficiente posible.

Se propone una vivienda y edificio anejo que se desarrollará en planta
baja, con las siguientes características:

La vivienda y edificio anejo proyectado ocupará en Planta baja 203,20m² construidos. Se destinará para vivienda un edificio de dimensiones aproximadas en planta de 16,00 m x 8,00 m y superficie construida de 143,20 m². En su interior albergará salón-cocina, despensa, aseo, lavadero, dos baños y tres dormitorios. Dispondrá de porche exterior cubierto y piscina.

El edificio anejo para cubierto exterior y cuarto de instalaciones tendrá unas dimensiones de 9,00 m x 10,00 m y superficie construida de 60 m². El cubierto exterior será de 6,00 m x 10,00 m y será abierto al exterior por tres de sus lados



(30,00 m² construidos) y el cuarto de instalaciones será de 3,00 m x 10,00 m (30,00 m² construidos).

- Parámetros de la edificación:

- Parcela secano objeto de la actuación: 23.893 m².
- Edificabilidad: Superficie total construida 203,20 m² / 23.893 m² = 0,0085 m² techo/m² suelo < 0,02 m²/ m².
- Número de plantas: 1 (planta baja).
- Altura de la edificación: 3,60 m desde la rasante del terreno hasta cara superior del último forjado horizontal < 4,00 m.
- Altura de cumbrera: 4,30 m desde la rasante de terreno hasta la parte más alta el peto de cierre de cubierta < 6,00 m.
- Retranqueo a linderos: al menos 27,00 m > 8,00 m.
- Retranqueo a caminos: 113,00 m > 10,00 m.

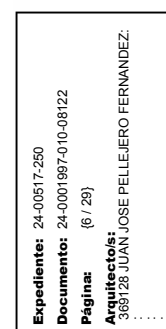
- Acceso al edificio:

El acceso a la finca se hace desde camino público denominado de “Las Navas-La Morcuera”. El acceso es a través de caminos agrícolas desde la carretera LR-123 al sur-este de la localidad de Arnedo.

Desde el final del camino público denominado de “Las Navas-La Morcuera” que da acceso a la finca se continuará por el interior de la misma y por uno de sus bordes perimetral con un vial interior sin pavimentar hasta la zona vallada mediante alambrada de cierre de malla de simple torsión de 2,00 m de altura que delimita la zona edificada. Una vez dentro de esta zona vallada existirá una zona exterior y descubierta con pavimento de color claro que dará acceso a la zona exterior cubierta adyacente al cuarto de instalaciones. Desde allí y mediante aceras perimetrales de pavimento cerámico color claro se accede al edificio de vivienda.

- Superficies construidas:

Sup. construida planta baja zona vivienda	126,90 m ²
Sup. construida porches planta baja zona vivienda	16,30 m ²
Sup. construida total planta baja zona vivienda	143,20 m ²
Sup. construida cuarto instalaciones	30,00 m ²
Sup. construida cubierto exterior	30,00 m ²



Sup. construida total

203,20 m²

- Descripción constructiva y estética de la edificación:

La estética del edificio se integrará en el entorno agrícola.

La estructura del edificio de vivienda será de hormigón armado y la estructura del edificio anejo para cubierto e instalaciones será metálica.

Las fachadas del edificio de vivienda estarán compuestas de paneles prefabricados de hormigón armado de color blanco y aplacado de piedra natural color crema.

La carpintería exterior será de aluminio con rotura o PVC color gris oscuro.

Las cubiertas del edificio de vivienda serán planas con acabado de grava.

Las fachadas del edificio anejo para instalaciones y cubierto serán de paneles sandwich metálicos lacados en color blanco. La cubierta de este anejo será inclinada del mismo material.

El pavimento perimetral exterior que une las dos zonas de vivienda y edificio anejo será cerámico color claro.

- Servicios e instalaciones y justificación de captación y depuración:

Se trata de una vivienda unifamiliar autónoma:

Abastecimiento de agua:

Dispondrá de depósito para almacenamiento de agua potable que se suministrará con camión cisterna.

El agua de la piscina que se pretende construir se renovará cada cinco o seis años mediante las aguas pluviales recuperadas y camión cisterna si fuera necesario.

Recuperación de aguas pluviales para su posterior uso para la piscina, inodoros, duchas, lavadora, riego, etc.

Saneamiento:

Los vertidos procedentes de la vivienda serán las aguas pluviales que se recojan en las cubiertas para su posterior recuperación y las aguas fecales propias de la vivienda. Las aguas pluviales no son contaminantes.

Las aguas fecales se recogerán y se conducirán hasta un sistema de depuración formado por fosa séptica estanca. No habrá infiltración final en el suelo, el vertido se recogerá en depósito estanco y será gestionado por una empresa autorizada, por lo tanto no será necesaria la autorización de la CHE.

Instalaciones térmicas y electricidad:

La instalación de climatización y agua caliente sanitaria será con bomba de calor aerotérmica y la instalación eléctrica se alimentará con placas solares fotovoltaicas y baterías que dará servicio a toda la instalación eléctrica e



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{ 7 / 29 }
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:

iluminación y a la bomba de calor aerotérmica para la climatización y agua caliente sanitaria.

7. NORMATIVA

En la Comunidad Autónoma de La Rioja existe un reconocimiento jurídico de los paisajes y se encuentra integrado en las políticas de ordenación del territorio y urbanismo, en concreto en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) y en los Planes Especiales. Es la LOTUR la que preveía la creación de una Directriz cuya finalidad sea establecer las medidas necesarias para asegurar la protección, conservación catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, que denominará Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (Decreto 18/2019).

También se han realizado diversos estudios que han identificado y caracterizado los paisajes riojanos y se ha elaborado el “Inventario y caracterización de Paisajes Singulares y Sobresalientes de La Rioja”.

Por otra parte, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arnedo recoge distintos aspectos que también se han tenido en cuenta, en concreto el proyecto se ubica en suelo “no urbanizable (genérico) por su inadecuación para el desarrollo urbanístico” SNUGen IDU, y ha de ajustarse al artículo 82 de la DSNU de La Rioja y cumplirá las condiciones generales de edificación que señale la normativa técnica y de habitabilidad vigente.

8. ENTORNO Y UBICACIÓN PAISAJÍSTICA

La finca se sitúa en una zona agrícola, adyacente a la Yasa de Valdesara en su lado este, a unos 4 km del núcleo urbano residencial de Arnedo.

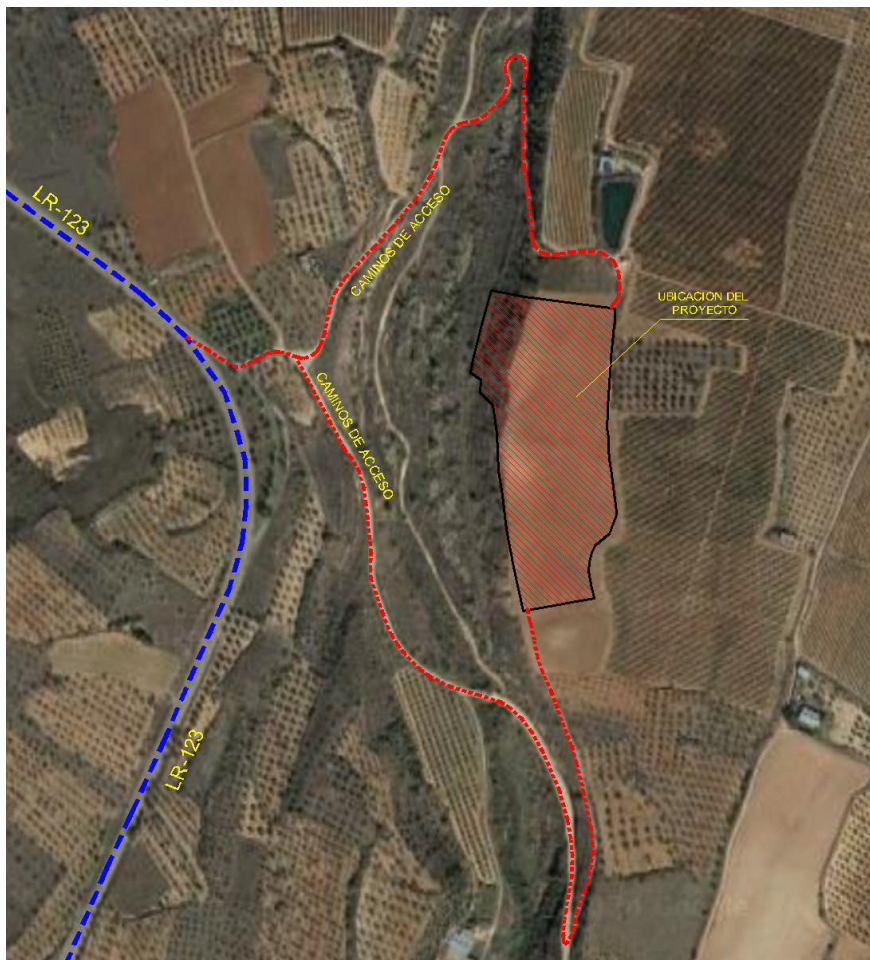
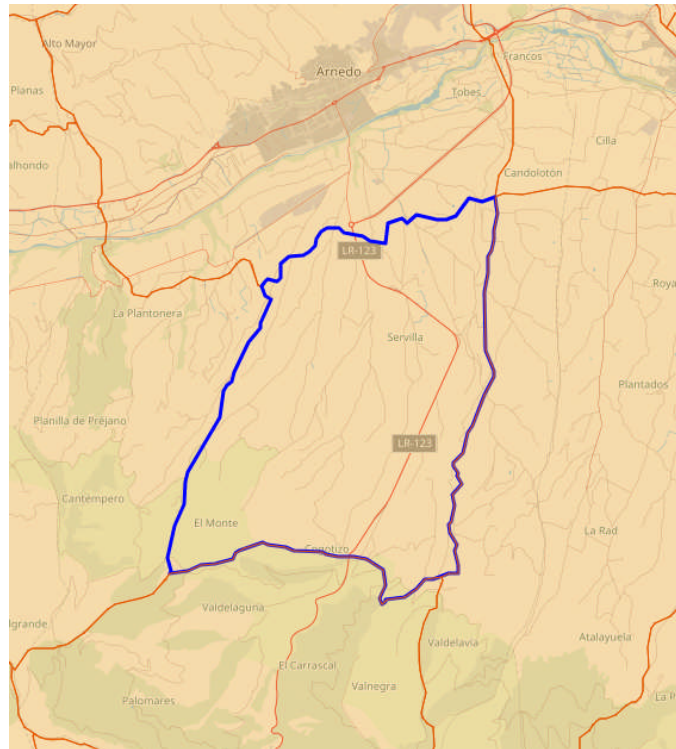
El acceso es a través de caminos agrícolas desde la carretera LR-123 al sur-este de la localidad de Arnedo, en el encuentro de esta carretera con la Yasa de Valdesara.

