

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

OCTUBRE 2025



Índice:

1	INTRODUCCIÓN.....	4
2	CAUSA DE LA OCUPACIÓN DIRECTA.....	4
2.1	Planeamiento vigente	4
2.2	Administración actuante.....	6
2.3	Causa de la ocupación directa.....	6
3	IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE OCUPACIÓN Y DE LOS INMUEBLES	7
3.1	Localidad	7
3.2	Entorno.....	7
3.3	Ubicación.....	8
3.4	Descripción.....	9
4	RELACION DE BIENES Y DERECHOS	13
5	CRITERIOS DE VALORACIÓN	14
5.1	Valoración del suelo	14
5.2	Valoración de bienes y derechos a extinguir.....	14
6	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE.....	16
7	UNIDAD DE EJECUCIÓN EXCEDENTARIA DONDE HABRÁN DE HACER EFECTIVOS SUS DERECHOS	16
8	CERTIFICACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA OCUPADA	19
	OCUPACIÓN DIRECTA:.....	19
	OCUPANTE:.....	19
	FINCA OBJETO DE LA OCUPACIÓN:.....	19
	ZONA A OCUPAR AFECTADA POR EL SISTEMA GENERAL SGZV-1:.....	20
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL SUELO OCUPADO:	20
	INDEMNIZACIÓN POR BIENES Y DERECHOS AFECTADOS:	20
9	PLANOS	21

10	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	26
	ANEXO 1. Certificación catastral	29
	ANEXO 2. Certificación registral	32

1 INTRODUCCIÓN

El presente Proyecto de Ocupación Directa del Sistema General de Zonas Verdes SGZV-1 en la parcela 149 del polígono 45 de Calahorra (referencia catastral 26036A045001490000AR) se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra y está suscrito por los siguientes técnicos:

- D. Jesús Ramos Martínez, Arquitecto colegiado nº 230 en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.
- D. Borja López Rodríguez, Arquitecto colegiado nº 877 en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.

El proyecto se realiza conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante RDL15), el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre de Expropiación Forzosa, la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR), el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como al resto de normativa vigente. De igual forma, se cumplen las indicaciones señaladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del procedimiento de contratación del servicio por parte del Ayuntamiento de Calahorra.

2 CAUSA DE LA OCUPACIÓN DIRECTA

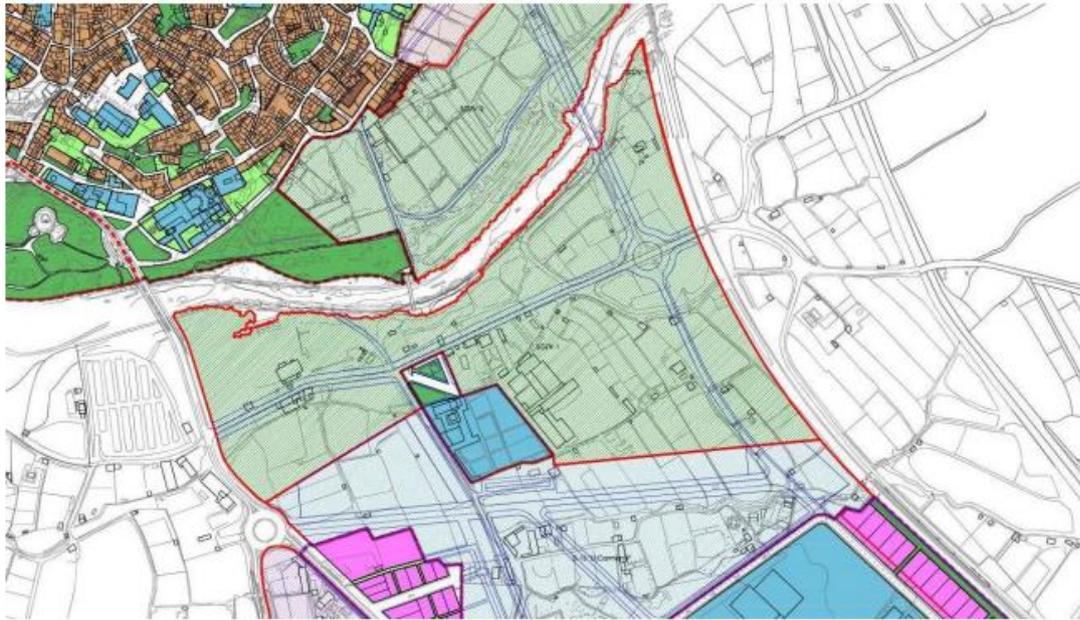
2.1 Planeamiento vigente

El Plan General Municipal de Calahorra (en adelante, PGM), aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 18 de diciembre de 2020 (publicado en el Boletín Oficial de La Rioja nº 48, de 9 de marzo de 2021), constituye el planeamiento vigente de referencia para el presente proyecto.

Los terrenos objeto de ocupación directa tienen la clasificación de suelo urbanizable delimitado, dentro del Sistema General de Zonas Verdes SGZV-1, tal como se muestra en el plano nº 02.

Las Normas Urbanísticas del PGM resumen el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en el SGZV-1 a través de la siguiente ficha:

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGZV-1



Superficie:	171.891 m ² .
Uso global:	Zonas Libres de Uso y Dominio Público.
Usos compatibles:	Equipamientos.
Usos prohibidos:	Residencial; Actividades Económicas; Terciario.
Aprovechamiento Medio del SUD:	0,5761 m ² h/m ² (referido al uso residencial)
Aprovechamiento materializable:	El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado se materializará en los sectores delimitados con exceso de aprovechamiento: S-1, S-2, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15, conforme a la ficha urbanística de estos sectores.
Aprovechamiento apropiable:	90% de la superficie aportada de cada parcela por el AM del SUD. Se exceptúan los terrenos de dominio público.
Plazo máximo de desarrollo:	De forma previa o simultánea a los sectores en los que se materialice el aprovechamiento.
Determinaciones estructurantes:	El vial grafiado (a nivel de esquema) en sentido norte sur, paralelo a la vía del ferrocarril, tiene el carácter de estructurante de la ordenación urbana y, como tal, es vinculante para el desarrollo del SGZV-1. Se reurbanizará el camino actual grafiado que discurre por el ámbito en sentido este-oeste
Intensidad edificatoria:	Podrá destinarse hasta un 25% de la superficie del sistema general de espacios libres públicos a uso viario y de equipamiento público. El porcentaje del suelo destinado a equipamiento en ningún caso sobrepasará del 10%, con una altura de la edificación máxima de PB+1.

Procedimiento de desarrollo:

- El ámbito del SGZV-1 será objeto de ordenación por parte del Ayuntamiento mediante un Plan Especial.
- La totalidad de la superficie del SGZV-1 está adscrita a los sectores establecidos en el SUD, en la proporción que se indica en la ficha urbanística de cada uno de estos sectores.
- El Ayuntamiento decidirá, en función de razones de estrategia y oportunidad, el ámbito concreto que se adscribe a cada sector en el momento de su desarrollo.
- El Ayuntamiento podrá ocupar directamente de manera anticipada al desarrollo de los sectores los terrenos incluidos en el ámbito del SGZV-1 atendiendo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

Ficha del SGVZ-1 del PGM de Calahorra.

