

Memoria preliminar a la compra de una finca y posterior proyecto turístico a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja (COTUR).

El objetivo de la presente es el de obtener un parecer por parte de la COTUR a un eventual proyecto de CASA RURAL en el municipio de OJACASTRO en la Rioja.

Es nuestra intención proceder con la compra de una finca de 1.920 metros cuadrados que cuenta con tres edificaciones por un total de 554 m2 actualmente construidos.

Sabemos por anteriores consultas que, tratándose de una ubicación situada a los márgenes del río Oja, la finca estaría sujeta a cuanto previsto, en términos de uso, por el Plan Especial del Alto Oja. En tal plan viene contemplado el posible uso turístico y/o recreativo de una finca ya existente.

Si el proyecto se estima viable por parte de la COTUR (y eventualmente, si necesario, de la Confederación Hidrográfica del Ebro) nuestra intención después de adquirida la propiedad sería la siguiente:

Reforma parcial de las dos edificaciones principales, actualmente de dos plantas con uso hasta el momento agrario y vivienda, para transformarlas en una única edificación de unos 170 m2 actual planta de la suma de ambas construcciones. Se trataría de una construcción de una sola planta destinada a CASA RURAL con 5 habitaciones con baño para huéspedes y gestores (4 para huéspedes + 1 para gestores), salón social y cocina. No iríamos más allá del actual volumen construido y reduciríamos de una planta la actual construcción. Todo ello se llevaría a cabo respetando los vínculos arquitecturales impuestos por el Ayuntamiento de Ojacastro.

La tercera construcción de 50m2 hoy destinada a granero podría ser destinada a zona terraza y bar donde servir bebidas sin cocina.

El resto de la propiedad seguiría teniendo el mismo uso que en la actualidad.

El proyecto aprovecharía de su cercanía a la Vía Verde del Oja, que transcurre a pocos metros de la propiedad, para crear un espacio de descanso y refrigerio destinado a los caminantes (hoy en la Vía no existe ninguno que sepamos) y, obviamente, a su buena posición en el Valle para atraer turismo rural.

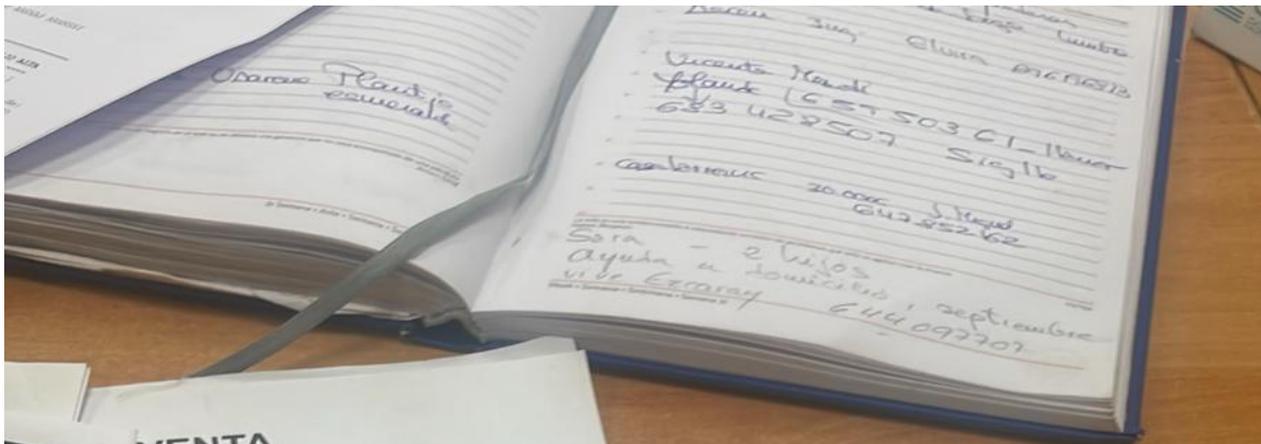
Repetimos que lo que en esta fase nos interesa es un parecer de viabilidad a tal proyecto conscientes de que, en caso de un parecer preliminar y positivo procederíamos a la compra de la propiedad y a la presentación de un proyecto formal en sintonía con lo expuesto en esta memoria.

