

ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

DEL VALLADO DE UNA FINCA RÚSTICA

SITUACIÓN: POLIGONO Nº45, PARCELAS Nº185 Y 186, “Huertos” CALAHORRA (La Rioja)

PROMOTOR: [redacted]

REDACTORA: [redacted] (Ingeniera Agrónoma)

INDICE

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA

1. Promotor....1
2. Objeto....1
3. Normativa aplicable....1
4. Necesidad de este estudio de integración paisajística....2
5. Datos generales....3
   5.1. Promotor 3
   5.2. Redactor del EIP....3
   5.3. Localización y emplazamiento....3
   5.4. Marco normativo....3
6. Alcance de este estudio básico....5
   6.1. Área de estudio....5
   6.2. Cuenca visual 6
7. Caracterización: componentes del paisaje....8
   7.1. Unidades de paisaje en un contexto general....8
   7.2. Unidades de paisaje en un contexto local....10
8. Proyecto e impactos: detalle de la intervención....14
   8.1. Actuación a realizar....14
9. Propuesta de integración....15
10. Conclusiones....15

Anexos a la memoria:

1. Fichas catastrales
2. Ficha urbanística S-14 “Bellavista”
3. Ficha de unidad de paisaje

DOCUMENTO Nº2. PLANOS

1. PROMOTOR

[redacted]

2. OBJETO

El objeto de este Estudio de Integración Paisajística (EIP) es analizar la incidencia paisajística asociada a la ejecución del vallado de una finca rústica dedica a huerto de autoconsumo, así como definir y justificar las medidas de integración necesarias para garantizar la compatibilidad del proyecto con el paisaje receptor, en los términos establecidos por la Ley 4/2025, de 1 de julio, del paisaje de La Rioja.

El EIP es un instrumento técnico preventivo y corrector: se incorpora el paisaje como variable de diseño, se evalúan alternativas razonables, se identifican impactos en fase de obra y explotación, se establecen estrategias y medidas correctoras o compensatorias para evitar o minimizar posible efectos negativos.

3. NORMATIVA APLICABLE

- Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, aprobado por Decreto 18/2019 de 17 de mayo de 2018 (BOR nº65 del 29/05/19).

  La Directriz en su Memoria inicial, punto 1.7 Tramitación. Fase inicial y tramitación ambiental, expone que: "*Como resultado a todos los informes y sugerencias recibidos, se señalarán aquí los cambios más significativos que se han producido en el proyecto de Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, respecto del documento previo:….*

  - Se establece la obligación de que todos los usos autorizables, incorporen a su documentación un estudio mínimo de integración paisajística, que recogerá unicamente la composición, colores, materiales y otras medidas básicas de integración..."

  Y más adelante, en la parte Normativa de la Directriz se lee:

> **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.

En el artículo 44 de la DPSNU donde se definen las cercas o vallados, no se habla de la elaboración de este estudio de integración paisajística, como sí se hace para otros usos de mayor impacto.

- Ley 4/2025, de 1 de julio, de paisaje de La Rioja (BOR nº15 de 02/07/2025).

  Conforme al objeto de la ley, recogido en su artículo 1, su finalidad es *el reconocimiento jurídico, la protección, gestión y ordenación del paisaje de La Rioja, para alcanzar una mejora en la calidad paisajística*.

  Según su artículo 2, el ámbito de aplicación es *el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja que afecten a los espacios naturales, rurales, urbanos y periurbanos. Alcanzarán tanto a espacios terrestres como a las masas de agua superficiales, teniendo en cuenta las competencias de los organismos de cuenca.*

  Conforme al artículo 23 de la Ley 4/2025, el Estudio de Integración Paisajística para actividades, usos y proyectos, como es el caso, es el documento técnico del promotor o proyectista que tiene por finalidad: (a) analizar el impacto paisajístico; (b) proponer medidas mitigadoras; (c) considerar el paisaje desde la fase de diseño; y (d) recoger los objetivos de calidad paisajística vigentes.

4. NECESIDAD DE ESTE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Siendo que el vallado de una finca rústica para dedicarla a huerto de autoconsumo, en un área de suelo urbanizable delimitado, está dentro de las instalaciones compatibles y/o necesarias para el uso característico de esta zona (huertas en regadío), la actividad es la agrícola, y no existe proyecto alguno, pues para la ejecución de esta obra no es necesario según la LOTUR y el PGM de Calahorra, sino que se tramita urbanísticamente con una comunicación previa, **entendemos que no sería necesario el trámite de análisis de impacto paisajístico, puesto que no hay cambio de uso, ni de actividad ni existe proyecto alguno.**

Sin embargo, la "*Guía para la elaboración de estudios de integración paisajística en La Rioja"*, en su punto *8. Supuestos de elaboración de estudios de integración paisajística*, establece que el estudio de integración paisajística para cercas o vallados de carácter cinegético tiene un carácter básico. En esa misma guía ya nombrada, el punto *7. Contenido* establece el desarrollo ya alcance de los estudios básicos los EIP. Seguiremos las indicaciones proporcionadas por esta guía.

5. DATOS GENERALES

5.1. Promotor

5.2. Redactor del EIP

Ingeniera Agrónoma
Colegiada nº64 en el C.O.I.A. La Rioja

5.3. Localización y emplazamiento

El vallado a instalar se emplazará en el término municipal de Calahorra (La Rioja), en el polígono 45, perimetrando la finca formada por las parcelas 185 y 186, con referencia catastral 26036A045001860000AX, 26036A045001860001SM y 26036A045001850000AD. La superficie catastral de la finca es de 2.441 m^2.

La planimetría de la finca es casi plana, con la pendiente necesaria para el riego a pie.

Por el lindero Oeste y parte del lindero norte discurre un paso entre fincas que pertenece a las propias fincas (no es camino público) y da acceso a todas ellas. Este paso, en la zona oeste se encuentra a una cota superior en 1m a la de la finca.

En la zona este de la finca existe una casilla de campo de unos 30 m² de las tradicionales en los huertos de la zona, que tiene una antigüedad superior a 30 años.

5.4. Marco normativo

La clasificación urbanística del suelo donde se realizará la actuación según el PGM de Calahorra es “Urbanizable Delimitado” sector S-14 Bellavista con uso característico Residencial.

Dado que nos encontramos en suelo urbanizable delimitado sin desarrollar, es de aplicación el artículo 312 del PGM de Calahorra, que dice:

SECCION CUARTA. REGIMEN TRANSITORIO

Artículo 312. Suelo Urbanizable Delimitado

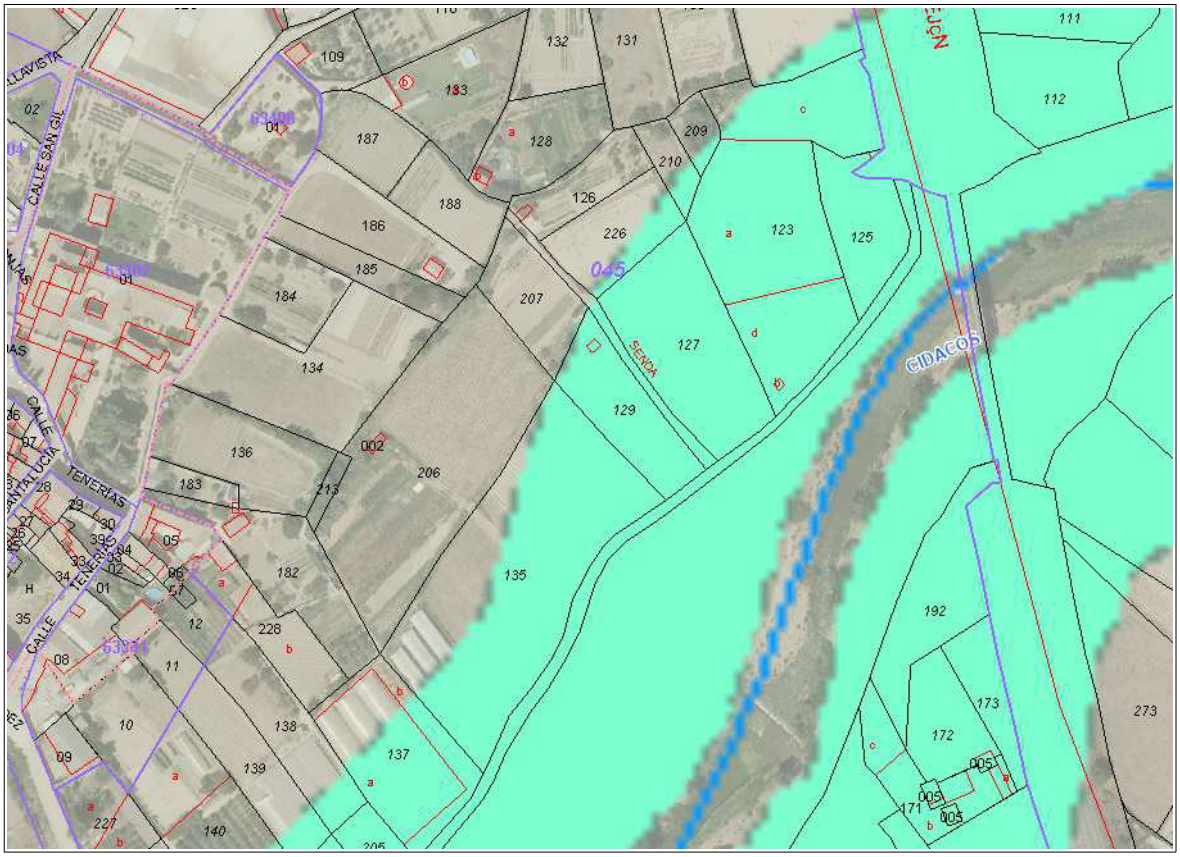
1. Conforme al artículo 56 de la LOTUR, hasta que no se apruebe el correspondiente plan parcial, sólo podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general o por la legislación urbanística o sectorial y las determinaciones del artículo 21.2.

2. Dichos usos y obras cesarán en todo caso y habrán de ser demolidos sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento de Calahorra.

3. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

El uso de huerto de autoabastecimiento, y por extensión, el de instalaciones anexas a las explotación, no están expresamente prohibidos, y podemos afirmar que es el uso característico de este suelo en tanto en cuanto no se desarrolle el plan parcial correspondiente. Por ello es autorizable la instalación de vallados de huertos, si bien con carácter provisional.

La finca se encuentra fuera de los 100 m de zona de policía del río Cidacos.



6. ALCANCE DE ESTE ESTUDIO BÁSICO

En aplicación de la Directriz de Suelo No Urbanizable, y al ser este un uso autorizable, este sería un estudio mínimo de integración paisajística, que recogerá únicamente la composición, colores, materiales y otras medidas básicas de integración.

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

A efectos del análisis, se establecen 3 escalas espaciales:

1. Ámbito inmediato (de 0 a 300 m), donde la percepción es directa y el cambio morfológico más evidente.
2. Ámbito intermedio (de 300 a 1500 m), donde la dominancia depende de la continuidad visual y la presencia de obstáculos intermedios.
3. Ámbito amplio (mayor de 1500m), donde la actuación pasa a formar parte de la textura territorial del paisaje agrario y su lectura se diluye por efecto de la distancia.

6.1. Área de estudio

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo unidades de paisaje con independencia de cualquier límite administrativo.

La delimitación del ámbito del Estudio de Integración Paisajística se basa en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal, aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe especialmente como una unidad definida generalmente por la topográfica (o por “obstáculos visuales artificiales”) y la distancia. La cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje.

Este primer mapa de visibilidad se comprueba sobre el terreno, al objeto de identificar la cuenca visual real de la actuación en estudio, que quedará definida por la topografía, la presencia de la vegetación de los cultivos circundantes y la distancia entre el observador y la actuación.

La guía mencionada establece de manera orientativa una escala 1/5000 para el alcance, que se traduce en un radio de unos 800 m, es decir, un ámbito intermedio.

6.2. Cuenca visual

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. Si bien pueden seleccionarse muchos puntos de vista, los hay más interesantes y otros sin importancia, sobre todo por su lejanía.

La obra consiste el vallado de una finca rústica, con malla de torsión totalmente permeable y postes de madera. El vallado quedará totalmente mimetizado en la zona donde existen otros vallados de las mismas características y otros de mayor entidad, como la tapia perimetral de mampostería del huerto del monasterio de San José de las HH Carmelitas Descalzas.

El terreno que se ve afectado se encuentra en el término municipal de Calahorra, y la visibilidad de la zona sólo es apreciable desde el ámbito inmediato e intermedio. En todo caso, entendemos que el vallado sólo será apreciable desde el ámbito inmediato (menor de 300m), ya que sólamente será apreciado visualmente desde el camino conocido como Callejón, ya que desde otros puntos o caminos queda totalmente invisibilizada por el propio monasterio, y la vegetación arbórea y arbustiva de la zona.


Calahorra





Vista desde el lindero oeste de la finca, la caseta al fondo

7. CARACTERIZACIÓN: COMPONENTES DEL PAISAJE

7.1. Unidades de paisaje en un contexto general

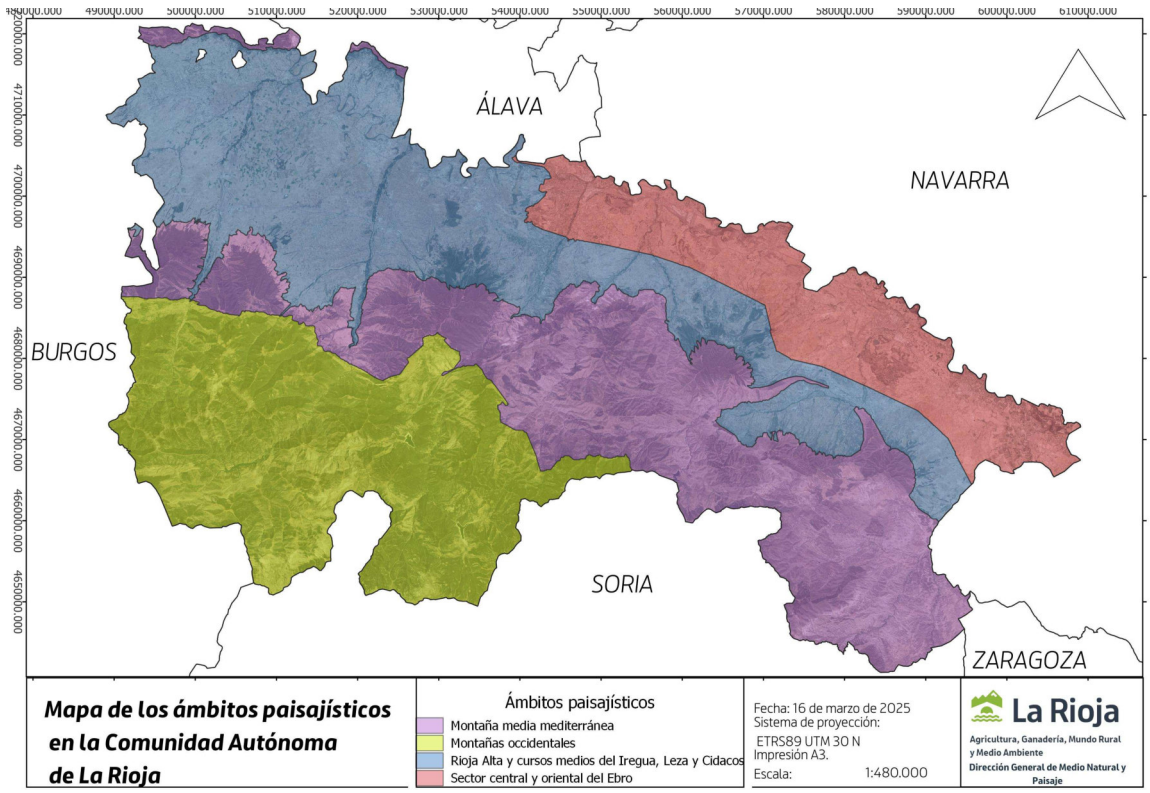
Según el "Atlas de los Paisajes de España" ((https://wms.mapama.gob.es/sig/Biodiversidad/Paisaje), la zona de actuación se encuentra ubicada en la unidad de paisaje "Riegos del Cidacos" y dentro de ella en el subtipo de Paisaje "Vegas y regadíos riojanos". Se muestra en la siguiente figura:

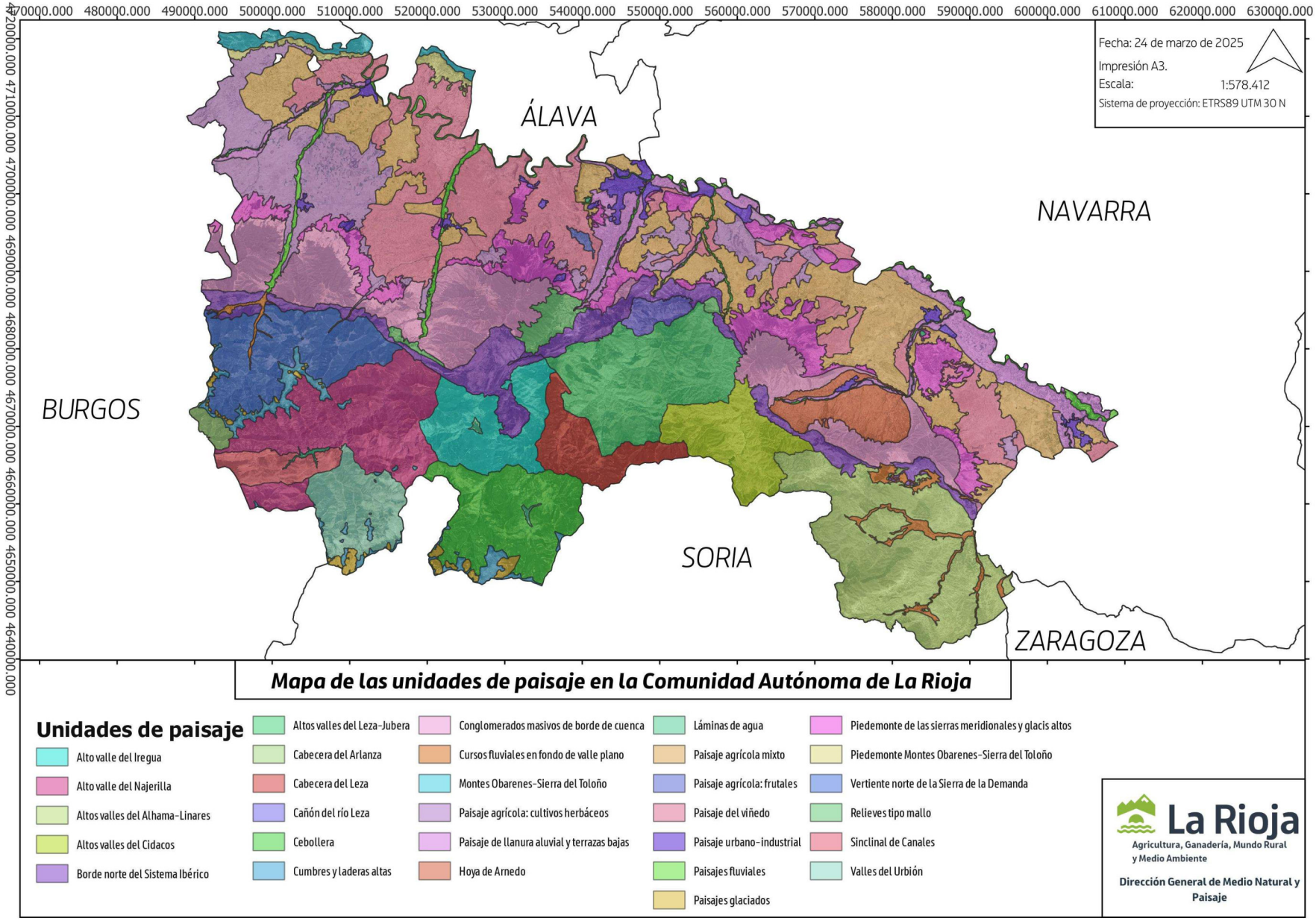

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN
MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
Catálogo de
Metadatos
Inicio
Buscar
Mapa
Buscar un lugar
Atlas de los Paisajes de... 1
Unidad de paisaje
Grupo en subtipos
Subtipo de paisaje
Tipo de paisaje
Asociación
RIEGOS DEL CIDACOS
VEGAS Y REGADIOS RIOJANOS
VEGAS Y RIEGOS DEL EBRO
Vegas y riberas

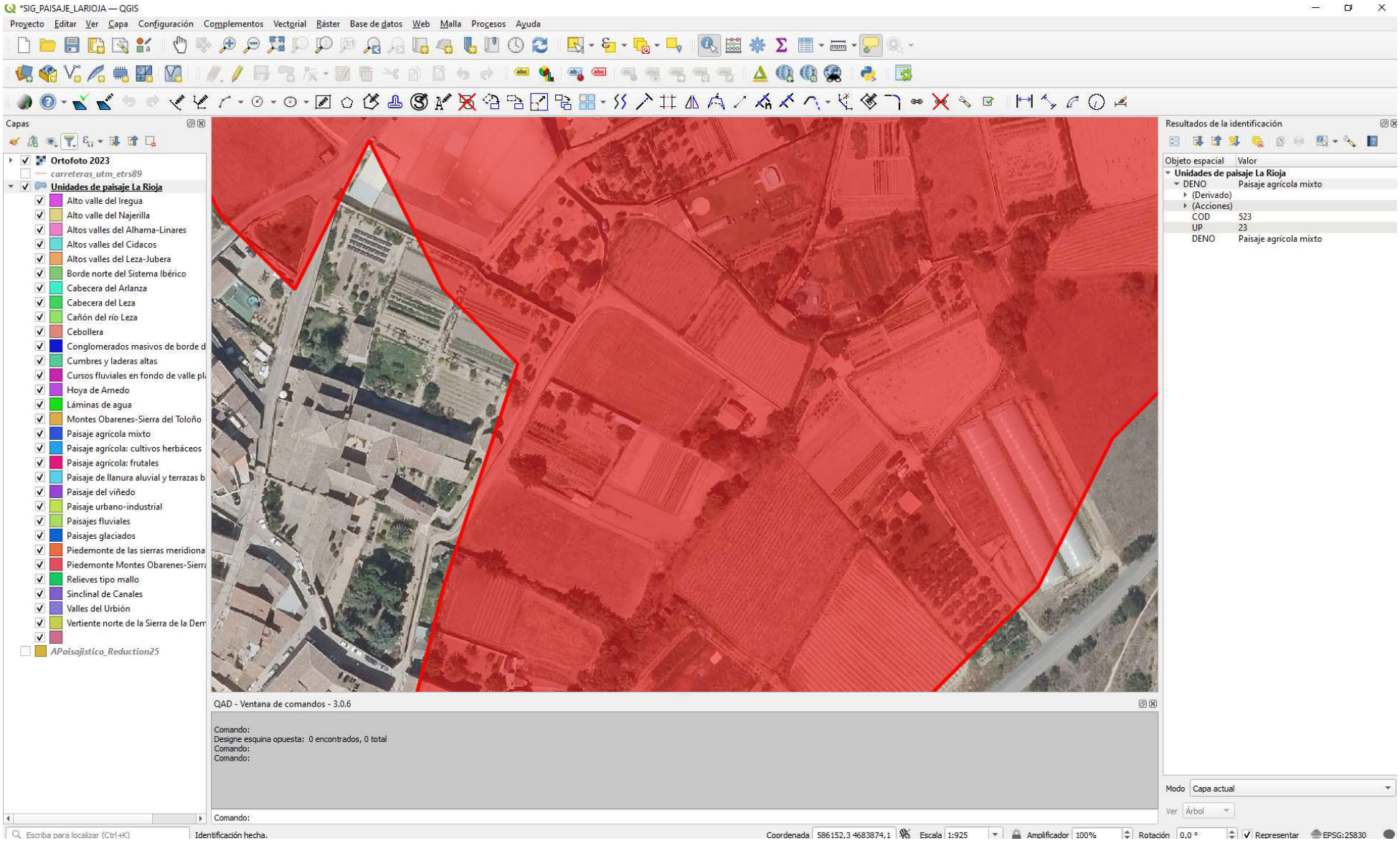
7.2. Unidades de paisaje en un contexto local