El PGM no establece la inclusión o adscripción del Sistema General SGZV-1 a una unidad de ejecución, por lo que, de acuerdo con el artículo 164 de la LOTUR, los terrenos se obtendrán *“mediante ocupación directa, asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias en suelo urbanizable”*.

2.2 Administración actuante

La administración actuante es el Ayuntamiento de Calahorra.

2.3 Causa de la ocupación directa

Tras la aprobación definitiva de la revisión del PGM de Calahorra, se han venido concediendo periódicamente autorizaciones especiales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas temporales de carácter multitudinario al aire libre en el aparcamiento de la Catedral y su entorno inmediato (festivales *Holika* y *Gran Reserva*).

La celebración de este tipo de eventos requiere disponer de amplias superficies de esparcimiento y, especialmente, de espacios exteriores seguros para la evacuación de 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.

Como ya se ha indicado, los terrenos están clasificados por el PGM vigente como Suelo Urbanizable Delimitado Sistema General de Zonas Verdes SGZV-1, sin que se hayan incluido o adscrito a una unidad de ejecución concreta, por lo que el procedimiento previsto para que los propietarios puedan materializar sus derechos urbanísticos es la ocupación directa, a través del cual se reconoce el derecho al aprovechamiento urbanístico en uno o varios de los sectores delimitados en Calahorra con excedente de aprovechamiento.

3 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE OCUPACIÓN Y DE LOS INMUEBLES

3.1 Localidad

Los terrenos objeto de ocupación directa se sitúan en el municipio de Calahorra, al Sur del núcleo urbano principal, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Ubicación de los terrenos respecto al núcleo urbano de Calahorra. Fuente: IDERioja (mapa base)

3.2 Entorno

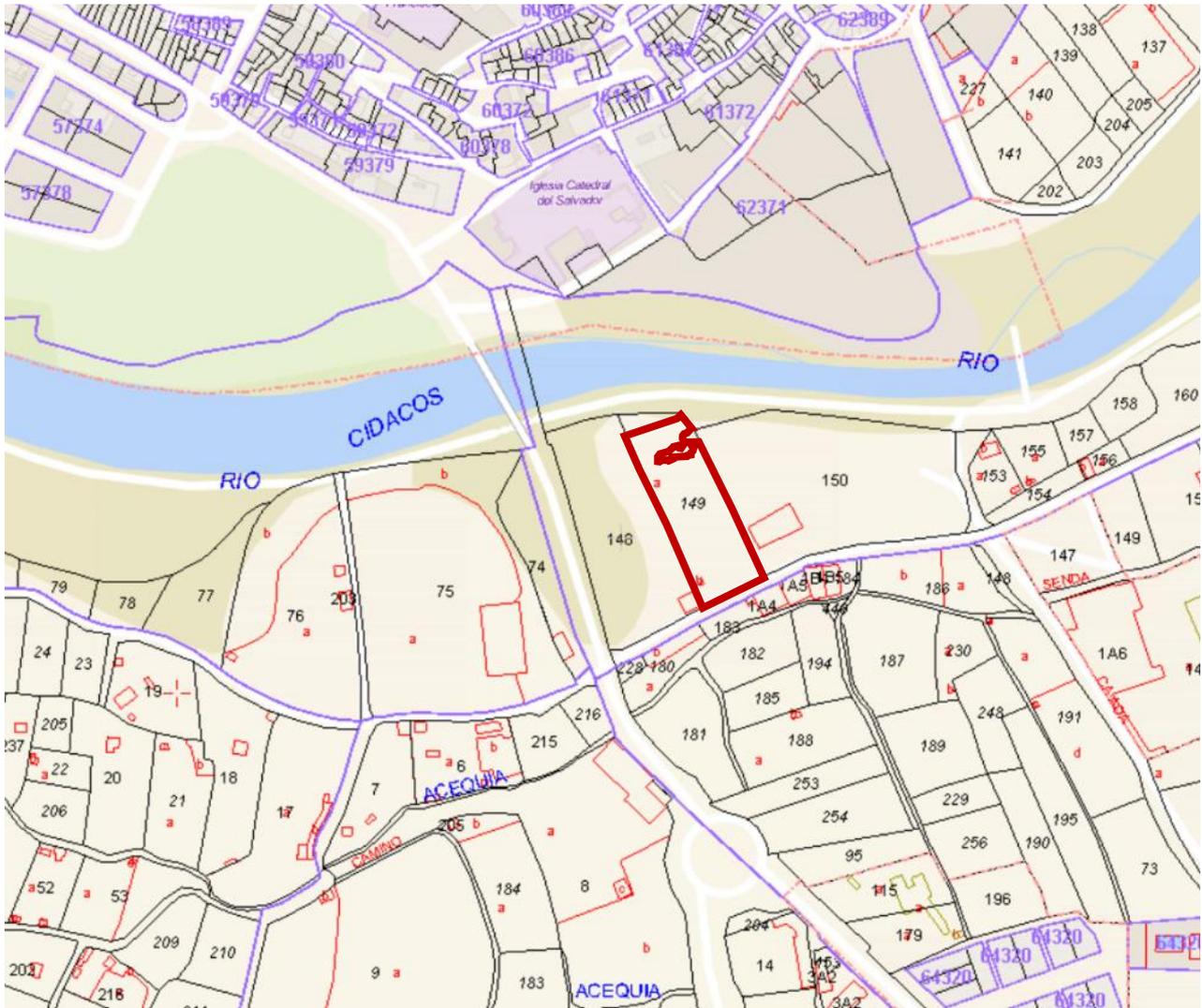
La parcela 149 del polígono 45 está situada al Sur del Casco Antiguo de Calahorra, en la margen derecha del río Cidacos. Se trata de una zona de carácter principalmente agrícola ubicada entre el núcleo urbano de Calahorra y el Polígono Industrial de Tejerías, situado al Sureste, y que se encuentra salpicada de diversas construcciones, actividades e infraestructuras propias de los espacios periurbanos. También es de relevancia el paso del río Cidacos al norte de los terrenos afectados. En la siguiente imagen se aprecia el entorno:



Entorno en el que se ubican los terrenos. Fuente: IDERioja (ortofotografía 2020)

3.3 Ubicación

Los terrenos objeto de ocupación están situados al Norte de la Carretera de Azagra y al sur del río Cidacos, limitando por el Oeste y el Este con las parcelas catastrales nº 148 y 150 del polígono 45, respectivamente. En la zona norte de la parcela, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen y en el plano nº 3 adjunto, el límite norte coincide con el Sistema General SGZV-1 definido por el Plan General Municipal de Calahorra:



Ubicación de los terrenos objeto de ocupación directa. Fuente: Catastro

3.4 Descripción

El terreno está en su mayor parte sin uso, presentando vegetación espontánea que es eliminada periódicamente, por lo que tiene un escaso desarrollo. La parte del terreno que no está cubierta por vegetación presenta una capa de tierra asentada por el paso de vehículos procedentes de la instalación existente en la parcela contigua (parcela 150 del polígono 45).