Agradecemos su pronta respuesta y atención.

Anexamos certificado catastral de la propiedad.

Eduardo Revuelta

Email: eduardo@animamare.com



VENTA

18/6/24, 12:38

Sede Electrónica del Catastro - Consulta y certificación de Bien Inmueble

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha
18/6/2024
Hora
12:38:24

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
26110A006007040001DJ
Localización
DS OJACASTRO Es:1 Pl:00 Pt:01 Polígono 6 Parcela 704
CASAL. 26270 OJACASTRO (LA RIOJA)
Clase
Rústico
Uso principal
Agrario
Superficie construida(*)
554 m²
Año construcción
1970

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización
Polígono 6 Parcela 704
CASAL. OJACASTRO (LA RIOJA)
Superficie gráfica
1.920 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
AGRARIO		00	01	168
AGRARIO		00	02	50
AGRARIO		01		66
VIVIENDA		01		102

Introducción:

- Descripción del proyecto

El objetivo del presente proyecto es la construcción de una Casa Rural en municipio Ojacastro – La Rioja en finca ya existente.

A tal fin se llevaría a cabo una reforma parcial de las dos edificaciones principales existentes, actualmente de dos plantas, con uso hasta el momento agrario y vivienda, para transformarlas en una única edificación de unos 170 m² (actual planta de la suma de ambas construcciones). Se trataría de una construcción de una sola planta destinada a CASA RURAL con 5 habitaciones con baño para huéspedes y gestores (4 para huéspedes + 1 para gestores), salón social y cocina. No iríamos más allá del actual volumen construido y reduciríamos de una planta la actual construcción. Todo ello se llevaría a cabo respetando los vínculos arquitecturales impuestos por el Ayuntamiento de Ojacastro.

La tercera construcción de 50m², hoy destinada a granero, podría ser destinada a zona terraza y bar donde servir bebidas sin cocina.

El resto de la propiedad seguiría teniendo el mismo uso que en la actualidad.

El proyecto aprovecharía de su cercanía a la Vía Verde del Oja, que transcurre a pocos metros de la propiedad, para crear un espacio de descanso y refrigerio destinado a los caminantes (hoy en la Vía no existe ninguno que sepamos) y, obviamente, a su buena posición en el Valle para atraer turismo rural.

- Ubicación y contexto

La finca se encuentra ubicada en el así llamado barrio de la estación en localidad Ojacastro en La Rioja. Situada en el valle del Alto Oja , se encuentra en la denominada zona de policía con respecto al mismo rio y en su orilla derecha.

La superficie total de la finca es de 1920 m² de los cuales, actualmente construida: como en la referencia catastral que se muestra a continuación.

Su entorno natural, dada su ubicación, es la típica del valle en cercanías del rio Oja, Vegetacion baja excepto la inmediata a la construcción con paisaje de prados cantábricos y setos arbolados.

Sus lindes son de tierra así como su acceso en cercanía (50 metros) a la carretera comarcal de St. Domingo de la calza a Ezcaray en dirección a este último pueblo.

La entera propiedad está delimitada por caminos de tierra y se conecta con la Vía Verde del Oja. Camino de paseantes a pocos metros de la finca y por su lado este y norte.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

26110A006007040001DJ

Localización

DS OJACASTRO Es:1 Pl:00 Pt:01 Polígono 6 Parcela 704

CASAL. 26270 OJACASTRO (LA RIOJA)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

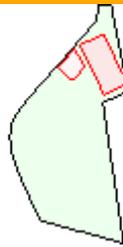
Superficie construida

554 m²

Año construcción

1970

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

Polígono 6 Parcela 704

CASAL. OJACASTRO (LA RIOJA)