En La Rioja, según la cartografía disponible (elaborada por la Cátedra de Paisaje, Biodiversidad y Recursos Hídricos de La Rioja (https://www.larioja.org/medio-ambiente/es/paisaje-rioja/catedra-paisaje-rioja), la instalación se encuentra:

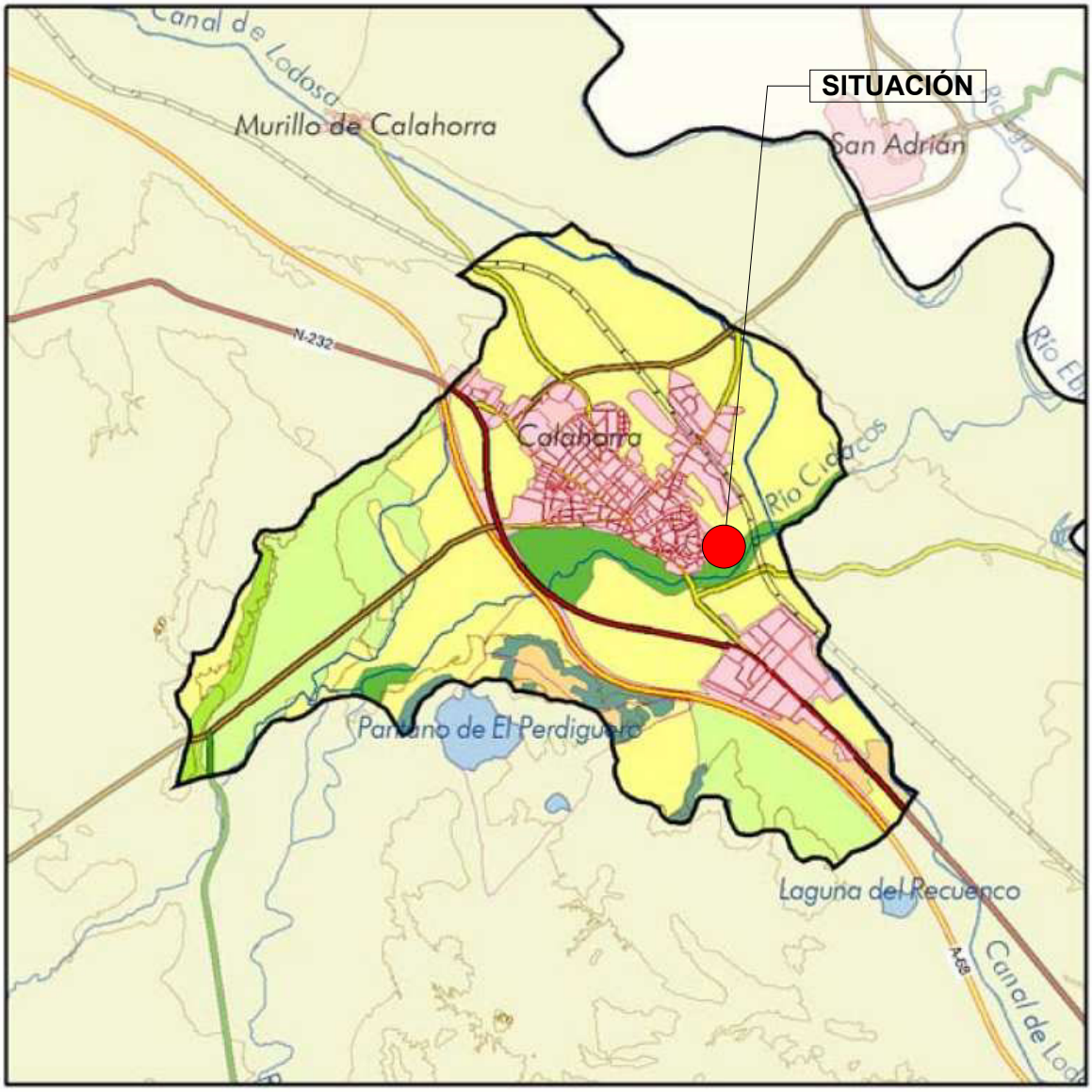
- Ámbito paisajístico: **Sector central y oriental del Ebro.**
- Unidad de Paisaje de La Rioja: **UP 23 Paisaje agrícola mixto.**




470000.000
480000.000
490000.000
500000.000
510000.000
520000.000
530000.000
540000.000
550000.000
560000.000
570000.000
580000.000
590000.000
600000.000
610000.000
620000.000
630000.000
4720000.000
4710000.000
4700000.000
4690000.000
4680000.000
4670000.000
4660000.000
4650000.000
4640000.000
Fecha: 24 de marzo de 2025
Impresión A3.
Escala: 1:578.412
Sistema de proyección: ETRS89 UTM 30 N
ÁLAVA
NAVARRA
BURGOS
SORIA
ZARAGOZA
Mapa de las unidades de paisaje en la Comunidad Autónoma de La Rioja
Unidades de paisaje
Alto valle del Iregua
Alto valle del Najerilla
Altos valles del Alhama-Linares
Altos valles del Cidacos
Borde norte del Sistema Ibérico
Altos valles del Leza-Jubera
Cabecera del Arlanza
Cabecera del Leza
Cañón del río Leza
Cebollera
Cumbres y laderas altas
Conglomerados masivos de borde de cuenca
Cursos fluviales en fondo de valle plano
Montes Obarenes-Sierra del Toloño
Paisaje agrícola: cultivos herbáceos
Paisaje de llanura aluvial y terrazas bajas
Hoya de Arnedo
Láminas de agua
Paisaje agrícola mixto
Paisaje agrícola: frutales
Paisaje del viñedo
Paisaje urbano-industrial
Paisajes fluviales
Paisajes glaciados
Piedemonte de las sierras meridionales y glacis altos
Piedemonte Montes Obarenes-Sierra del Toloño
Vertiente norte de la Sierra de la Demanda
Relieves tipo mallo
Sinclinal de Canales
Valles del Urbión
La Rioja
Agricultura, Ganadería, Mundo Rural y Medio Ambiente
Dirección General de Medio Natural y Paisaje


*SIG_PAISAJE_LARIOJA — QGIS
Proyecto Editar Ver Capa Configuración Complementos Vectorial Ráster Base de datos Web Malla Procesos Ayuda
Capas
Ortofoto 2023
carreteras_utm_etrs89
Unidades de paisaje La Rioja
Alto valle del Iregua
Alto valle del Najerilla
Altos valles del Alhama-Linares
Altos valles del Cidacos
Altos valles del Leza-Jubera
Borde norte del Sistema Ibérico
Cabecera del Arlanza
Cabecera del Leza
Cañón del río Leza
Cebollera
Conglomerados masivos de borde d
Cumbres y laderas altas
Cursos fluviales en fondo de valle pl
Hoya de Arnedo
Láminas de agua
Montes Obarenes-Sierra del Toloño
Paisaje agrícola mixto
Paisaje agrícola: cultivos herbáceos
Paisaje agrícola: frutales
Paisaje de llanura aluvial y terrazas b
Paisaje del viñedo
Paisaje urbano-industrial
Paisajes fluviales
Paisajes glaciados
Piedemonte de las sierras meridiona
Piedemonte Montes Obarenes-Sierr
Relieves tipo mallo
Sinclinal de Canales
Valles del Urbión
Vertiente norte de la Sierra de la Dem
APaisajistico_Reduction25
Resultados de la identificación
Objeto espacial
Valor
Unidades de paisaje La Rioja
DENO
Paisaje agrícola mixto
(Derivado)
(Acciones)
COD
523
UP
23
DENO
Paisaje agrícola mixto
QAD - Ventana de comandos - 3.0.6
Comando:
Designe esquina opuesta: 0 encontrados, 0 total
Comando:
Comando:
Comando:
Modo
Capa actual
Ver
Árbol
Escriba para localizar (Ctrl+K)
Identificación hecha.
Coordenada
586152,3 4683874,1
Escala
1:925
Amplificador
100%
Rotación
0,0 °
Representar
EPSG:25830

Por otra parte, según la cartografía y documentación disponible en IDERioja, se encuentra en la Cuenca del Valle del Río Ebro, perteneciendo a la unidad paisajística **(UP) C17 Calahorra, con índice de calidad BAJA e índice de fragilidad ALTA.**



Según la ficha C17, esta unidad de paisaje tiene carácter agrícola y urbano. Se extiende en una superficie de 2080 ha, con una altitud mínima de 300m y máxima de 451m.