En la siguiente imagen se aprecia una vista general del terreno afectado por la ocupación. La construcción que aparece a la derecha de la imagen está situada en la parcela que linda por el Este, mientras que el arbolado de gran tamaño a la izquierda y al fondo de la imagen pertenecen a la parcela 148 que linda por el Oeste y a la ribera del río Cidacos, respectivamente.



Vista general del terreno hacia el norte, tomada desde la Carretera de Azagra

La única instalación permanente que se aprecia en la parcela es un pequeño foso de hormigón, de escasa profundidad, con rampa de acceso para vehículos, una balsa aladaña igualmente de escasa profundidad, y una tubería aérea para llevar agua desde la parcela colindante, que se muestra en las siguientes imágenes:



Vistas del foso existente en la parcela

Igualmente se observa la presencia de un muro de hormigón en la zona sur de la parcela, con evidentes daños estructurales.



Muro de hormigón en mal estado en la zona norte de la parcela. El muro que se aprecia en el límite sur no pertenece a la parcela sino al vial con el que linda.

Además, en el momento de la visita, en la parcela aparecen 3 contenedores y una acumulación de materiales que no constituyen elementos fijos del terreno.



Contenedores y acumulación de materiales en la parcela.

En el apartado “10 REPORTAJE FOTOGRÁFICO” de este proyecto se muestran imágenes adicionales de los terrenos tomadas el día 9 de octubre de 2025, cuando se realizó visita al emplazamiento.

4 RELACION DE BIENES Y DERECHOS

En atención a la visita realizada a los terrenos objeto de ocupación directa; de los datos catastrales y registrales obtenidos; y vistos los planos de ordenación del PGM de Calahorra que delimitan el Sistema General de Zonas Verdes SGZV-1, se ha podido identificar la finca objeto de ocupación directa, cuyas características físicas, urbanísticas y registrales son las siguientes:

Parcela catastral: Parcela 149 del polígono 45 de Rústica (Referencia catastral: 26036A045001490000AR)

Titular: ARIDOS Y EXCAVACIONES DEL NORTE SL, C.I.F.: B26326835 a quien pertenece el 100% del Pleno dominio, por título de fusión por absorción en virtud de escritura formalizada ante notario en 2016.

Finca Registral: 15608 inscrita en el folio 60 Libro 596 de Calahorra Tomo 971 del Archivo, Inscripción 4ª.

Código Registral Único: 26003000160970

Descripción Registral de la Finca Objeto de Ocupación Directa:

“Rústica; Heredad en Rodichuela o Cañuelo de la jurisdicción de Calahorra, es la parcela 149 del polígono 45, de cabida cuatro mil trescientos metros cuadrados o cuarenta y tres áreas, que linda Norte, Río Cidacos; Sur, Carretera de Azagra; Este, resto de finca en la parte que adquiere Pedro Hernández; y Oeste, Felipe Solana Palacios, hallándose ocupadas por arboleda y glera cuatro celemines de la superficie expresada al Norte, o sea junto al Río Cidacos. Referencia Catastral: 26036A045001490000AR. La finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro a fecha actual.”

Cargas: Libre de cargas. Canceladas 2 notas de afección fiscal, por caducidad.

Superficie según certificación registral: 4.300 m².

Superficie afectada por el SGZV-1: La totalidad de la finca registral, es decir, 4.300 m².

Derechos y bienes a indemnizar: No existen derechos o bienes a indemnizar, tal como se justifica en el siguiente apartado.

5 CRITERIOS DE VALORACIÓN

5.1 Valoración del suelo

El procedimiento de ocupación directa de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado y que están incluidos en un sistema general, supone la traslación del derecho al aprovechamiento urbanístico que genera el terreno ocupado a un sector urbanizable delimitado por el PGM de Calahorra, que resulte con aprovechamiento urbanístico excedentario.

En el municipio de Calahorra resulta de aplicación el apartado 3.a del artículo 128 de la LOTUR, en base al cual el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios de suelo urbanizable delimitado es el resultado de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado.

Así, el terreno ocupado genera un aprovechamiento urbanístico concreto, igual al que corresponde a cualquier otro terreno clasificado como urbanizable delimitado por el PGM vigente.

En este sentido, no corresponde realizar una valoración del suelo, dado que el mismo se compensa con el aprovechamiento otorgado a los propietarios, según se indica en el apartado 6 de este proyecto.

En todo caso se ha de reseñar que los terrenos objeto de la ocupación directa se encuentran, en base a lo dispuesto en el artículo 21 del RDL15 en situación básica de SUELO RURAL.

5.2 Valoración de bienes y derechos a extinguir

No existen en el terreno cultivos o elementos vegetales que tengan un valor económico susceptible de ser indemnizado.

Los únicos elementos existentes son el foso y el muro descritos con anterioridad, sobre los cuales no consta licencia o autorización en el Ayuntamiento de Calahorra. En cuanto a los contenedores y otros elementos no fijos acumulados en la parcela, tampoco existe permiso para el almacenamiento de dichos elementos.

Los elementos citados parecen vinculados a la actividad que se desarrolla en la parcela colindante al oeste, la 150, bajo licencia del año 1974. Sin embargo esa licencia se pidió para el desarrollo de la actividad de fabricación de hormigón exclusivamente en esa parcela 150, sin incluir en ningún momento la parcela 149, ni los elementos existentes en la misma en la actualidad.

Siguiendo los criterios del artículo 35 del RDL15 y del artículo 5 del RVLS, no existen elementos independientes del terreno a valorar, como se explica a continuación.

El apartado 3 del citado artículo 35 señala:

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

...

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

El apartado 1 del artículo 5 del RVLS en concordancia con lo anterior, dispone:

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Realizada consulta en el Ayuntamiento de Calahorra, no se tiene constancia de que los elementos fijos existentes en la parcela se hayan realizado con autorización municipal o hayan sido legalizados con posterioridad a su ejecución. Por ello se considera de aplicación el apartado 2 de ese mismo artículo:

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:

a) *En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.*

En base a estos preceptos no procede realizar valoración de la instalación existente en la parcela, ni de los elementos no fijos acumulados.

