
ACUERDO Junta de Gobierno Local de 17 de noviembre de 2025

APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DEL SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES SGZV-1 EN LA PARCELA 149 DEL POLÍGONO 45 DE CALAHORRA

Teniendo en cuenta los siguientes **ANTECEDENTES**

El Plan General Municipal de Calahorra, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio de La Rioja (COTUR) en su sesión de fecha 18 de diciembre de 2020 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja (BOR) núm. 48 de 9 de marzo de 2021, clasifica el suelo en el que se ubica la parcela 149 del Polígono 45 como Suelo Urbanizable Delimitado, dentro del Sistema General de Zonas Verdes SGZV-1.

En cuanto al procedimiento de desarrollo, la ficha del SGZV-1 prevé expresamente la ocupación directa, de manera anticipada al desarrollo de los sectores incluidos en el ámbito, atendiendo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

En efecto, el artículo 164 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) establece que los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado se obtienen a través de los mecanismos previstos en el propio artículo, entre los que figura, en el apartado b): *“mediante ocupación directa, asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias en suelo urbanizable”*.

La parcela 149 del polígono 45 es un terreno próximo a los espacios libres actualmente existentes en la zona situada al sur del Río Cidacos, cerca del Casco Antiguo, un ámbito para el que está prevista una actuación de acondicionamiento, con la finalidad de disponer de un gran espacio físico en el que albergar espectáculos públicos y actividades recreativas al aire libre (Festival Holika, Gran Reserva, conciertos, auto-cine, eventos deportivos, entre otros). La celebración de este tipo de eventos requiere disponer de amplias superficies de esparcimiento y, especialmente, de espacios exteriores seguros para la evacuación de los asistentes. En este sentido, la parcela 149 del polígono 45, cercana al aparcamiento de la Catedral, constituye el ámbito más idóneo por su proximidad y su vocación como espacio de uso colectivo y de evacuación.

Por este motivo, resulta de interés municipal su obtención, como sistema general de zonas verdes, mediante su ocupación directa, dado que el PGM no establece su inclusión o adscripción a una unidad de ejecución. A tal fin, se ha redactado el PROYECTO DE OCUPACIÓN DE DIRECTA DEL SISTEMA GENERAL DE

ZONAS VERDES SGV-1, EN LA PARCELA 148 DEL POLÍGONO 45, DE CALAHORRA, por JESÚS RAMOS ARQUITECTURA S.L.P., por encargo de este Ayuntamiento (expediente 178/2025/AY-CME).

Consta en el expediente certificación de dominio y cargas de la finca registral 15.608 expedida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Calahorra.

Considerando la siguiente **FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:**

Primero.- Se entiende por ocupación directa (artículo 168.1 LOTUR) la ocupación de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento, al propietario del suelo, del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria, es decir, en una unidad en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponde a sus propietarios.

Segundo.- La ocupación directa requiere, de conformidad con el artículo 168.2 LOTUR:

- la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo correspondiente al titular del terreno a ocupar;
- la previa determinación de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento;

En el presente caso, el Proyecto de Ocupación Directa de la parcela 148 del polígono 45 establece como aprovechamiento subjetivo **2.229,51 m²t, referido al uso global residencial**, y dispone que el ámbito en el que se hará efectivo es el **Sector S-3.1 "Viacampo Residencial"**.

Se justifica la propuesta en que se trata de un sector cuyo aprovechamiento objetivo es superior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable, por lo que es excedentario en 19.392 m²t. referidos al uso global residencial. Hasta la fecha, se ha adscrito aprovechamiento por una cantidad de 2.378,83 m²t referido al uso global residencial de este sector a propietarios externos que fueron afectados por el procedimiento de ocupación directa 1/2024/UR-OCU, por lo que aún existe un excedente de aprovechamiento de 17.013,17 m²t referido al uso global residencial.