La finca se sitúa al sureste del núcleo residencial de Calahorra, entre este núcleo residencial, la entrada a la ciudad desde el sur (antigua N-232), el río Cidacos y el FFCC Bilbao-Castejón, una zona muy antropizada desde antiguo por ser la entrada del camino de Santiago a la Ciudad, existiendo incluso industrias.

Es esta una zona agrícola de huertas de autoconsumo y recreo en la margen derecha del Cidacos, bien independientes, o bien ligadas a las primeras viviendas de la ciudad.



8. PROYECTO E IMPACTOS: DETALLE DE LA INTERVENCIÓN

8.1. Actuación a realizar

La actuación a llevar a cabo es la implantación de un vallado en una huerta de autoconsumo tradicional, donde ya existe una caseta rural.

El lindero Oeste ya se encuentra vallado por la parcela colindante.

La actuación consistirá en la colocación de 140 m lineales de vallado a base de postes de madera tratada clavado en el suelo por el método de hinca, con maquinaria conectada a un tractor, y la posterior colocación sobre los mismos de malla de torsión de 2 m de altura, así como una puerta para acceso de vehículos agrícolas, formada por dos hojas con marco a base de perfiles metálicos y malla.

No existen caminos públicos a los que tenga que guardarse retranqueo, si bien existen pasos privados a las fincas que se respetarán.

Todo ello en cumplimiento del artículo 359 (vallados de fincas rústicas) del PGM de Calahorra.

El uso de huerta de autoconsumo que desde siempre tiene esta parcela es el propio de esta zona. Su vallado se debe a la necesidad de evitar robos en los cultivos agrícolas implantados (muy habituales en los últimos tiempos) y la entrada de fauna salvaje (corzos, jabalíes, zorros, castores, etc).

9. PROPUESTA DE INTEGRACIÓN

El vallado de un huerto de autoconsumo es lo habitual en esta zona, por lo que existen muchos otros tanto lindando como en el área estudiada.

Sobre la parcela ya existe arbolado que contribuirá a la integración del vallado, pero además, el propio carácter agrícola del uso llevará a la plantación de árboles frutales que mimetizarán la instalación con el medio.



Tipo de vallado a realizar

10. CONCLUSIONES

Los impactos visuales derivados de la actuación se estiman asumibles, ya que el uso es el característico de la zona. De este modo resulta razonable calificar la actuación como paisajísticamente **VIABLE.**

ANEXOS A LA MEMORIA

Fichas catastrales
Ficha urbanística del sector S-14 “Bellavista”
Ficha de unidad de paisaje

ANEXOS A LA MEMORIA

Fichas catastrales
Ficha urbanística del sector S-14 “Bellavista”
Ficha de unidad de paisaje

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 26036A045001850000AD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 45 Parcela 185
HUERTOS. CALAHORRA [LA RIOJA]

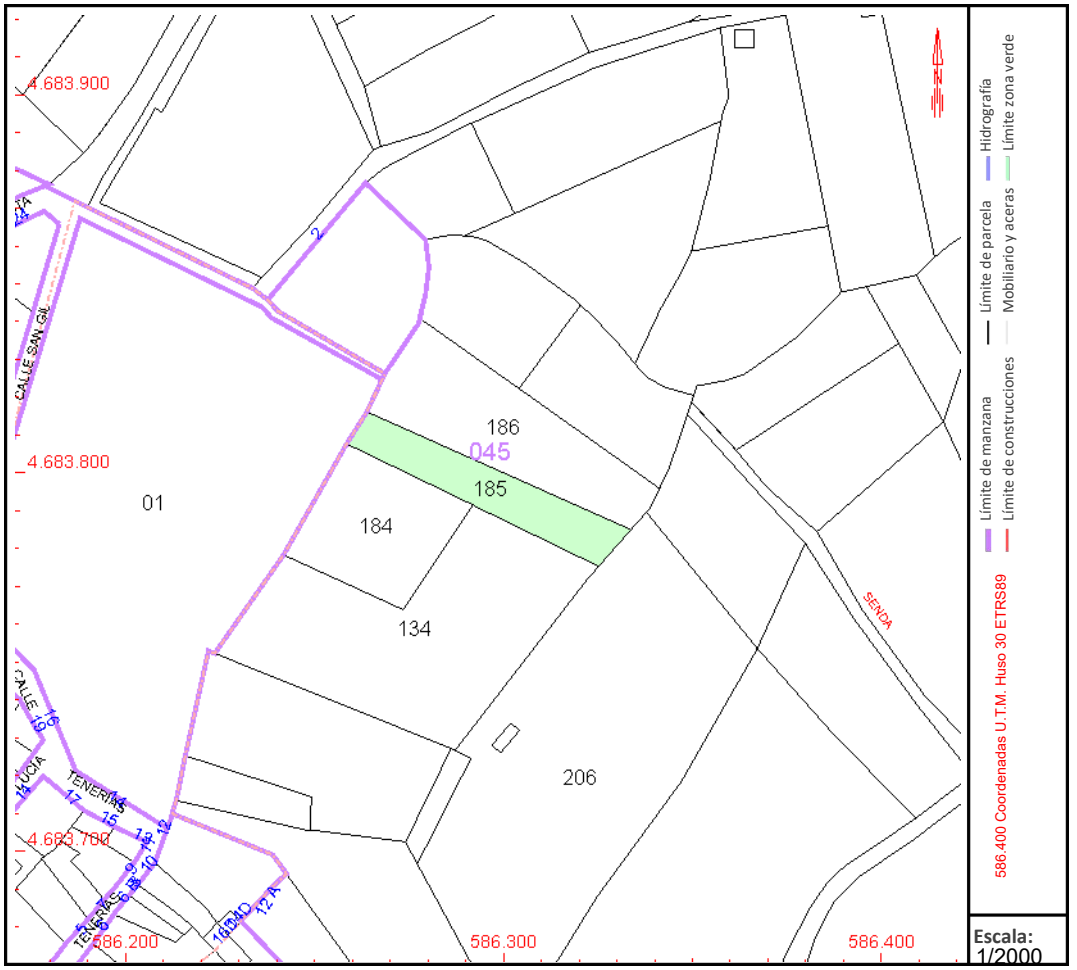
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	HR Huerta regadío	01	834

PARCELA

Superficie gráfica: 834 m2
Participación del inmueble:
Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA
Código registral único: 26003000139624
Fecha coordinación: 15/09/2025

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 26 de Junio de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 26036A045001860000AX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS CALAHORRA Polígono 45 Parcela 186
HUERTOS. 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