6 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE

El Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable se establece en 0,5761 m²/m²s referido al uso global residencial, según recoge el artículo 305 de las Normas Urbanísticas del PGM de Calahorra. Todos los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbanizable Delimitado, como es el caso que nos ocupa, tienen derecho al 90% del Aprovechamiento Medio, en proporción a la superficie de terreno que aportan. Por tanto, el aprovechamiento que corresponde al propietario de los terrenos que son objeto de ocupación directa asciende a:

$$4.300 \text{ m}^2 \times 0,5761 \times 0,90 = \mathbf{2.229,51 \text{ m}^2\text{t}}$$
 referido al uso global residencial

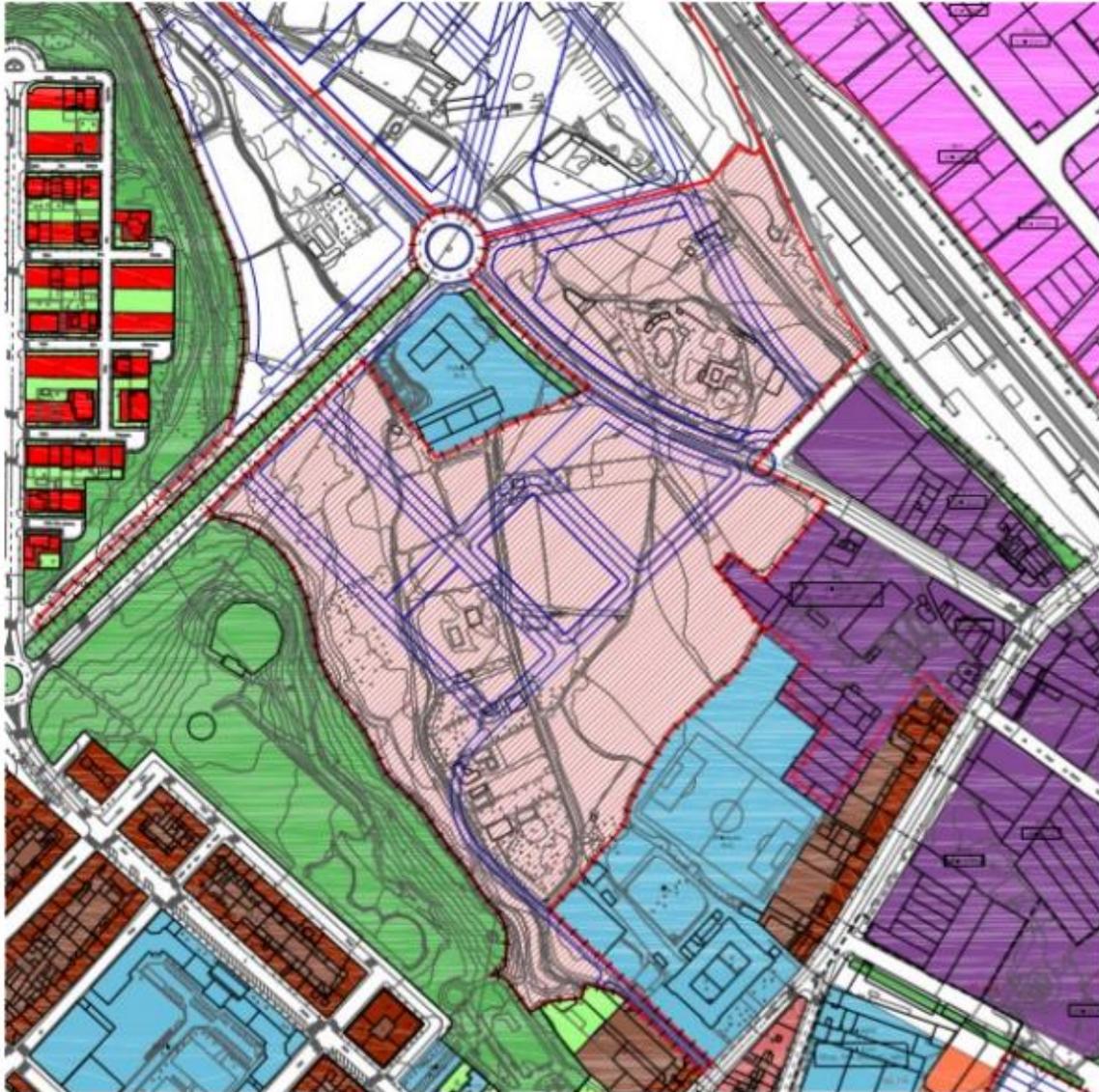
Este aprovechamiento será materializable en el sector indicado en el siguiente apartado.

En cuando a los bienes y derechos a extinguir, como se ha explicado, no hay lugar a indemnización al propietario por ese concepto.

7 UNIDAD DE EJECUCIÓN EXCEDENTARIA DONDE HABRÁN DE HACER EFECTIVOS SUS DERECHOS

El aprovechamiento de 2.229,51 m²t referido al uso global residencial se hará efectivo en el Sector S-3.1 "Viacampo Residencial", ubicado al norte del núcleo urbano de Calahorra y cuyas condiciones de desarrollo se resumen en la siguiente ficha del PGM:

Sector S-3.1 "VIACAMPO RESIDENCIAL"



Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie:	111.749 m ²
Aprovechamiento Medio del SUD:	0,5761 m ² h/m ² (referido al uso residencial).
Aprovechamiento objetivo:	0,75 m ² t/m ² s
Edificabilidad residencial máxima:	7.500 m ² t por hectárea
Viviendas protegidas:	Mínimo 30% de la edificabilidad residencial total
Sistema de Actuación:	Compensación
Usos compatibles:	Terciario
Usos prohibidos:	Industrial
Plazo máximo de desarrollo:	12 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

Otras determinaciones:

- La regulación detallada del Sector S-3.1 "Viacampo Residencial" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se realizará una conexión viaria con el núcleo existente, en continuación de la Av. de Valvarena, con una sección similar.

- Se ejecutará un acceso desde la Av. de la Estación, al sur del Colegio San Agustín.
- Se preverá un vial estructurante en sentido sudeste-noroeste y un vial de borde, ambos con continuidad en el sector S-3.2.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+4.
- Las cesiones para zonas verdes públicas se ubicarán preferentemente en el límite nordeste del sector, hacia la vía del ferrocarril, con una anchura mínima de 30 m.
- Las cesiones para dotaciones públicas se ubicarán preferentemente en el entorno del Cuartel de la Guardia Civil.
- En el Plan Parcial se incluirá un Estudio de Ruido en el que se justifique el cumplimiento de la normativa acústica vigente para el uso residencial.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-3.1 "Viacampo Residencial" genera un exceso de aprovechamiento de 19.392 m²h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 15.902 m² y máxima de 27.044 m²) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).

Ficha del Sector S-3.1 "Viacampo Residencial" del PGM de Calahorra

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 un procedimiento de ocupación directa anterior, por lo que aún existe un excedente de aprovechamiento de 17.013,17 m²t referido al uso global residencial.

Por tanto, es posible que el propietario objeto de la presente Ocupación Directa haga efectivo su derecho de **2.229,51 m²t referido al uso global residencial** en este sector S-3.1 "Viacampo Residencial", reduciéndose el excedente de aprovechamiento sin adscribir a 14.783,66 m²t referido al uso global residencial.

8 CERTIFICACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA OCUPADA

OCUPACIÓN DIRECTA:

Terrenos afectados por el Sistema General de Zonas Verdes SGZV-1, delimitado por el Plan General Municipal de Calahorra, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 18 de diciembre de 2020 (publicado en BOR nº48 del 9 de marzo de 2021). Ocupación directa en base al artículo 164, apartado b) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

OCUPANTE:

Ayuntamiento de Calahorra.