Tercero.- El artículo 164 b) LOTUR señala que, si la compensación no se realiza en el ámbito del correspondiente sector, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

En nuestro caso, el Proyecto de Ocupación Directa justifica que no existen en el terreno cultivos o elementos vegetales que tengan un valor económico susceptible de ser indemnizado, señalando que los únicos elementos existentes son un pequeño foso de hormigón y unas instalaciones que se describen en el propio Proyecto, sin licencia ni autorización municipal, además de unos contenedores y otros elementos no fijos acumulados sin permiso en la parcela, por lo que no ha lugar a indemnización a los propietarios por este concepto.

Cuarto.- En cuanto al procedimiento, las reglas para la tramitación se encuentran recogidas en el artículo 169 LOTUR.

Quinto.- En sede de competencia, tratándose de un instrumento de gestión urbanística, el órgano competente para su aprobación es la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de la atribución conferida a la Alcaldía para la aprobación de instrumentos de gestión urbanística a favor de la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía de 7 de enero de 2025 (BOR núm. 6, de 10 de enero de 2025).

VISTOS los siguientes INFORMES:

El Informe Técnico de la Arquitecta Municipal.

El Informe Jurídico y el Informe-Propuesta de la TAG de Urbanismo (Planeamiento).

El Informe previo de Secretaría, emitido en virtud del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, artículo 3.3.7º.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DEL SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES SGV-1, EN LA PARCELA 149 DEL POLÍGONO 45, DE CALAHORRA, por JESÚS RAMOS ARQUITECTURA S.L.P., por encargo de este Ayuntamiento y aprobar la relación de terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos:

Superficie:	4.300 m ² (según certificación registral)
Linderos:	Norte: Río Cidacos. Sur: Carretera de Azagra. Este: Parcela 150 Polígono 45. Ref. catastral 26036A045001500000AO. Oeste: Parcela 148 Polígono 45. Ref. catastral 26036A045001480000AK.
Parcela catastral:	Parcela 149 del polígono 45 de Rústica
Referencia catastral:	26036A045001490000AR
Inscripción registral:	15.608 inscrita en el folio 60 Libro 596 de Calahorra Tomo 971 del Archivo, Inscripción 4ª.
Código registral único:	26003000160970
Titulares:	ÁRIDOS Y EXCAVACIONES DEL NORTE, S.L. CIF B-26.326.835, a quien pertenece el 100% de pleno dominio, por título de fusión por absorción en virtud de escritura formalizada ante Notario en 2016.
Cargas:	Libre de cargas. Canceladas dos notas de afección fiscal, por caducidad.

Aprovechamiento correspondiente al suelo ocupado:	2.229,51 m ² t referido al uso global residencial
Unidad de Ejecución donde se hará efectivo:	Sector S-3.1 "Viacampo Residencial"
Titulares:	ÁRIDOS Y EXCAVACIONES DEL NORTE, S.L. CIF B-26.326.835, a quien pertenece el 100% de

	pleno dominio.
Cargas:	No hay cargas a trasladar. Afectación real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

SEGUNDO.- Publicar en el Boletín Oficial de La Rioja, en el diario de difusión local “Diario La Rioja” y por medios telemáticos, en el espacio destinado a tablón edictal de la web del Ayuntamiento de Calahorra, por plazo de un mes, la relación de los terrenos y propietario afectado, aprovechamiento correspondiente y unidad de ejecución excedentaria donde habrá de hacer efectivos sus derechos. El Proyecto de Ocupación Directa se publicará en el Portal de Transparencia, Sección Urbanismo, para general conocimiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil interesada, significándole que dispone de un mes, contado a partir del siguiente al de la recepción de la notificación, para alegar lo que estime conveniente a sus derechos.

CUARTO.- Dar traslado del presente acuerdo a las Áreas de Secretaría e Intervención, para su conocimiento y efectos.

QUINTO.- El presente acuerdo es un acto de trámite, no susceptible de recurso.