Es esta una zona agrícola de secano con fincas de cierta dimensión dedicadas a pastos y al cultivo de almendros, olivos, cereal y viña. Es un entorno muy rural, con caminos sin asfaltar, sin apenas edificaciones que están muy diseminadas y donde predominan los viñedos, olivos, almendros y cereal.

Según la “Cartografía de paisajes de La Rioja”, se encuentra en las Yosas del Río Cidacos, perteneciendo a la unidad paisajística **(UP) C08 Yosas del Río Cidacos, subunidad de paisaje Larraz (C08a), con índice de calidad visual MEDIA (3) e índice de fragilidad visual MEDIA-ALTA (4).**



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{8 / 29}
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:



COAR
Colegio Oficial de
Arquitectos de La Rioja
VISADO
24/06/24

Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001997-010-08122
Página: (9 / 29)
Arquitecto/s:
368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:

9. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN

El promotor quería una vivienda en un entorno no urbano, que les permitiera el contacto con la naturaleza y la práctica de la agricultura.

Las posibilidades de ubicación de viviendas autónomas en suelo no urbano en el municipio de Arnedo son pocas, permitiéndose en el tipo de suelo SNUGen IDU donde se ubica la parcela, que son zonas alejadas del núcleo urbano. Además, la necesidad de cumplir ciertos requisitos, como una superficie mínima, el aseguramiento del abastecimiento autónomo, etc, llevó a la elección de esta ubicación.

10. FUENTES DE IMPACTO PAISAJÍSTICO Y VISUAL

Debemos considerar dos fases para analizar estas acciones: la Fase de Construcción y Fase de Funcionamiento.

Las acciones y elementos susceptibles de generar impacto paisajístico durante la fase de ejecución y construcción son fuentes de impacto que tienen una duración corta. Son las siguientes:

- Movimiento de tierras y excavación para ubicación de la construcción.
- Acopio de las tierras extraídas para reutilización en la misma parcela.
- Movimiento de maquinaria y acopio de materiales durante la construcción.

Durante la fase de funcionamiento las acciones que se desarrollarán y son origen de impacto visual se detallan a continuación:

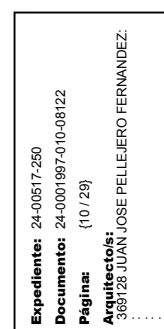
- Instalación permanente.

Los posibles impactos en la modificación del paisaje que podrá recibir el medio como consecuencia de estas actuaciones, tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento, son los siguientes:

- Producción y depósito de polvo.
- Pérdida o erosión del suelo, y consecuente transformación del paisaje.
- Afección a la vegetación.
- Vertidos y residuos.
- Presencia de personas permanente en suelo no urbano.

11. EFFECTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL PAISAJE

La actuación a realizar no tendrá efectos relevantes sobre el paisaje, ya que se trata de una construcción de reducidas dimensiones. Por una parte, la volumetría y estética del edificio pasará desapercibida por su baja altura (4,30 m máximo) y la elección de materiales con colores claros. Por otra parte el tratamiento vegetal del resto de finca, con huerto familiar en un futuro, permitirán



la integración del proyecto. No alterará negativamente la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde los puntos de observación principales; y no tiene un contraste significativo en el entorno donde se ubica ni reduce el valor visual del paisaje.

En resumen, y conforme a lo anterior, esta actuación cumple con las circunstancias que indican que existe integración con el paisaje. Por otra parte, la integración de la valoración de la calidad y fragilidad visual de la UP (*calidad visual media, fragilidad visual media-alta*), nos lleva a una valoración de la integración paisajística **LEVE**.

12. MEDIDAS Y ACCIONES CORRECTORAS

Las medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos negativos significativos, así como las posibles alternativas existentes a las condiciones inicialmente previstas en la actuación son:

12.1. Medidas contra el polvo y protección de la calidad del aire

En la fase de construcción se producirá polvo durante las operaciones de excavación y movimiento de tierras, y emisión de gases de escape en maquinaria. El carácter temporal de la obra y su afección limitada a la vegetación circundante hace que el impacto no sea grave.

Se propone el riego de la superficie sobre la que se actúe durante la excavación.

Durante la fase de funcionamiento el polvo y las emisiones al aire se producirán por la circulación de vehículos de los propietarios en la zona. Este impacto es el mismo que el uso actual agrario de la parcela produce, por lo que el impacto tras la actuación no difiere del actual.

Por otra parte, también se puede producir polvo en el laboreo de las zonas de cultivo de un futuro huerto en el resto de la parcela, pero es el mismo que en su uso agrícola actual.

Para minimizar las afecciones a la calidad del aire se deberá realizar un adecuado mantenimiento de los vehículos y maquinaria utilizados.

12.2. Medidas para el suelo y la tierra

Durante la obra se excavará la zona de ubicación de la vivienda, tan solo lo necesario para la construcción de la cimentación superficial. Estas tierras se llevarán a vertedero controlado o se utilizarán en la propia parcela si fuera necesario.



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{11 / 29}
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ;

La pérdida de suelo por erosión o arrastre será mínima. En comparación con el actual uso agrario con maquinaria más pesada, disminuirá la pérdida por erosión por la utilización de maquinaria más ligera.

Por otra parte, la parcela actualmente está cultivada con cereal, sin otro tipo de vegetación. La futura plantación de especies arbustivas y leñosas en el perímetro y dentro de la parcela disminuirá las pérdidas de suelo por viento y erosión por lluvia.

Se instalará un sistema de depuración enterrado estanco que evite la afección por vertidos contaminantes al suelo. Los residuos producidos tanto durante la obra como en el funcionamiento de la vivienda deberán ser gestionados adecuadamente y entregados a gestor autorizado en el primer caso y depositados en contenedores municipales dentro del casco urbano en el caso de la vivienda.

12.3. Medidas específicas para la protección del paisaje

El impacto sobre el paisaje se estima bajo, la actuación a realizar no tendrá efectos relevantes sobre el paisaje, ya que se trata de una construcción de reducidas dimensiones. Por una parte, la volumetría y estética del edificio pasará desapercibida por su baja altura (4,30 m máximo) y la elección de materiales con colores claros.

Por otra parte, la futura plantación de vegetación perimetral y dentro de la propia parcela tanto de especies de hoja caduca como perenne, disimulará aún más el edificio, y mejorará un paisaje que poco a poco ha ido perdiendo las especies leñosas en ribazos y delimitación de parcelas típicas de la zona, para facilitar el uso de maquinaria agrícola pesada.

13. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

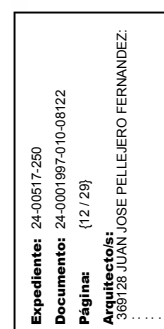
13.1. Unidad de paisaje.

En el enclave donde se ubicará la vivienda se define una Unidad de Paisaje C08 Yosas del Río Cidacos, y en concreto la subunidad C08a Larraz, que se caracteriza por presentar mayoritariamente terreno agrícola y campos de cultivo propios de la agricultura de secano. No presenta figuras de protección por su valor natural.

La yasa de las Minas o Valdesara discurre por la subunidad en dirección sur-norte.

Es atravesada por 4,8 km de la carretera autonómica LR-123

Esta subunidad de paisaje ocupa unas 1.184 ha.