Acuerdo de Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Calahorra de fecha:

FINCA OBJETO DE LA OCUPACIÓN:

Superficie:	4.300 m ² (según certificación registral)
Linderos:	Norte: Río Cidacos. Sur: Carretera de Azagra. Este: Parcela 150 del polígono 45. Ref. Catastral 26036A04500150000AO. Oeste: Parcela 148 del polígono 45. Ref. Catastral 26036A045001480000AK.
Parcela catastral:	Parcela 149 del polígono 45 de Rústica
Referencia catastral:	26036A045001490000AR
Inscripción registral:	15608 inscrita en el folio 60 Libro 596 de Calahorra Tomo 971 del Archivo, Inscripción 4 ^a
Código registral único:	26003000160970
Titular:	ÁRIDOS Y EXCAVACIONES DEL NORTE SL, C.I.F.: B26326835 a quien pertenece el 100% del Pleno dominio, por título de fusión por absorción en virtud de escritura formalizada ante notario en 2016.
Cargas:	Libre de cargas. Canceladas 2 notas de afección fiscal, por caducidad.

ZONA A OCUPAR AFECTADA POR EL SISTEMA GENERAL SGZV-1:

La totalidad de la finca afectada, conforme al plano número 03. La representación gráfica es meramente indicativa de la inscripción registral de la finca.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL SUELO OCUPADO:

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"
Titular:	ÁRIDOS Y EXCAVACIONES DEL NORTE SL, C.I.F.: B26326835 a quien pertenece el 100% del 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.	

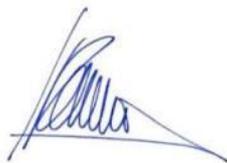
El correspondiente Plan Parcial de desarrollo del Sector S-3.1 "Viacampo Residencial" delimitará la unidad o unidades de ejecución en las que se podrá hacer efectivo el aprovechamiento correspondiente al suelo ocupado, quedando esos aprovechamientos, como se ha dicho, obligados al pago de los costes de urbanización que determine el instrumento de gestión que desarrolle el ámbito al que se asignen.

INDEMNIZACIÓN POR BIENES Y DERECHOS AFECTADOS:

Se indica el valor de la indemnización por bienes y derechos afectados que por su naturaleza deben extinguirse por ser incompatibles con el planeamiento y que no pueden ser objeto de traslado al folio registral correspondiente al aprovechamiento urbanístico:

Indemnización por bienes y derechos:	0,00 €
--------------------------------------	--------

Calahorra, 27 de Octubre de 2025



Jesús Ramos Martínez, Arquitecto



Borja López Rodríguez, Arquitecto

9 PLANOS

01. SITUACIÓN.
02. PLAN GENERAL MUNICIPAL VIGENTE.
03. TERRENOS AFECTADOS POR LA OCUPACIÓN DIRECTA.
04. SUPERPOSICIÓN DE TERRENOS AFECTADOS AL PGM.



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

FECHA
OCTUBRE 2025

ESCALA
1/1000

PLANO Nº
01

LA RIOJA

PLANO DE: **SITUACIÓN PARCELA 149 DEL POLÍGONO 45**

EQUIPO REDACTOR:

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ (Arquitecto) 

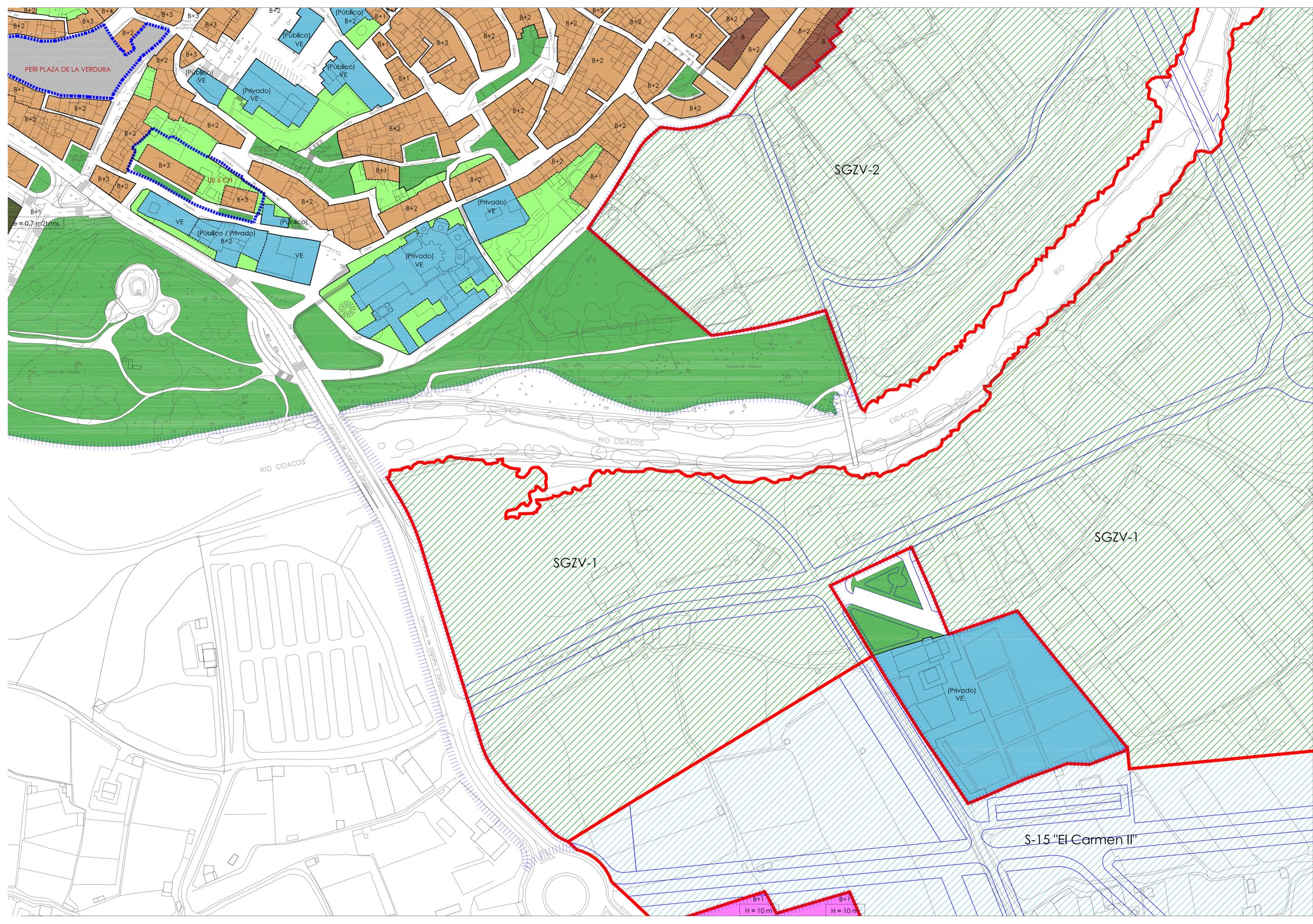
BORJA LÓPEZ RODRÍGUEZ (Arquitecto) 