Superficie gráfica

1.920 m²

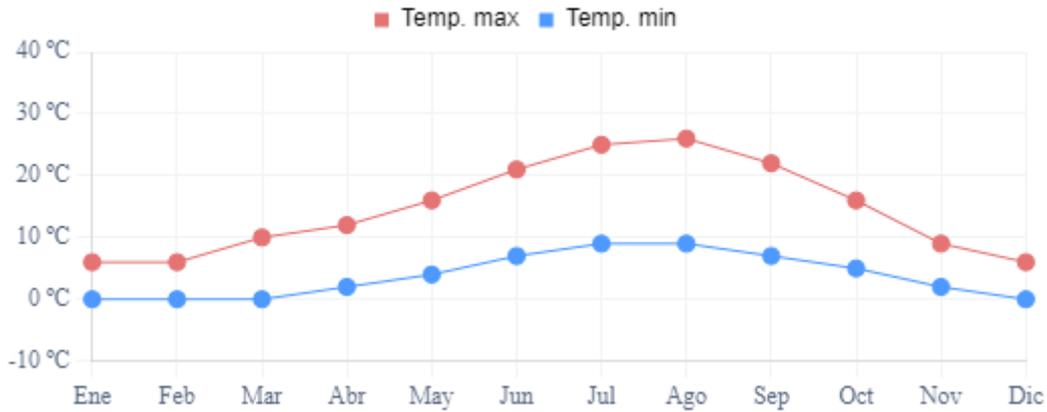
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO		00	01	168		
AGRARIO		00	02	50		
AGRARIO		01		66		
VIVIENDA		01		102		
AGRARIO		02	01	168		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	04	1.702

- **El clima** de la zona es de tipo continental y típico de la zona cantábrica. Las temperaturas oscilan como en la siguiente tabla:



Los vientos medios entre los 7Km/h y los 17km/ dependiendo de los meses.

Las precipitaciones el año pasado (2023) han sido de 84 días/año. Concentrándose en su mayor parte en los meses desde enero a mayo y de septiembre a diciembre.

- **Impacto en el paisaje:**

Dado que se trata de reformar, reduciendo el volumen actualmente construido, el conjunto de 2 edificios a una sola construcción de planta única y que vendrán utilizados en su parte exterior los mismos materiales constructivos ósea: madera en vigas, techo en teja de tipo árabe y forrado en piedra de río (reutilizando la ya presente) el impacto ambiental en la construcción será significativamente inferior y mejorativo respecto al actual.

El resto de finca vendrá destinado a zona verde/jardín sin particular intención de modificación excepto por flores ornamentales y arbusto ornamental bajo.

- **Documentos del proyecto:**

Aspecto actual de las construcciones:





Ojacastro

Indicaciones

Guardar

- Aspecto de la futura construcción:







Los materiales que vendrían utilizados en la construcción serán los siguientes:

Estructura y cimentación: Hormigón armado y acero en los alzados portantes.

Muros: Termo arcilla, aislante y pladur (interior) y revestimiento en piedra de río y mortero, la actual en el exterior.

Viguería en madera (haya y roble)

Techos en madera en sándwich y revestimiento en teja ocre o rojiza de tipo árabe.

Planos interior de la futura construcción.



Jardín y resto de la finca: estado actual y futuro:



- **Conclusiones:**

En conclusión el proyecto prevé minimizar al máximo el impacto ambiental con en circundante territorio. La elección de los materiales, las técnicas de construcción y la reducción del volumen construido, así como la reforma y mejora de cuanto ya existente, serán del todo respetuosas del medio ambiente.

El diseño de la nueva construcción se adapta perfectamente a las características del lugar, a su arquitectura a su topografía y, en resumen, a las características naturales del lugar.

Pensamos en definitiva que el proyecto se integra con el paisaje y cumple con la directriz de protección de suelo no urbanizable actualmente en vigor.

F.do

Eduardo Revuelta García

Promotor

Email: eduardo@animamare.com

Tel. 603105140

Aldea Urdanta, 35 – Ezcaray – La Rioja