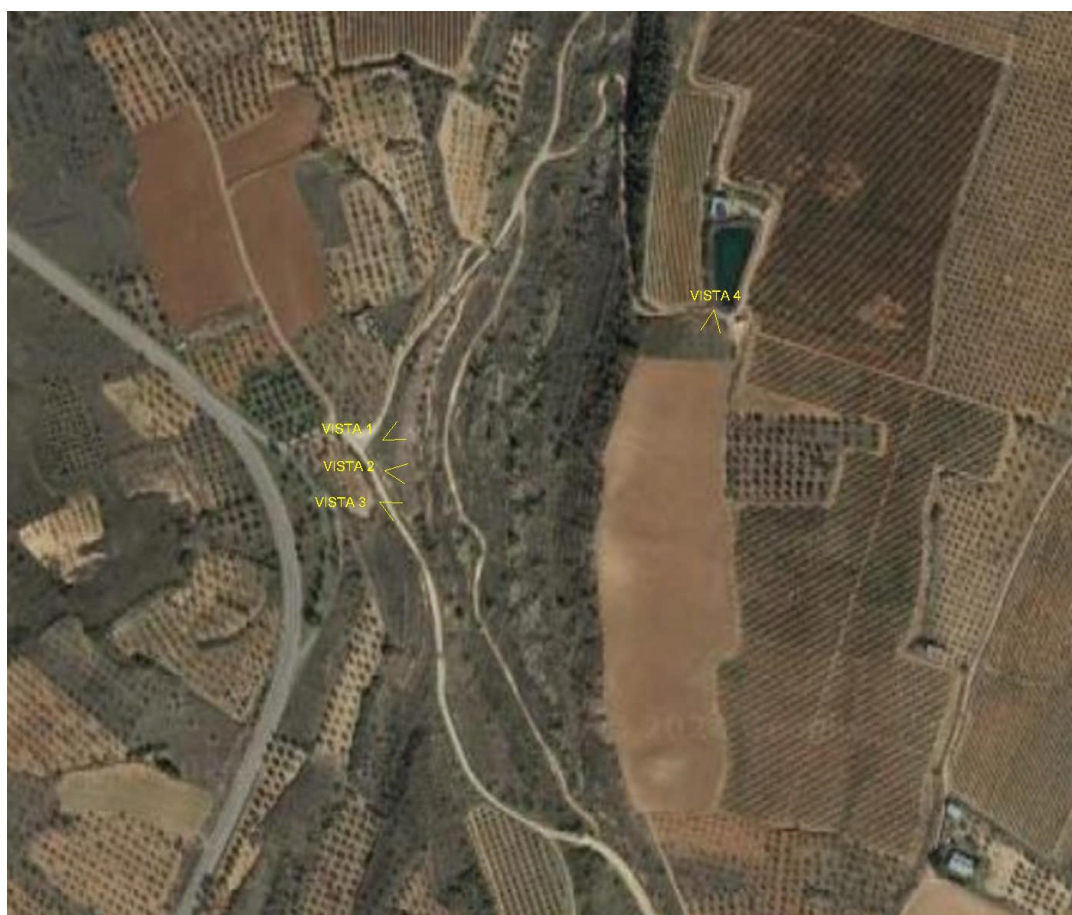


13.2. Cuencas visuales

No se puede realizar una correcta caracterización del paisaje sin describir el entorno donde se pretende actuar. Las Cuencas Visuales nos muestran los rasgos característicos de este ámbito y pueden contener una parte de una Unidad de Paisaje, una Unidad Completa, o varias Unidades de Paisaje.

Las Cuencas Visuales del entorno de la actuación abarcan el campo visual perceptible desde distintos puntos de observación, que son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. En el caso que nos ocupa los puntos de vista más importantes son desde el camino de acceso a la parcela bordeando la yasa por una de sus vertientes y el punto de vista una vez llegado a la parcela, en lo alto de la otra vertiente de la yasa.

Estimamos que la ubicación de la vivienda y la vegetación en la finca no alterará negativamente la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde los puntos de observación principales; y no tiene un contraste significativo en el entorno donde se ubica ni reduce el valor visual del paisaje.



Plano de puntos de observación



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{13 / 29}
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ;



Fot. 01. Vista 1 según plano de puntos de observación



Fot. 02. Vista 2 según plano de puntos de observación



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{14 / 29}
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:



Fot. 03. Vista 3 según plano de puntos de observación



Fot. 04. Vista 4 según plano de puntos de observación



Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001997-010-08122
Página: {15 / 29}
Arquitecto/s:
368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:

14. CONCLUSIONES

Estimamos que la ubicación de la vivienda y la vegetación en la finca no alterará negativamente la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde los puntos de observación principales; y no tiene un contraste significativo en el entorno donde se ubica ni reduce el valor visual del paisaje.

La ejecución de este proyecto se integra dentro de la parcela sin alterar negativamente la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde los puntos de observación principales y no tiene un contraste significativo en el entorno donde se ubica ni reduce el valor visual del paisaje. No produce ninguna singularidad en el entorno donde se ubica. La zona visible corresponde a la de circulación por el camino agrícola al que se accede desde la curva de la LR-123 y desde donde es más visible la parcela. Se estima que la instalación no supone un cambio en la configuración o en la percepción del paisaje.

Respecto a los recursos paisajísticos existentes en el sector, puede decirse que la actuación no supone un deterioro de los mismos, ni su desaparición, ni impedirá la visibilidad de los mismos.

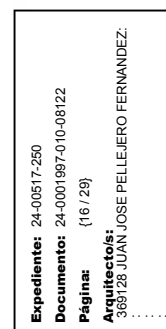
Por todo lo expuesto anteriormente se puede concluir que los efectos negativos que causará sobre el paisaje la construcción de una vivienda unifamiliar autónoma en el Término Municipal de Arnedo en La Rioja, serán muy escasos. De este modo resulta razonable calificarlo como paisajísticamente **VIABLE** con la activación de las medidas preventivas y protectoras planteadas.

CALAHORRA, 25 de marzo de 2024



Fdo. Juan José Pellejero Fernández

ARQUITECTO
COLEGIADO Nº 758

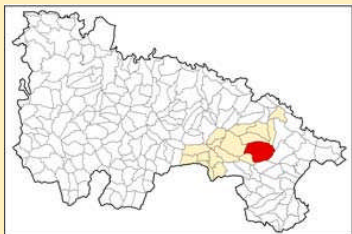


ANEXOS A LA MEMORIA

Ficha de unidad de paisaje
Ficha de análisis de puntos de referencia visual
Fotomontaje



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{17 / 29}
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:

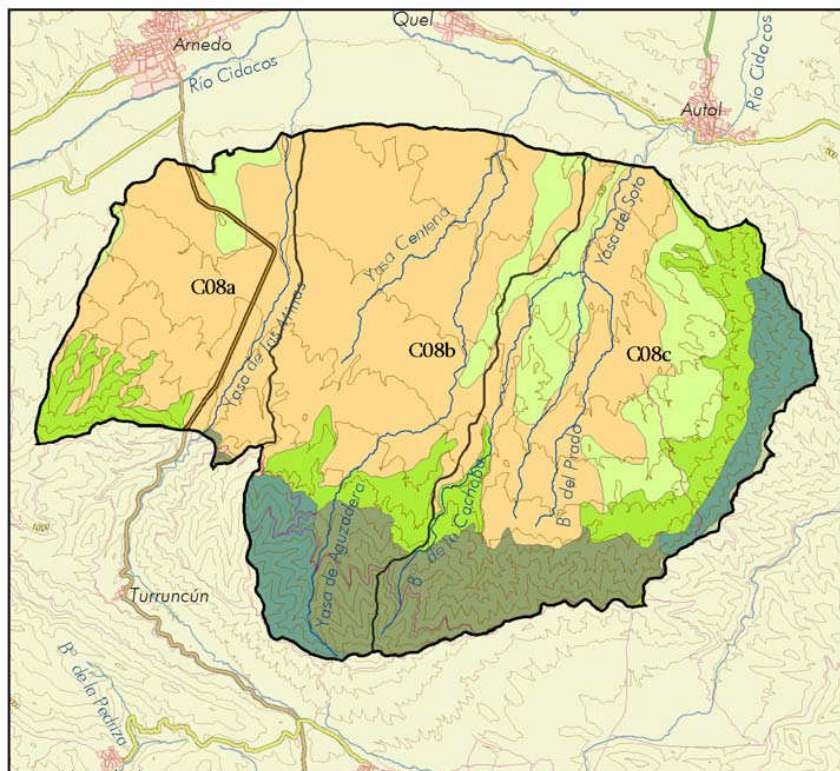


YASAS DEL RÍO CIDACOS

Su carácter es mayoritariamente agrícola. Abarca una superficie de 5879 ha, con una altitud mínima de 457 y una máxima de 1155 m.s.n.m.

Se localiza en las hojas 243 y 281 del mapa escala 1:50.000, serie L del I.G.N.

Está compuesta por tres subunidades de paisaje: Larraz (C08a), Altoalegre (C08b) y Antisquera (C08c).



Larraz (C08a)

Calidad visual	3
Fragilidad visual	4

Abarca una superficie de 1184 ha situadas entre los 542 y los 983 m.s.n.m.

La totalidad de su territorio pertenece al término municipal de Arnedo.

Se encuentra muy próxima al río Cidacos, aunque el único curso presente es la yasa de las Minas o Valdesara, que discurre por la subunidad con dirección sur-norte.

La geología predominante está constituida por areniscas, limolitas y conglomerados del oligoceno, y aluvial y diluvial del cuaternario.

Los principales tipos de vegetación y usos del suelo presentes son: frutales en secano, matorral esclerófilo mediterráneo poco denso, y mosaico de cultivos.

No presenta figuras de protección por su valor natural, y la red de vías pecuarias esta integrada por 2 km de vías no principales.

Esta atravesada longitudinalmente por 4,8 km de la carretera autonómica LR-111.



Vistas de las Ysas del Cidacos hacia el sur. En primer plano, frutales en secano característicos de la subunidad.



Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001997-010-08122
Página: (18 / 29)
Arquitectos: 368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:

Análisis de Puntos de Referencia Visual

Singularidades Culturales

Barrio de Bodegas de Quel
Cabeceira de iglesia románica en el cementerio de Bergasillas Baxera
Castillo de Autd
Castillo de Quel
Castillo de Torre Fuerte de Herce
Cruceiro de Muro de Aguas
Cueva de los Barbudos en Cierta
El Raposa de Arnedo
Ermita de El Salvador en Herce
Ermita de la Virgen del Prado en Préjano
Ermita de Nuestra Señora de Nieva en Aubi
Ermita de Nuestra Señora de Peñaiba en Amedillo
Ermita de San Tirso en Amedillo
Ermita del Cristo de la Transfiguración en Quel
Yacimiento paleontológico de La Homa en Villaroya
Monasterio cisterciense de Santa María de Vico en Arnedo
Restos de torre fuerte de Muro de Aguas
Yacimiento paleontológico de La Magdalena en Préjano
Yacimiento de Valdele de Préjano

Singularidades Paisajísticas

Autol (spc)
Carrascal de Bergasa (spb)
Cortados de Herce y Arnedo (spf)
Cortados de Quel y Autol (spf)
El Picuezo y la Picueza de Autol (spf)
Huertas del río Cidacos (spp)
Muro de Aguas (spc)
Peñalmontey Peña Isasa (spf)
Riberas de la Huerta del Cidacos (spb)
Turruncún (spc)

Paisajes Singulares

Cultivos del área esteparia de Arnedo y Pradejón (psp)
Entorno del Barranco de Vallaroso y Valle de Ambas Aguas (psf)
Ignitas de Enciso y Poyales (psc)
Sierra de Yerga (psf)
Valles de Ocón y Santa Luda (psf)

Paisajes Sobresalientes

Carbonera (E24)
Turruncún (C04)
Valle del Arroyo del Reap (C13a)
Yerga (E37b)

spb: Singularidad Paisajística Botánica
spc: Singularidad Paisajística Cultural
spf: Singularidad Paisajística Fisiográfica
psa: Singularidad Paisajística por presencia de Agua
spp: Singularidad Paisajística por Prácticas Tradicionales
psb: Paisaje Singular por sus características Botánicas
psc: Paisaje Singular por sus características Culturales
psf: Paisaje Singular por sus características Fisiográficas
psa: Paisaje Singular por presencia de Agua
psp: Paisaje Singular por Prácticas Tradicionales

Singularidad Paisajística

Botánica
Cultural
Fisiográfica
por Presencia de Agua
por Prácticas Tradicionales

Singularidad Cultural

Paisaje Singular
Paisaje Sobresaliente
Punto de Referencia Visual
Área de acceso visual

Núcleos urbanos
Ríos y arroyos
Embalses
Pistas y caminos forestales
Ferrocarril
Autopista
Autovía
Carretera nacional
Carretera autonómica 1er. orden
Carretera autonómica 2º orden
Carretera autonómica 3er. orden



Enero de 2007

0 1000 2000 4000 6000 8000 m

Escala 1:65.000
Proyección U.T.M.

FOTOMONTAJE



FOTOGRAFÍA DE LA PARCELA SIN EDIFICIO



FOTOGRAFÍA DE LA PARCELA CON EDIFICIO

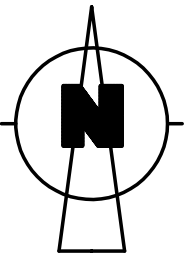
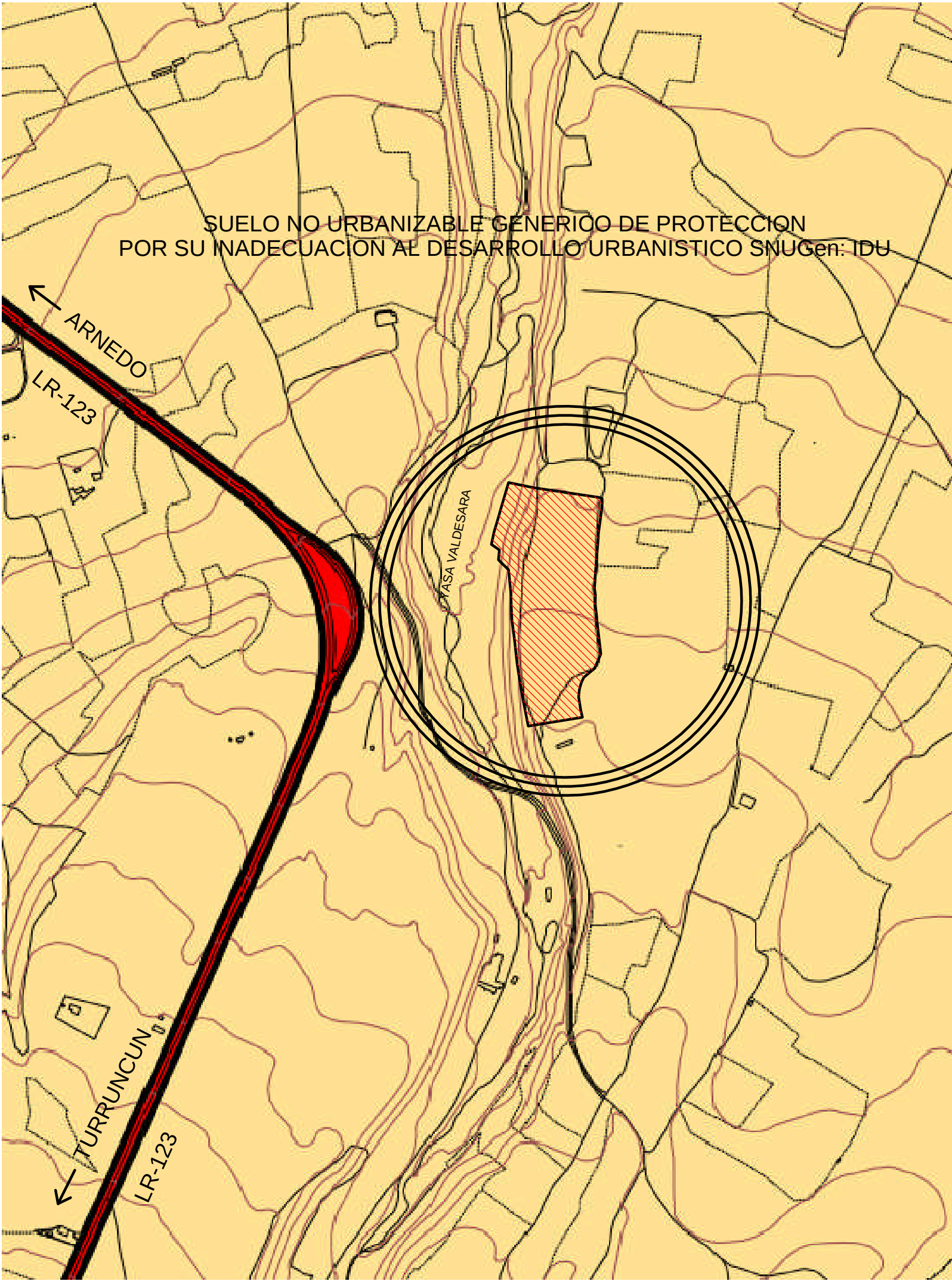


Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{20 / 29}
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:

PLANOS



Expediente:	24-00517-250
Documento:	24-0001997-010-08122
Página:	{21 / 29}
Arquitecto/s:	368128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:
	



SITUACION PARCELA ACTUACION
POLIGONO 18, PARCELA 630 MORCUERA, ARNEDO (LA RIOJA)
REF. CATASTRAL 26018A018006300000OQ

SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE PROTECCION
POR SU INADECUACION AL DESARROLLO URBANISTICO SNUGen: IDU

J.J. PELLEJERO FERNANDEZ

referencia
2024-016
fecha
MARZO-2024

ANTEPROYECTO PARA AUTORIZACION DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR AUTONOMA EN SUELO NO URBANIZABLE

GRANDE N° 16 (CALAHORRA)
TELF.941 133251 FAX 941 146241

DAVID MATEO MARTINEZ-LOSA

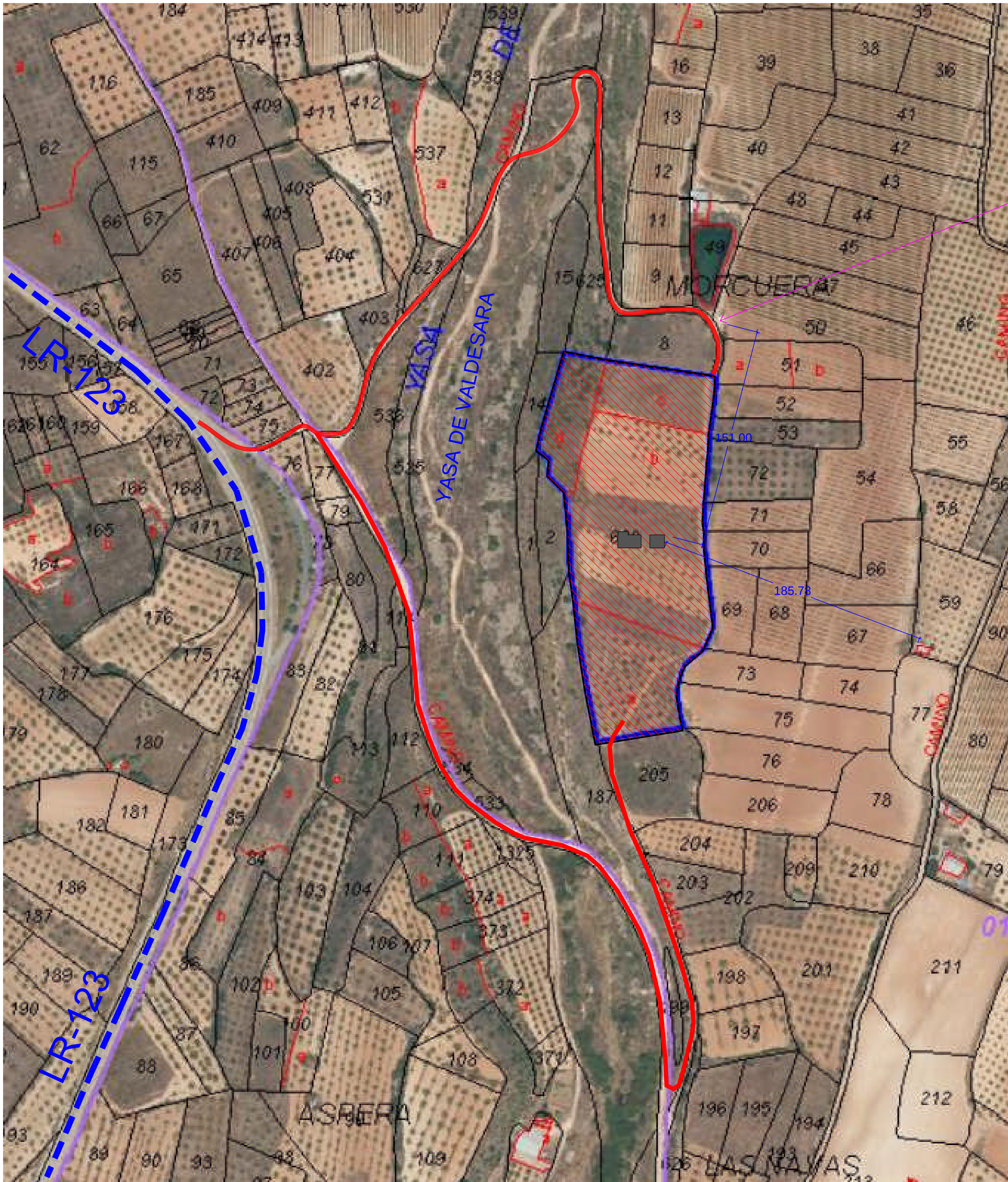
POLIGONO 18, PARCELA 630 TERMINO MORCUERA
REF. CATASTRAL 26018A018006300000OQ
ARNEDO (LA RIOJA)