PROMOTOR



Calahorra
Ayuntamiento

EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

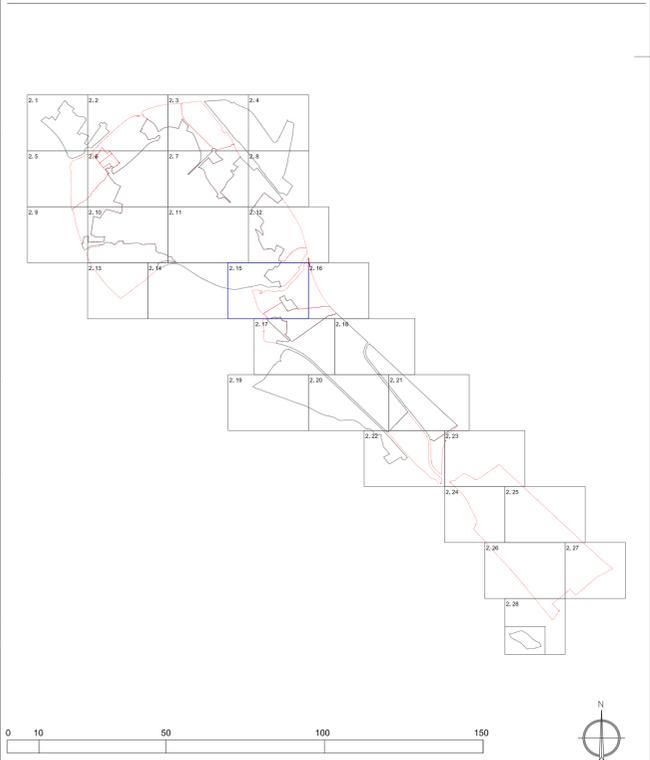
USOS GLOBALES	AUXILIARES
RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
TERCERIO	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EN EJECUCIÓN"
ACTIVIDAD ECONÓMICA	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
INDUSTRIAL	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	SGZV - n
SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)	SGZV - n
	ORDENACIÓN NO VINCULANTE

SUELO URBANO: ORDENACION

ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)	AUXILIARES
RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	LÍMITE DEL SUELO URBANO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	ALINEACION
ENSANCHE INTENSIVO	LÍMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION
ENSANCHE EXTENSIVO	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHES DE USO PÚBLICO
ENSANCHE EN BLOQUE	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
UNIFAMILIAR ACOSADA	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO
UNIFAMILIAR AJLADA	LÍMITE SUELO
PATIO DE MANZANA	FUTUROS ACCESOS Y VÍAS VARIAS (Línea Diferencial)
TERCERIO	LR - n
TERCERIO EN PLANTAS SOTANO	(H+n) / - (n)
ACTIVIDAD ECONÓMICA	CARRERAS AUTONOMAS
INDUSTRIAL 1	NÚMERO DE PLANTAS
INDUSTRIAL 2	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION (m)
MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	e = (n x 2) / (m x 2)
MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	(n % P. meta)
EQUIPAMIENTO (privado)	OCUPACION MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA
EQUIPAMIENTO (público)	COTAS SIGNIFICATIVAS
ZONA LIBRE PRIVADA	E.D. (n)
ZONA LIBRE PÚBLICA	ESTUDIO DE DETALLE
VAGRO	

SUELO URBANO: GESTION

GESTION (AUXILIARES)
LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PERI (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR)
UE (n) CH
UE (n) E
UE (n) AE
UE (n) I



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

FECHA: OCTUBRE 2025

ESCALA: 1/1000

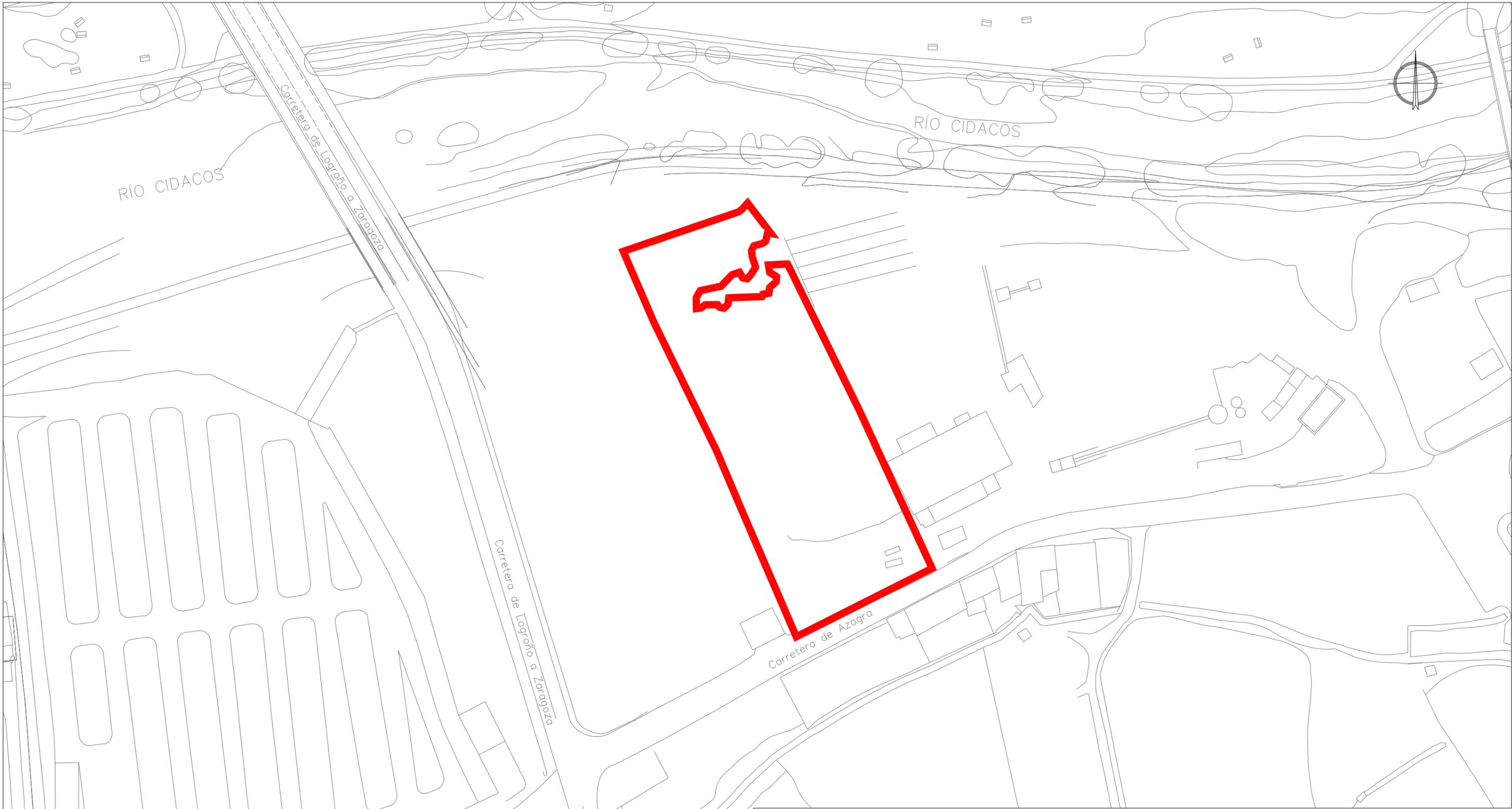
PLANO Nº: 02 (2.15)