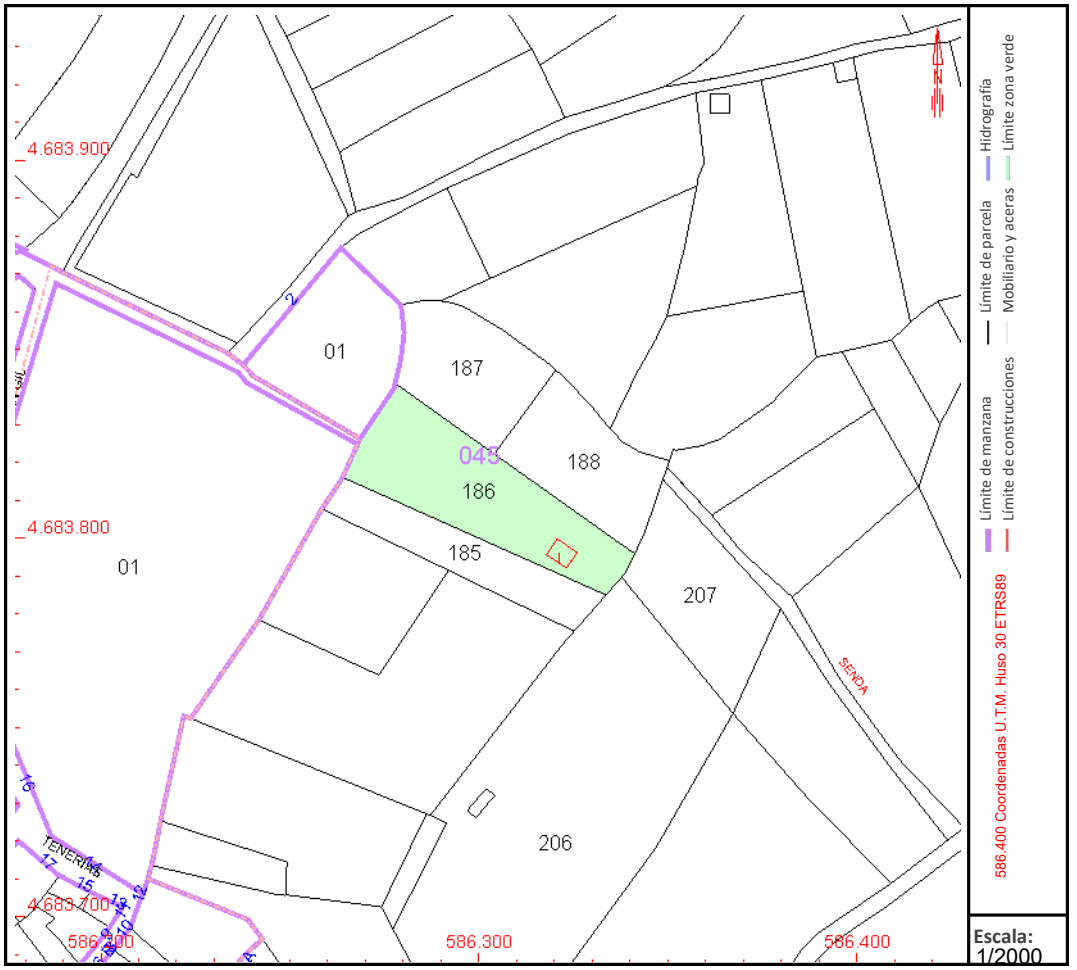
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	HR Huerta regadío	01	1.575

PARCELA

Superficie gráfica: 1.607 m2
Participación del inmueble:
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA
Código registral único: 26003000738254
Fecha coordinación: 15/09/2025

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 25 de Junio de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 26036A045001860001SM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS CALAHORRA Polígono 45 Parcela 186

HUERTOS. 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 32 m2

Año construcción: 2006

CONSTRUCCIÓN

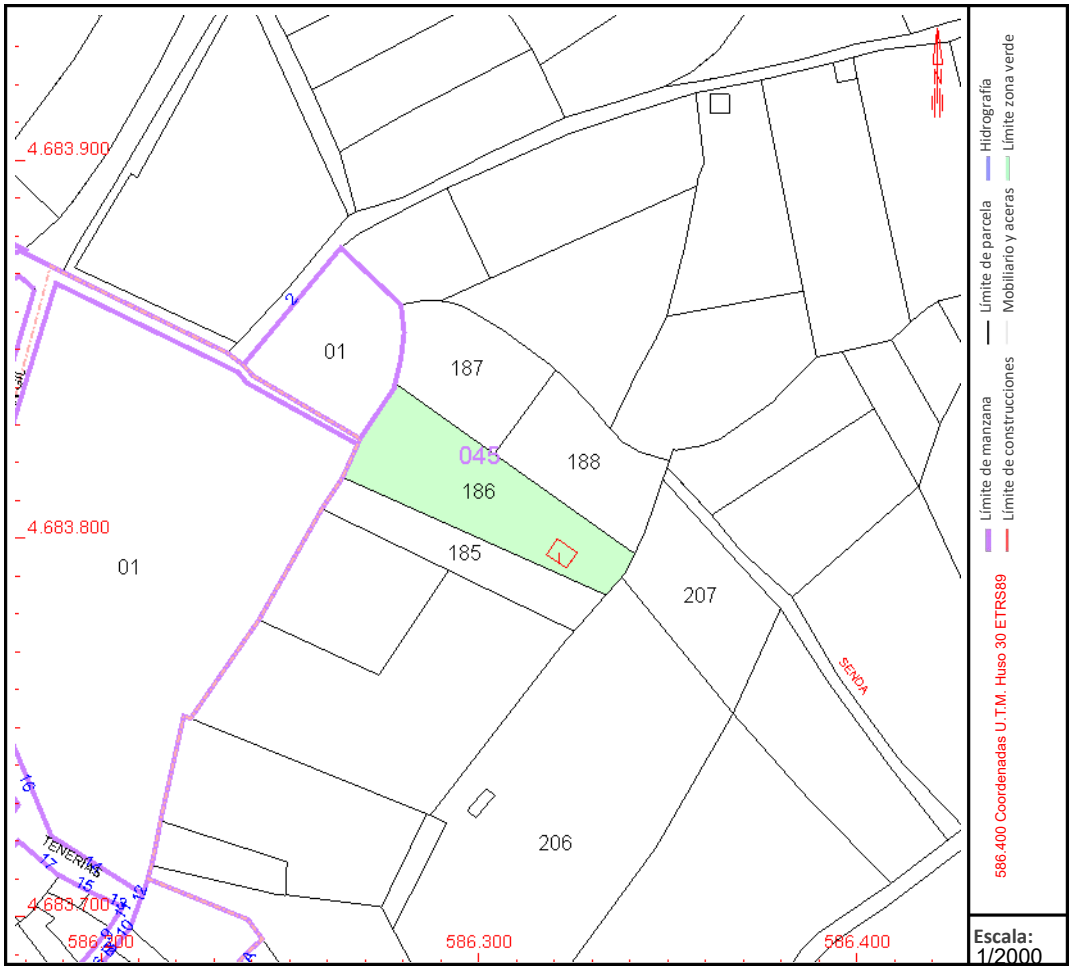
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	32

PARCELA

Superficie gráfica: 1.607 m2

Participación del inmueble:

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000738254

Fecha coordinación: 15/09/2025

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 25 de Junio de 2026

Sector S-14 BELLAVISTA



Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie:	218.273 m^2
Aprovechamiento Medio del SUD:	0,5761 m^2h/m^2 (referido al uso residencial).
Aprovechamiento objetivo:	0,75 m^2t/m^2s
Edificabilidad residencial máxima:	7.500 m^2t 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:	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

Otras determinaciones:

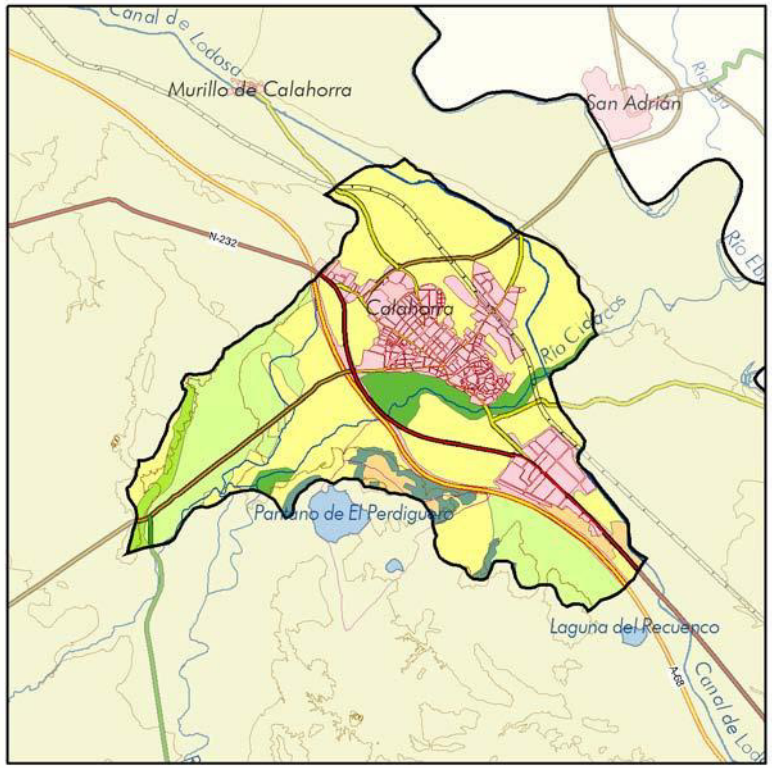
- La regulación detallada del Sector S-14 "Bellavista" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido norte-sur, con continuidad en la UE-1E y con el nuevo puente sobre el río Cidacos.
- 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 este del sector, hacia la vía de ferrocarril, y en el límite oeste, hacia el Casco Histórico, ambas con una anchura mínima de 30 m.
- Se deberán garantizar las conexiones peatonales con el Casco histórico.
- 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-14 "Bellavista" genera un exceso de aprovechamiento de 38.589 m^2h, que servirá para compensar a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado (con una superficie mínima de 31645 m^2 y máxima de 53.819 m^2) y a los propietarios de terrenos en sectores deficitarios (S-9 y S-12).



CALAHORRA

Su carácter es agrícola y urbano. Abarca una superficie de 2080 ha, con una altitud mínima de 300 y una máxima de 451 m.s.n.m.

Se localiza en la hoja 243 del mapa escala 1:50.000, serie L del I.G.N.



CALAHORRA (C 17)

Calidad visual	*1*
Fragilidad visual	*5*

Pertenece en su mayor parte al municipio de Calahorra, y en una pequeña proporción (3.2%) al municipio de Pradejón. En ella se localiza la ciudad de Calahorra.

Por la unidad discurre el río Cidacos poco antes de su desembocadura en el Ebro, y están presentes el río Majeco y el canal de Lodosa.

La geología predominante está constituida por: aluvial y diluvial del cuaternario, areniscas, limolitas, arcillas y margas del mioceno.

Los principales tipos de vegetación y usos del suelo presentes son: tierras de labor en regadío, mosaico de cultivos, zonas industriales y de transporte, zonas urbanas, tierras de labor en secano, y bosques de ribera.

Pertenece a los espacios del PEPMAN protegidos por su valor natural, "Huertas del Cidacos" en un 15%, "Embalse del Perdiguero" en un 4% y "Los Agudos" en un 3%.

Como lugar de singularidad cultural destaca en el paisaje la ciudad de Calahorra, con su casco histórico-artístico.

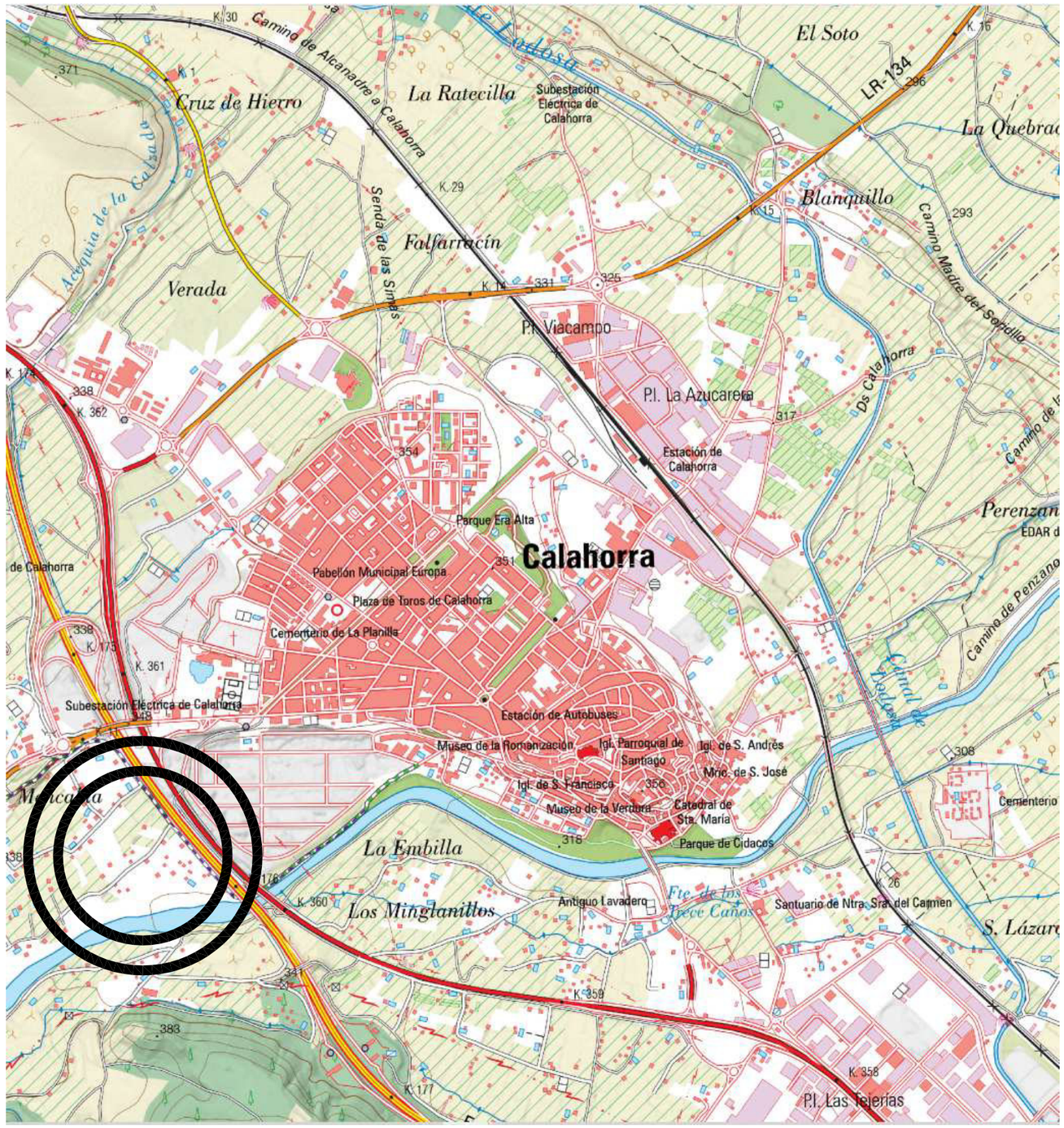
La red de vías pecuarias suma 14 km, entre ellas la vía principal de la Cañada del Ebro.