PLANO DE SITUACION DE LA PARCELA

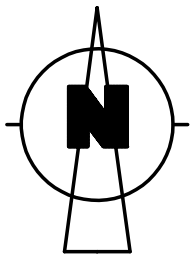
escala
1/5000
n. plano
01



Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001997-010-08122
Página: (22 / 29)
Arquitectos: 398125 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:



EDIFICIO EXISTENTE MAS CERCANO A LA PARCELA



--- CARRETERA LR-123
--- ACCESOS DESDE CARRETERA LR-123

SITUACION PARCELA ACTUACION
POLIGONO 18, PARCELA 630 MORCUERA, ARNEDO (LA RIOJA)
REF. CATASTRAL 26018A0180063000000Q

PROPUESTA DE POSICION CONSTRUCCIONES DENTRO DE LA PARCELA
(DISTANCIA A EDIFICACION EXISTENTE MAS CERCANA 151,00 m)

J.J. PELLEJERO FERNANDEZ

referencia	2024-016
fecha	MARZO-2024

ANTEPROYECTO PARA AUTORIZACION DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR AUTONOMA EN SUELO NO URBANIZABLE

GRANDE Nº 16 (CALAHORRA)
TEL:941.133291 FAX 941.146241

DAVID MATEO MARTINEZ-LOSA

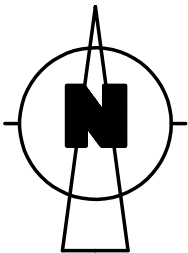
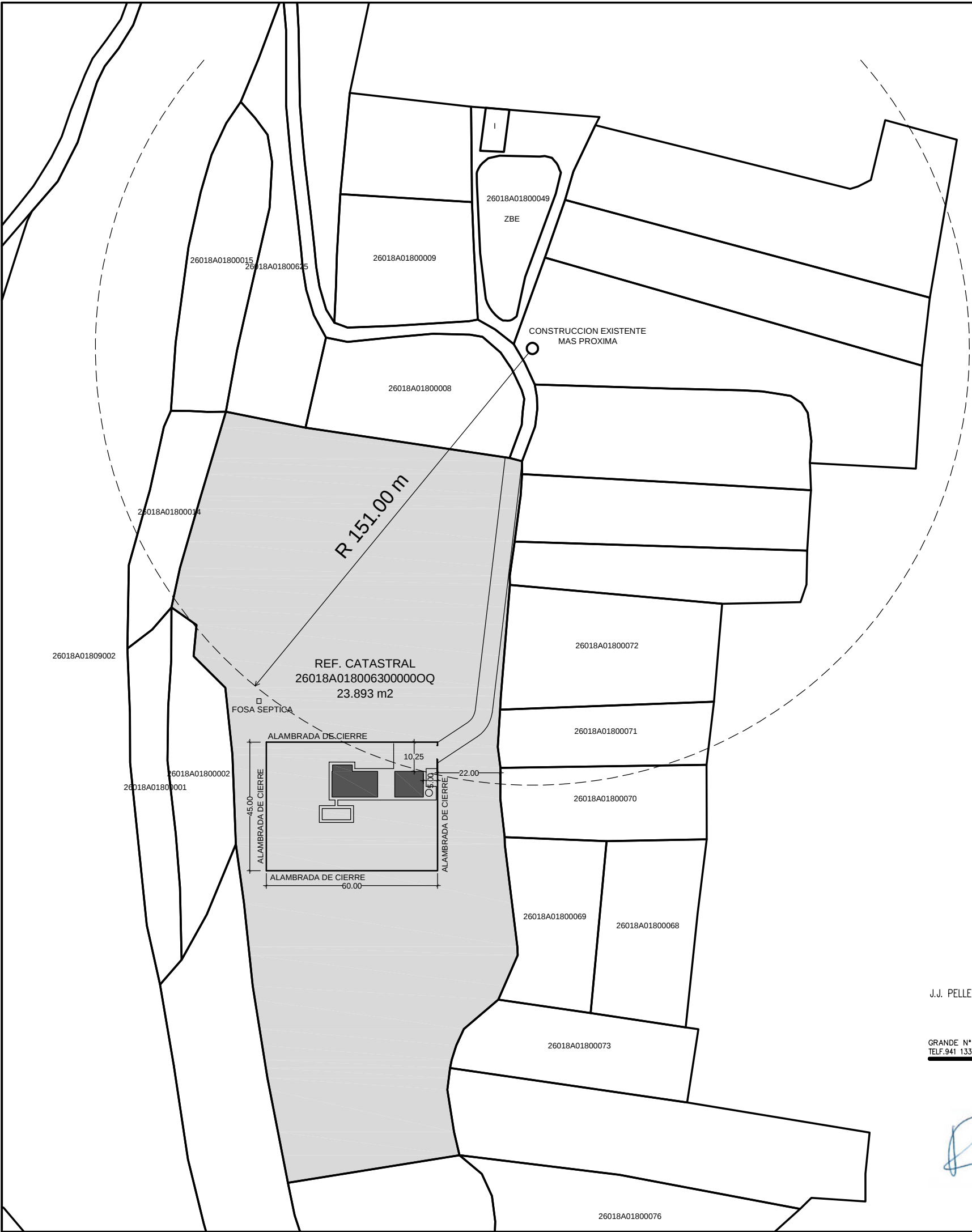
POLIGONO 18, PARCELA 630 TERMINO MORCUERA
REF. CATASTRAL 26018A0180063000000Q
ARNEDO (LA RIOJA)

PLANO DE ACCESOS Y DISTANCIAS A OTRAS
EDIFICACIONES

escala
1/2000
n. plano
02

COAR
Consejo Oficial de
Arquitectos de La Rioja
VISADO
24/06/24

Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001997-010-08122
Página: 23 / 29
Arquitecto:
AGUSTIN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ



POSICION CONSTRUCCIONES DENTRO DE LA PARCELA

J.J. PELLEJERO FERNANDEZ

GRANDE N° 16 (CALAHORRA)
TELF.941 133251 FAX 941 146241

referencia
2024-016
fecha
MARZO-2024

ANTEPROYECTO PARA AUTORIZACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTONOMA EN SUELO NO URBANIZABLE

DAVID MATEO MARTINEZ-LOSA

POLIGONO 18, PARCELA 630 TERMINO MORCUERA
REF. CATASTRAL 26018A0180063000000Q
ARNEDO (LA RIOJA)

PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE LA EDIFICACION DENTRO DE LA PARCELA

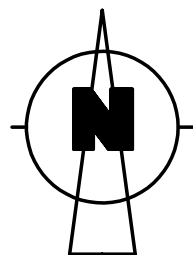
escala
1/1500
n. plano
03



ALAMBRADA DE CIERRE MALLA SIMPLE TORSION h= 2,00 m



ALAMBRADA DE CIERRE MALLA SIMPLE TORSION h= 2,00 m



SUP. CONSTRUIDA CERRADA PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 126.90 m²
 SUP. CONSTRUIDA PORCHES PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 16.30 m²
 SUP. CONSTRUIDA TOTAL PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 143.20 m²