LA RIQUJA

PROYECTOR: Calahorra

PLANO DE: PLAN GENERAL MUNICIPAL VIGENTE ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA

EQUIPO REDACTOR: JESUS RAMOS MARTINEZ (Arquitecto) BOLA LÓPEZ RODRÍGUEZ (Arquitecta)



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

FECHA
OCTUBRE 2025

ESCALA
1/1000

PLANO Nº
03

LA RIOJA

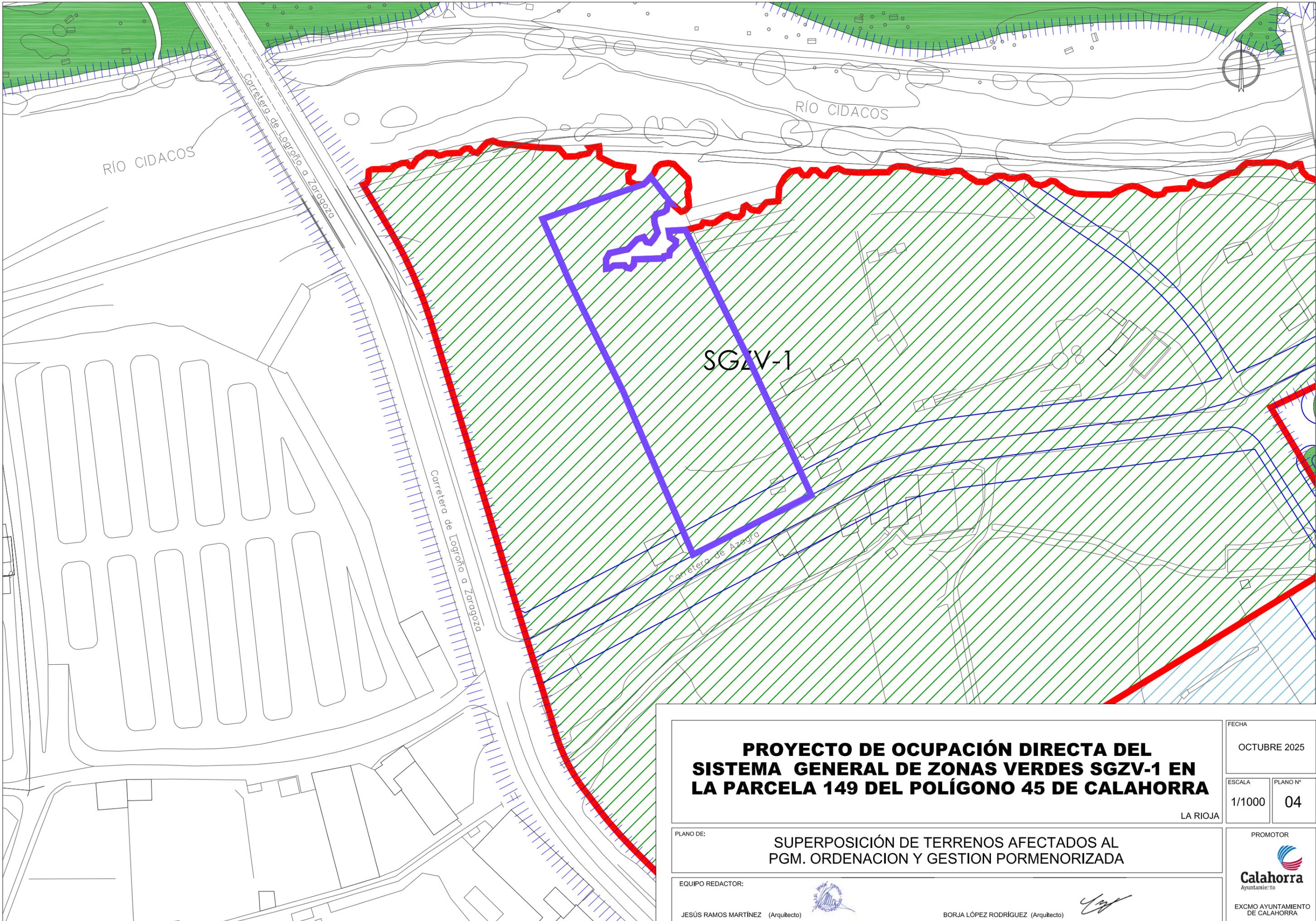
PLANO DE:
TERRENOS AFECTADOS POR LA OCUPACIÓN DIRECTA

PROMOTOR

Calahorra
Ayuntamiento
EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

EQUIPO REDACTOR:
JESÚS RAMOS MARTÍNEZ (Arquitecto)  BORJA LÓPEZ RODRÍGUEZ (Arquitecto) 

LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA ES MERAMENTE INDICATIVA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA FINCA



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

FECHA
OCTUBRE 2025

ESCALA
1/1000

PLANO Nº
04

LA RIOJA

PLANO DE:
SUPERPOSICIÓN DE TERRENOS AFECTADOS AL PGM. ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA

EQUIPO REDACTOR:
JESÚS RAMOS MARTÍNEZ (Arquitecto)  BORJA LÓPEZ RODRÍGUEZ (Arquitecto) 

PROMOTOR

Calahorra
Ayuntamiento
EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

10 REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Vista hacia el Norte, desde la carretera de Azagra



Vista hacia el Sur, desde el interior del terreno.



Zona de tierra y acumulación de materiales. Muro interior. Al fondo, muro y vallado de la Carretera de Azagra (exterior a la parcela).



Vista más próxima del muro de hormigón en interior de la parcela. Al fondo, nuevamente muro y vallado de la Carretera de Azagra (exterior a la parcela).