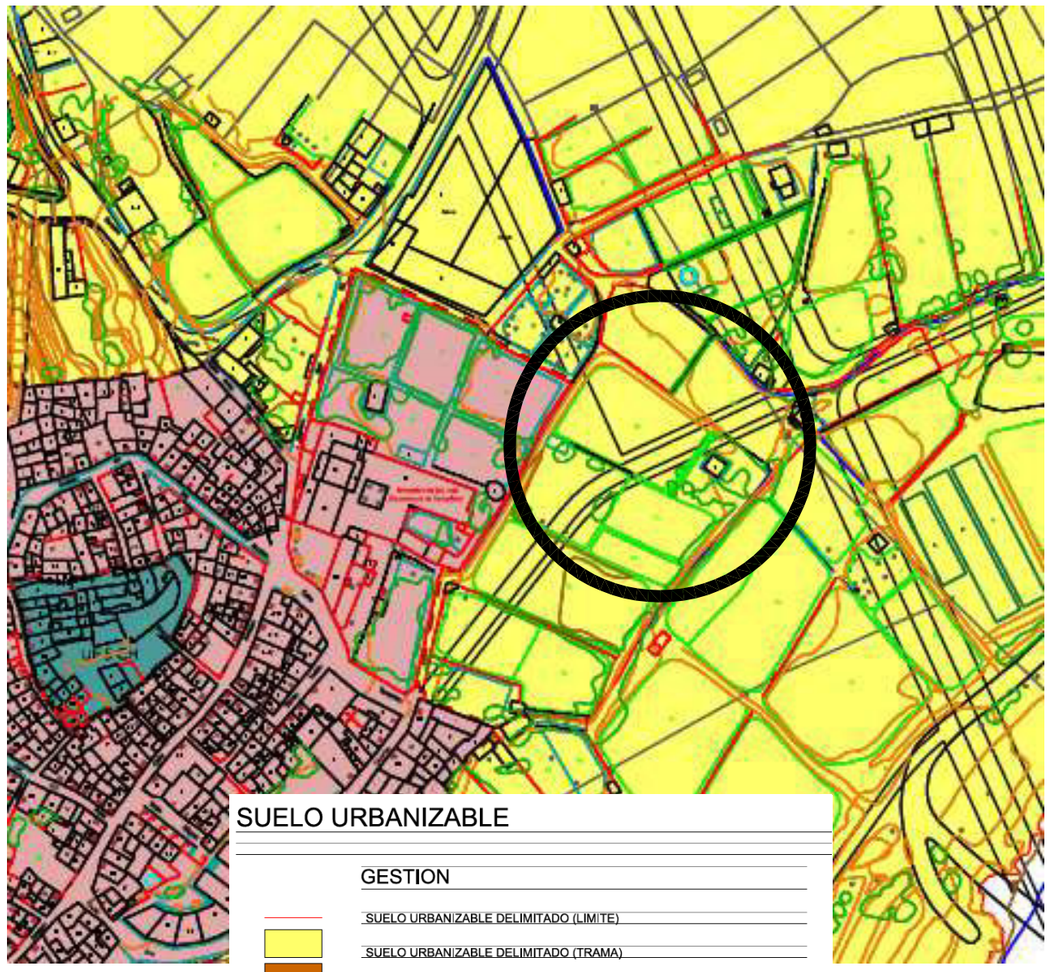
Está atravesada por 6.6 km de un tramo de la autopista A-68, por 6.2 km de la nacional N-232, y por 17 km de carreteras autonómicas y locales. Los caminos agrícolas y las pistas forestales suman 4 km de longitud.



Vistas de Calahorra y su casco histórico.

PLANOS





SUELO URBANIZABLE

GESTION

	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LIMITE)
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (TRAMA)
	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EN EJECUCION"
S-n "model"	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACION)
SGE - n	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
SGZV - n	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)
	ORDENACION NO VINCULANTE
	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS

estudio 18

OFICINA TECNICA C/ Grande, 16 - Calahorra (La Rioja) Tfno. 941133251-Fax 941132562

[redacted]

INGENIERO AGRONOMO

VALLADO DE FINCA RUSTICA

[redacted]

POL.- 45; PARC.-185/186; "HUERTOS"

CALAHORRA (LA RIOJA)

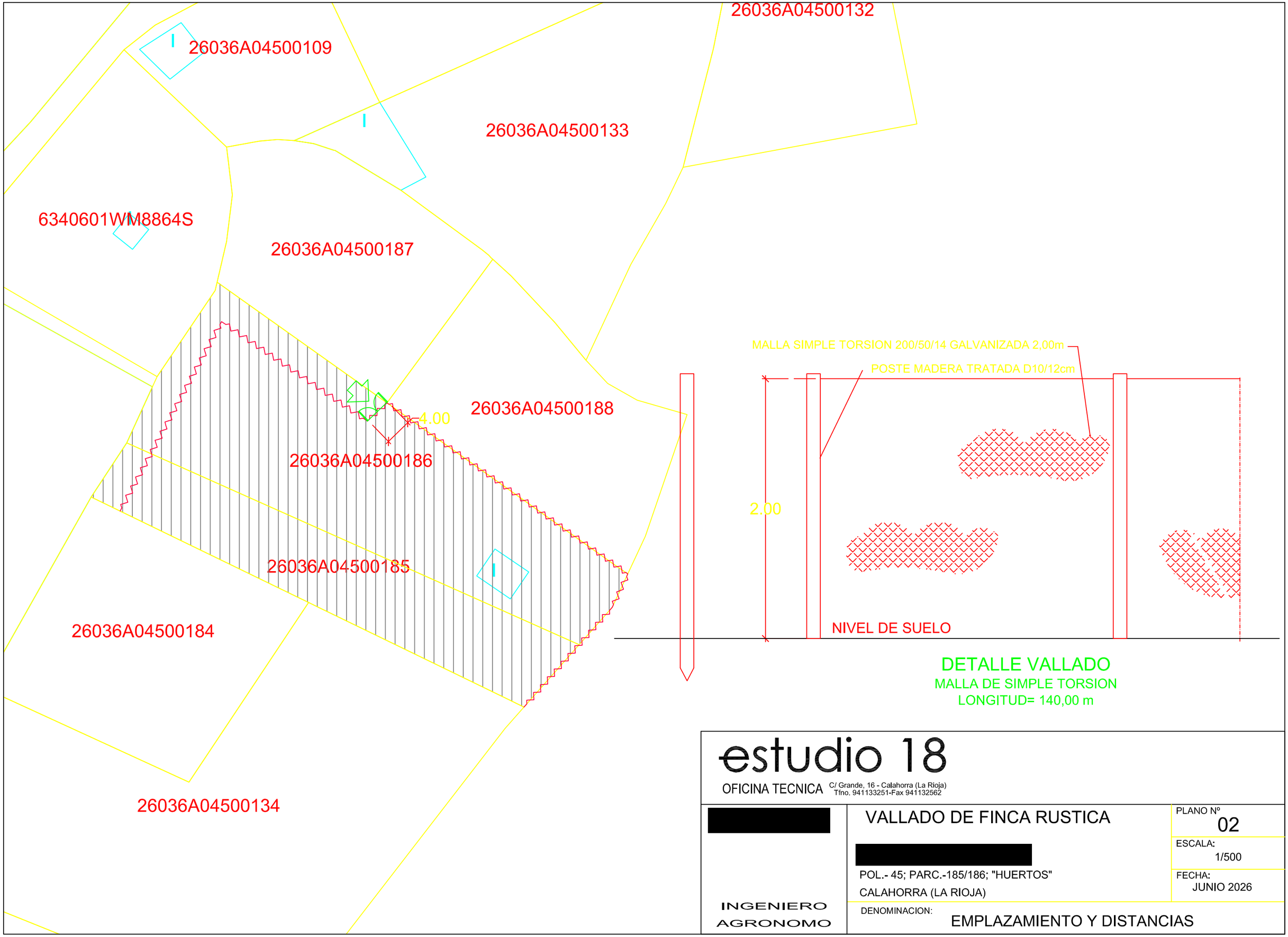
PLANO Nº 01

ESCALA: S.E.

FECHA: JUNIO 2026

DENOMINACION:

SITUACIÓN GENERAL Y URBANÍSTICA



DETALLE VALLADO

MALLA DE SIMPLE TORSION

LONGITUD= 140,00 m

estudio 18

OFICINA TECNICA C/ Grande, 16 - Calahorra (La Rioja)
Tfno. 941133251-Fax 941132562

[redacted]

INGENIERO AGRONOMO

VALLADO DE FINCA RUSTICA

[redacted]

POL.- 45; PARC.-185/186; "HUERTOS"

CALAHORRA (LA RIOJA)

PLANO Nº 02

ESCALA: 1/500

FECHA: JUNIO 2026

DENOMINACION: EMPLAZAMIENTO Y DISTANCIAS