SUP. CONSTRUIDA CUARTO INSTALACIONES = 30.00 m²
 SUP. CONSTRUIDA CUBIERTO EXTERIOR = 30.00 m²

SUP. CONSTRUIDA TOTAL = 203.20 m²

GRANDE N° 16 (CALAHORRA)
TELF.941 133251 FAX 941 146241

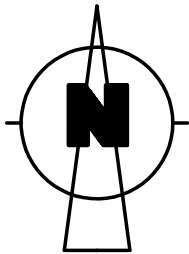
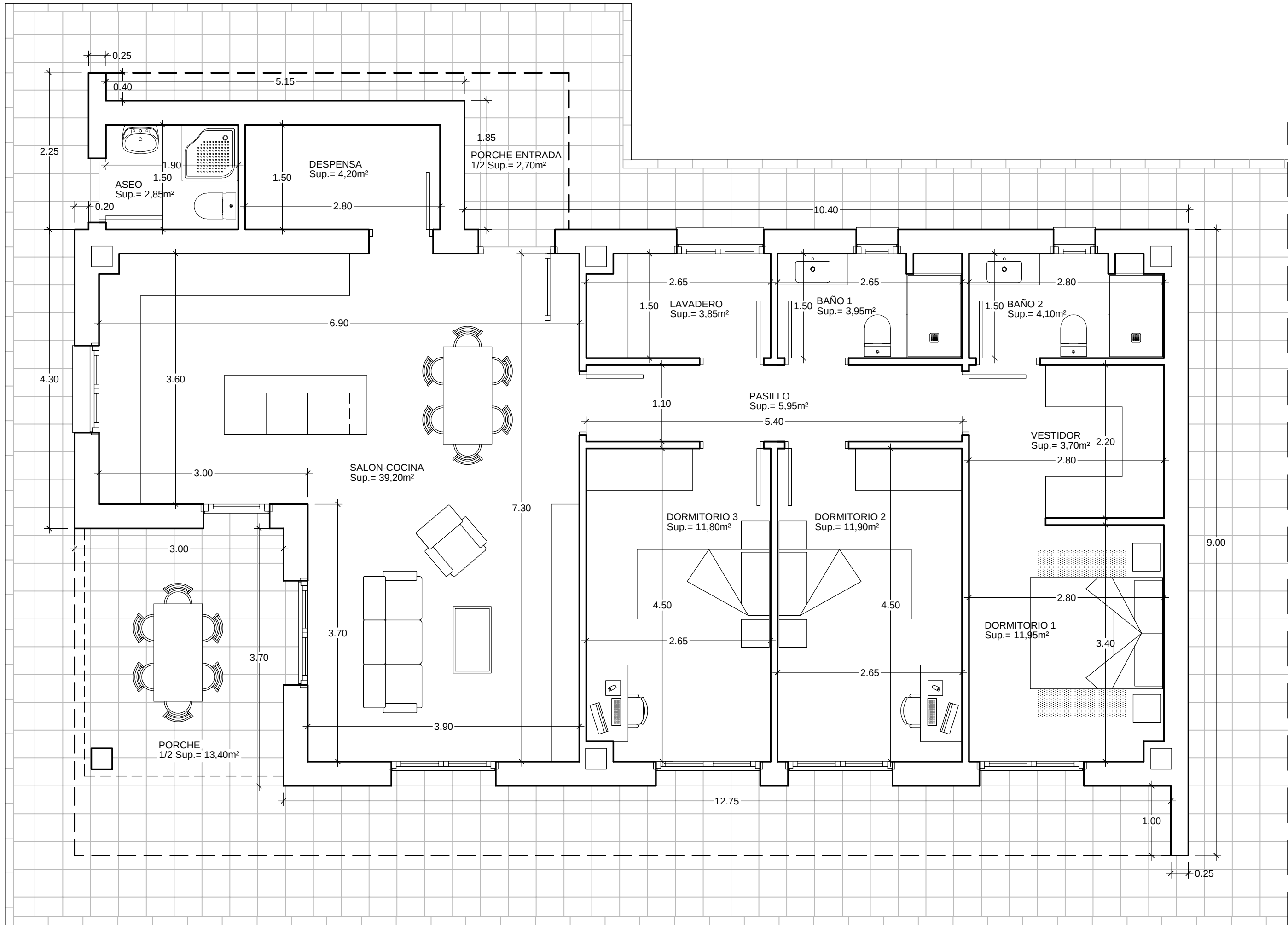
ANTEPROYECTO PARA AUTORIZACION DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR AUTONOMA EN SUELO NO URBANIZABLE

POLIGONO 18, PARCELA 630 TERMINO MORCUERA
REF. CATASTRAL 26018A018006300000OQ
ARNEDO (LA RIOJA)

escala
1/150
n. plano
04

COAR
Colegio Oficial de
Arquitectos de La Rioja
VISADO
24/06/24

Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001987-010-08122
Página: (25 / 29)
Arquitecto/s:
369128 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:



PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA E 1/50

SUP. CONSTRUIDA CERRADA PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 126.90 m²
SUP. CONSTRUIDA PORCHES PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 16.30 m²
SUP. CONSTRUIDA TOTAL PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 143.20 m²

SUP. UTIL CERRADA PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 103.45 m²
SUP. UTIL PORCHES PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 16.10 m²
SUP. UTIL TOTAL PLANTA BAJA ZONA VIVIENDA = 119.55 m²

J.J. PELLEJERO FERNANDEZ

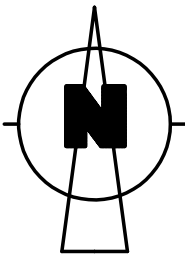
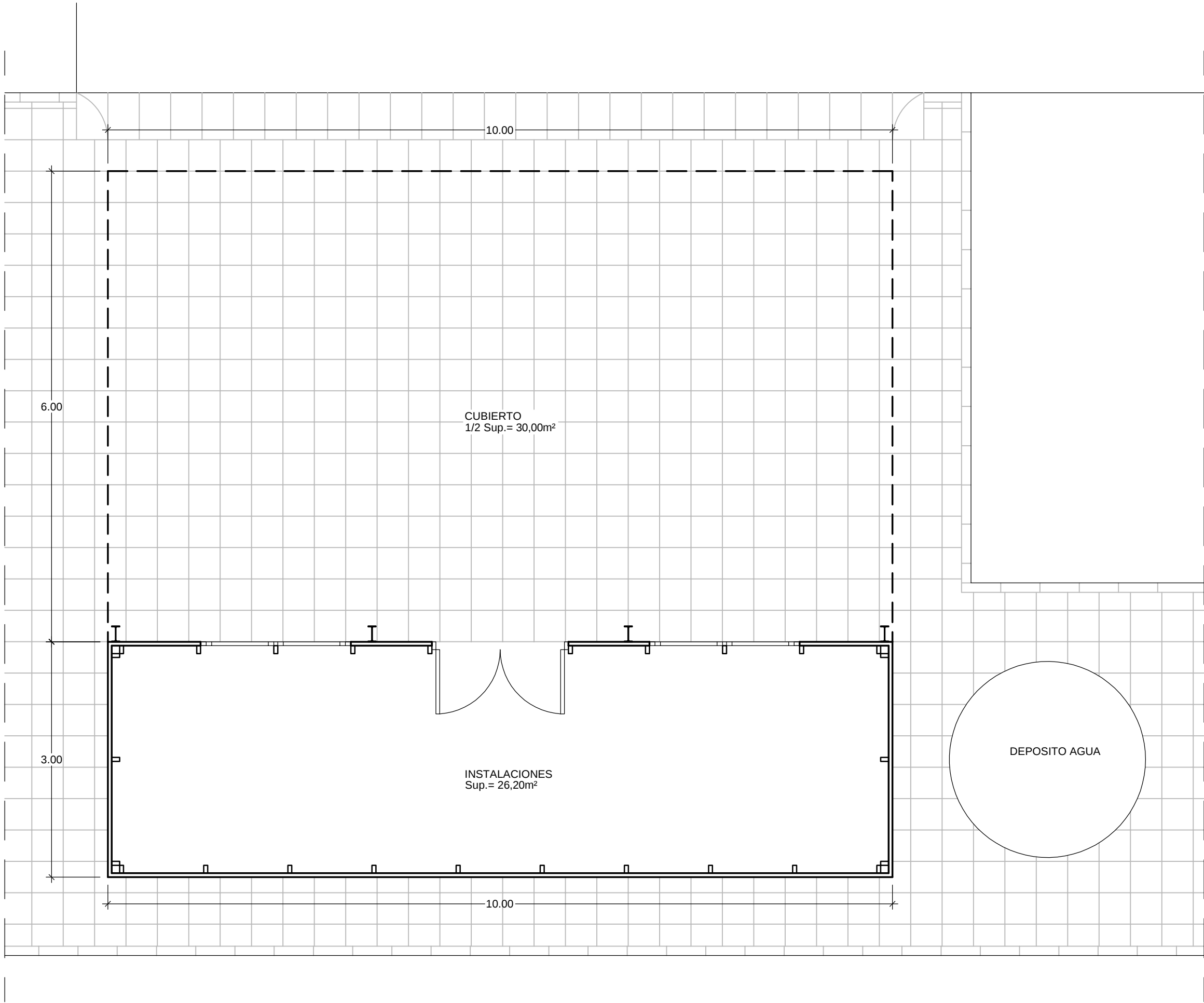
GRANDE Nº 16 (CALAHORRA)
TELF.941 133251 FAX 941 146241

referencia 2024-016	ANTEPROYECTO PARA AUTORIZACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTONOMA EN SUELO NO URBANIZABLE
fecha MARZO-2024	
	DAVID MATEO MARTINEZ-LOSA
	POLIGONO 18, PARCELA 630 TERMINO MORCUERA REF. CATASTRAL 26018A0180063000000Q ARNEDO (LA RIOJA)
	PLANTA COTAS Y SUPERFICIES EDIFICIO PARA VIVIENDA

escala 1/50
n. plano 05



Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001987-010-08122
Página: 26 / 29
Arquitecto/s:
388728 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ



PLANTA BAJA ZONA CUBIERTO E INSTALACIONES E 1/50

SUP. CONSTRUIDA CUARTO INSTALACIONES = 30.00 m²
SUP. CONSTRUIDA CUBIERTO EXTERIOR = 30.00 m²
SUP. UTIL CUARTO INSTALACIONES = 26.20 m²
SUP. UTIL CUBIERTO EXTERIOR = 30.00 m²