Vista hacia el Este



Vista hacia el sur y este desde el interior del terreno

ANEXO 1. Certificación catastral

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 26036A045001490000AR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 45 Parcela 149 HUERTOS. CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral: [2025] 7.740,10 €
Valor catastral suelo: 7.740,08 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
ARIDOS Y EXCAVACIONES DEL NORTE SL

NIF/NIE
B26326835

Derecho
100,00% de propiedad

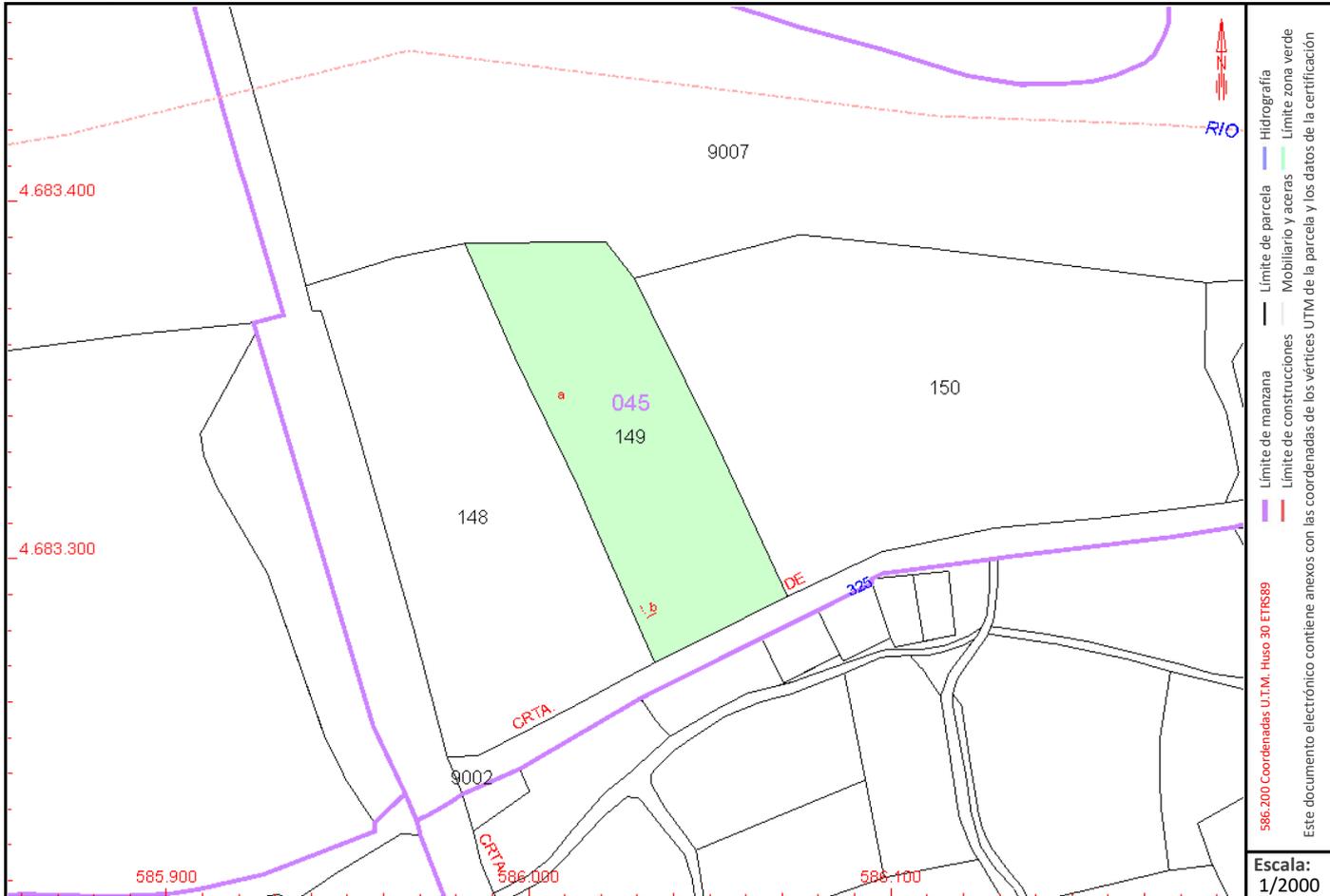
Domicilio
CR PAMPLONA KM 1
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	CR Labor o labradío regadío	02	4.758	b	I- Improductivo	00	11

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.768 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA [LA RIOJA]

Finalidad: consulta urbanismo

Fecha de emisión: 01/10/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 26036A045001490000AR

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 26036A045001500000AO

Localización: Polígono 45 Parcela 150
HUERTOS. CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ARIDOS Y EXCAVACIONES DEL NORTE SL	B26326835	CR PAMPLONA KM 1 26006 LOGROÑO [LA RIOJA]



Referencia catastral: 26036A045001480000AK

Localización: Polígono 45 Parcela 148
HUERTOS. CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]



Referencia catastral: 26036A045090070000AT

Localización: Polígono 45 Parcela 9007
RIO CIDACOS. CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CONFEDERACION HIDROGRAFICA EBRO MOP	Q5017001H	PS SAGASTA 24 N2-28 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 26036A045090020000AY

Localización: Polígono 45 Parcela 9002
CTRA CALAHORRA AZAGR. CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD AUTONOMA DE LA RIOJA	S2633001I	CL GENERAL VARA DE REY 3 26003 LOGROÑO [LA RIOJA]



ANEXO 2. Certificación registral



CERTIFICACIÓN



Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su distrito hipotecario, Comunidad Autónoma de La Rioja y de su Tribunal Superior de Justicia.

CERTIFICO

Que, vista la precedente instancia que motivó el asiento 202 del Diario 2025 de este Registro, de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticinco solicitado por AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA con C.I.F.: P2603600D; Que ateniéndome a lo solicitado en la instancia y, teniendo presente la finalidad manifestada en la misma, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos

RÉSUMO:

PRIMERO: Que la **Finca Nº: 15608 CODIGO REGISTRAL UNICO 26003000160970** en su Inscripción 4ª al folio 60 del Libro 596 de Calahorra, Tomo 971 del Archivo, se describe como sigue:

Rústica; Heredad en Rodichuela o Cañuelo de la jurisdicción de Calahorra, es la **parcela 149 del polígono 45**, de cabida **cuatro mil trescientos metros cuadrados o cuarenta y tres áreas**, que linda Norte, Río Cidacos; Sur, Carretera de Azagra; Este, resto de finca en la parte que adquiere Pedro Hernández; y Oeste, Felipe Solana Palacios, hallándose ocupadas por arboleda y glera cuatro celemines de la superficie expresada al Norte, o sea junto al Río Cidacos. Referencia Catastral: 26036A045001490000AR. La finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro a fecha actual.

SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICION:

* Se halla inscrita a favor de **la mercantil "ARIDOS Y EXCAVACIONES DEL NORTE, S.L." con C.I.F. B-26326835**, a quien pertenece el Pleno dominio, por título de fusión por absorción en virtud de escritura formalizada ante Don Victor Manuel de Luna Cubero, notario de Logroño, número de protocolo 1282/2016, de fecha cinco de mayo de dos mil dieciséis que causó la inscripción 4ª de fecha trece de marzo de dos mil dieiocho.

TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA:

LIBRE DE CARGAS

Canceladas 2 notas de afección fiscal, por caducidad.

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente en este **folio -nº C23A18450117** del Colegio Oficial de Registradores, que firmo electrónicamente y sello en Calahorra.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de



datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **-Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS**

registradora de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día veintinueve de enero de dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. :226003997446A8B27785420484CB416AACA2718D



Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos.