J.J. PELLEJERO FERNANDEZ

GRANDE N° 16 (CALAHORRA)
TELF.941 133251 FAX 941 146241

2

referencia
2024-016
fecha
MARZO-2024

ANTEPROYECTO PARA AUTORIZACION DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR AUTONOMA EN SUELO NO URBANIZABLE

DAVID MATEO MARTINEZ-LOSA

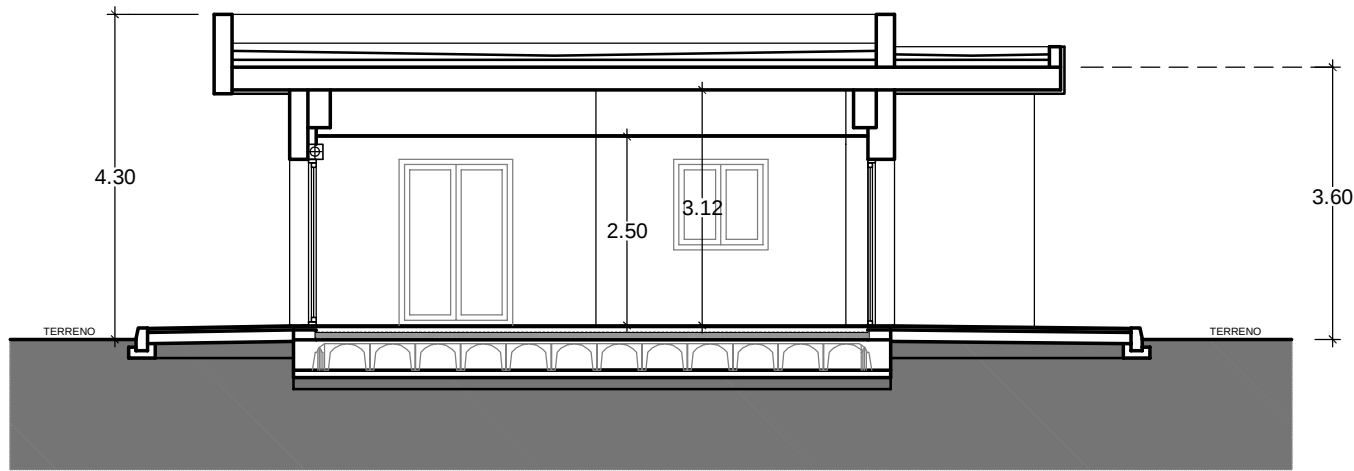
POLIGONO 18, PARCELA 630 TERMINO MORCUERA
REF. CATASTRAL 26018A0180063000000Q
ARNEDO (LA RIOJA)

PLANTA COTAS Y SUPERFICIES EDIFICIO
PARA CUBIERTO E INSTALACIONES

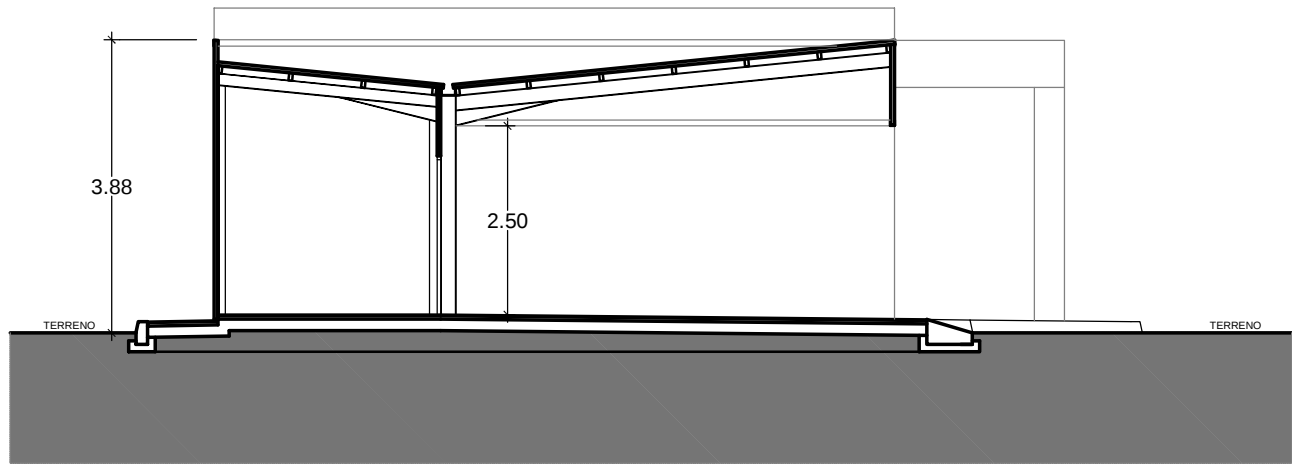
escala
1/50
n. plano
06



Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001997-010-08122
Página: (27 / 28)
Arquitecto: JOSE PELLEJERO FERNANDEZ



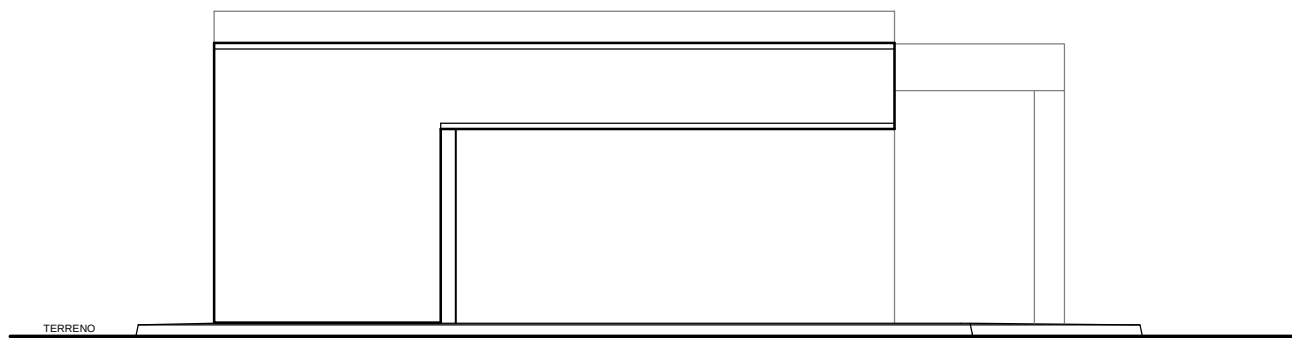
SECCION A-A'



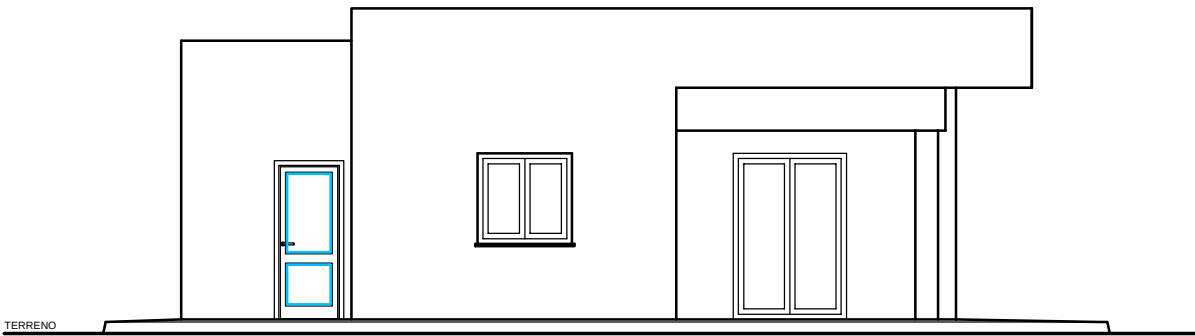
SECCION C-C'



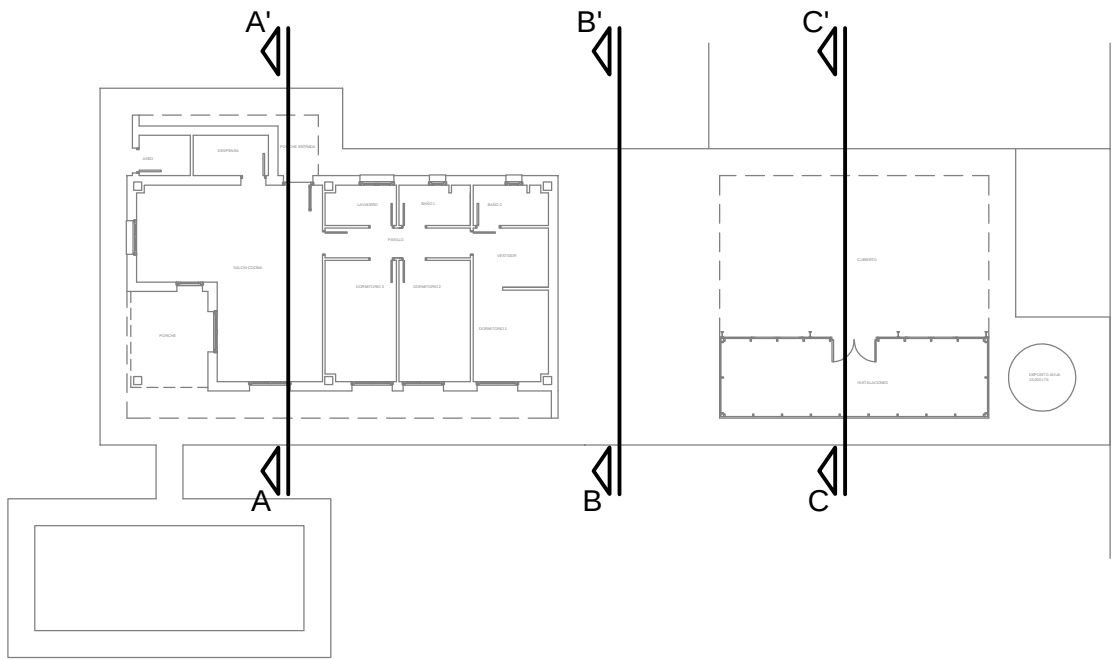
SECCION B-B'



ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



J.J. PELLEJERO FERNANDEZ

GRANDE N° 16 (CALAHORRA)
TELF.941 133251 FAX 941 146241

referencia	2024-016
fecha	MARZO-2024

ANTEPROYECTO PARA AUTORIZACION DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR AUTONOMA EN SUELO NO URBANIZABLE

DAVID MATEO MARTINEZ-LOSA

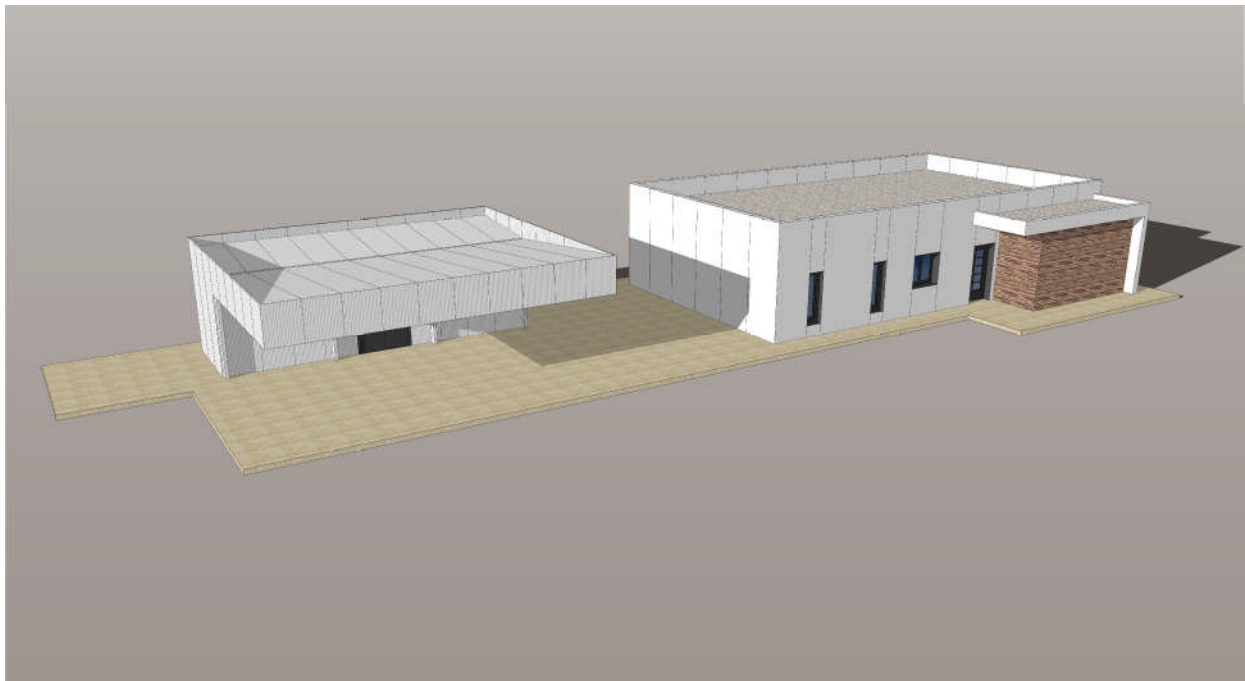
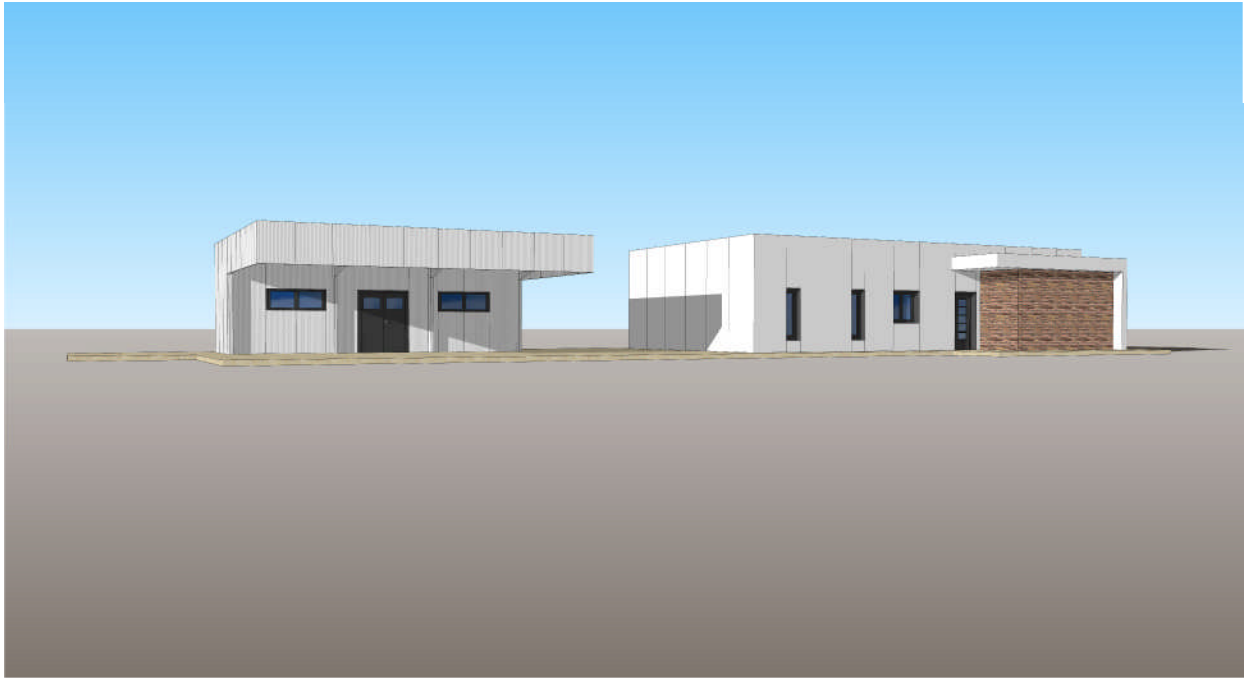
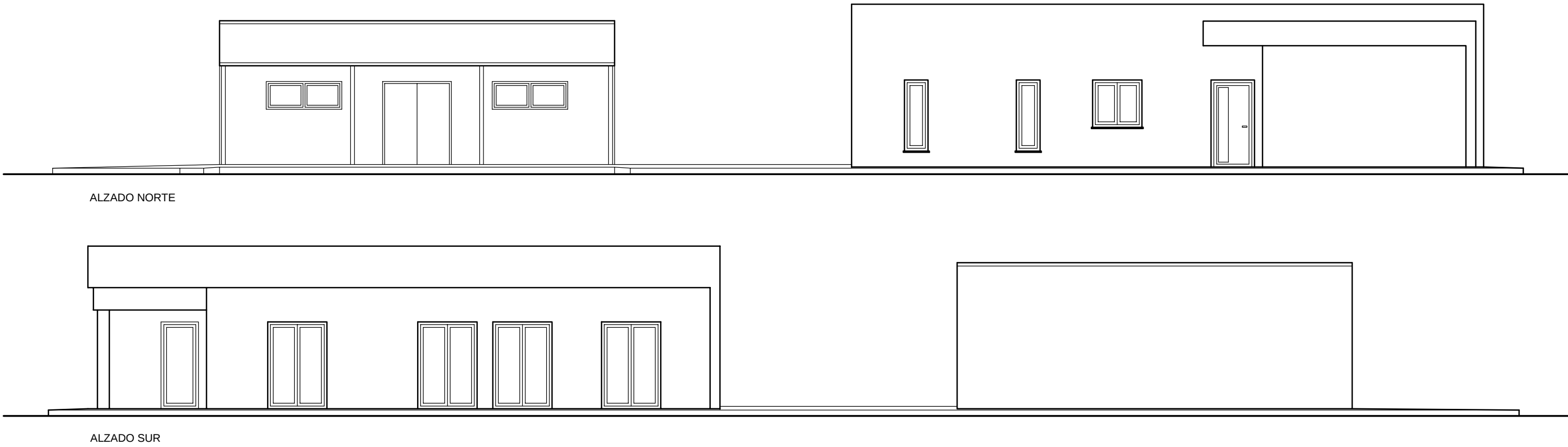
POLIGONO 18, PARCELA 630 TERMINO MORCUERA
REF. CATASTRAL 26018A018006300000OQ
ARNEDO (LA RIOJA)

ALZADOS Y SECCIONES DE LA EDIFICACION

escala
1/100
n. plano
07

COAR
Colegio Oficial de
Arquitectos de La Rioja
VISADO
24/06/24

Expediente: 24-00517-250
Documento: 24-0001997-010-08122
Página: (28 / 29)
Arquitectos:
398125 JUAN JOSE PELLEJERO FERNANDEZ:



J.J. PELLEJERO FERNANDEZ

GRANDE Nº 16 (CALAHORRA)
TELF. 941 133291 FAX 941 146241

referencia
2024-016

fecha
MARZO-2024

ARQUITECTURA

ANTEPROYECTO PARA AUTORIZACION DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR AUTONOMA EN SUELO NO URBANIZABLE

DAVID MATEO MARTINEZ-LOSA

POLIGONO 18, PARCELA 630 TERMINO MORCUERA
REF. CATASTRAL 26018A018006300000OQ
ARNEDO (LA RIOJA)

ALZADOS Y PERSPECTIVAS
DE LA EDIFICACION

escala
1/100

n. plano
08