

---

# CASETA RURAL

PARCELAS 147-148-159-160 POLIGONO 16 DE EZCARAY

---

JULIO 2025

---

PROMOTORA  
MARIA DOLORES CALVO PÉREZ

ARQUITECTO  
BORJA LLOP CHOCARRO



# **MEMORIA**

## **1.0. INFORMACIÓN PREVIA**

### **1.0.1. AUTOR DEL ENCARGO.**

María Dolores Calvo Pérez

DNI. 16.522.810-R

Calle del fuero 7

26.280 Ezcaray

T. 618.70.85.85

### **1.0.2. AUTOR DEL INFORME.**

Borja Llop Chocarro (nº DNI: 16.075.813-D/ C.S.C.A.E. nº: 518.824)

Mikeletes 6 1ºC

20.008, Donostia-San Sebastián

Tfno.: 646 20.90.47 / E-MAIL: [bllop@borjallop.com](mailto:bllop@borjallop.com)

## **1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

Se pretende ejecutar una caseta rural en las parcelas 147-148-159-160 del polígono 16 de Ezcaray. Las 4 parcelas son propiedad de MARÍA DOLORES CALVO PÉREZ

Sus referencias catastrales son las siguientes:

- Polígono 16 Parcela 147  
CILORIA. EZCARAY (LA RIOJA)  
**26061A016001470000YI**
- Polígono 16 Parcela 148  
CILORIA. EZCARAY (LA RIOJA)  
**26061A016001480000YJ**
- Polígono 16 Parcela 159  
CILORIA. EZCARAY (LA RIOJA)  
**26061A016001590000YB**
- Polígono 16 Parcela 160  
CILORIA. EZCARAY (LA RIOJA)  
**26061A016001600000YW**

**OBJETIVO. CASETA RURAL.** Construcción de una CASETA RURAL, vinculada a la tradición de la horticultura para guarda de aperos de labranza y disfrute de las fincas, sin que en ningún caso exista uso de vivienda.



Se cumplirá la normativa de aplicación para construir una caseta rural. La cubierta será de madera a 2 aguas con teja cerámica.



Vista de la parcela desde la carretera La Rioja 111 – Carretera a Pradoluengo.

#### -CONDICIONES URBANISTICAS.

Las condiciones urbanísticas que afectan a la caseta dictaminan lo siguiente:

- Se encuentra en suelo rústico y deberá cumplir el Plan Especial del Alto Oja.
- Suelo no urbanizable clasificado como rústico
- La superficie deberá ser mayor a 1000 m<sup>2</sup> siendo la suma de las 4 parcelas de
  - o Parcela 147: 286,98 m<sup>2</sup>
  - o Parcela 148 300,00 m<sup>2</sup>
  - o Parcela 159: 476,40 m<sup>2</sup>
  - o Parcela 160: 1985,30 m<sup>2</sup>

Siendo el total de las 4 parcelas de **3.048,68 m<sup>2</sup>**

- La superficie construida de la caseta no será mayor a 20 m<sup>2</sup>, siendo exactamente de 5 metros de largo x 4 metros de ancho.
- La altura en su parte baja será de 2,44 metros y en el punto alto de 3,90 metros.
- La caseta tendrá 2 huecos. Una puerta y una ventana.
- La separación a linderos será mayor a 4 metros.

#### **NORMATIVA**

**PLAN ESPECIAL ALTO OJA.** Artículo 14. Construcciones agrícolas: Casillas: Pequeñas construcciones para guarda de aperos de labranza, con las siguientes condiciones de edificación:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Parcela mínima:        | 1.000 m <sup>2</sup> |
| Edificabilidad máxima: | 20 m <sup>2</sup>    |
| Ocupación máxima:      | 20 m <sup>2</sup>    |
| Altura reguladora      | 2,50 m               |
| Altura total           | 4,00 m               |



|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Retranqueo a linderos | 4,00 M |
| Retranqueo a caminos  | 4 m    |

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación. El número máximo de huecos será de dos. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

## PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LA RIOJA

**ARTÍCULO 3.-** El ámbito de aplicación de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, se extiende a la totalidad del suelo no urbanizable de los municipios de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

### **Artículo 20. Definición y contenido de categorías de actividades y usos autorizables**

En los usos autorizables se incluyen las CASETAS RURALES

### **Artículo 21. Definición de los usos incluidos como actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos.**

A los efectos de lo establecido en esta Directriz y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguiente:

a) Desmontes, aterrazamientos y rellenos: Se incluyen en general todos aquellos desmontes, aterrazamientos o rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas y que, no tengan por finalidad el acondicionamiento agrícola del terreno, un proyecto de edificación o instalación, o bien, los que no superen una superficie de cien (100) metros cuadrados o un volumen de doscientos cincuenta (250) metros cúbicos.

b) Cercas o vallados de carácter cinegético: Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna silvestre. Se incluyen, dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla.



c) Casetas rurales: Se consideran bajo esta denominación las edificaciones vinculadas a la tradición de la horticultura para guarda de aperos y disfrute de las fincas. En ningún caso se entiende dentro de esta denominación el uso de vivienda.

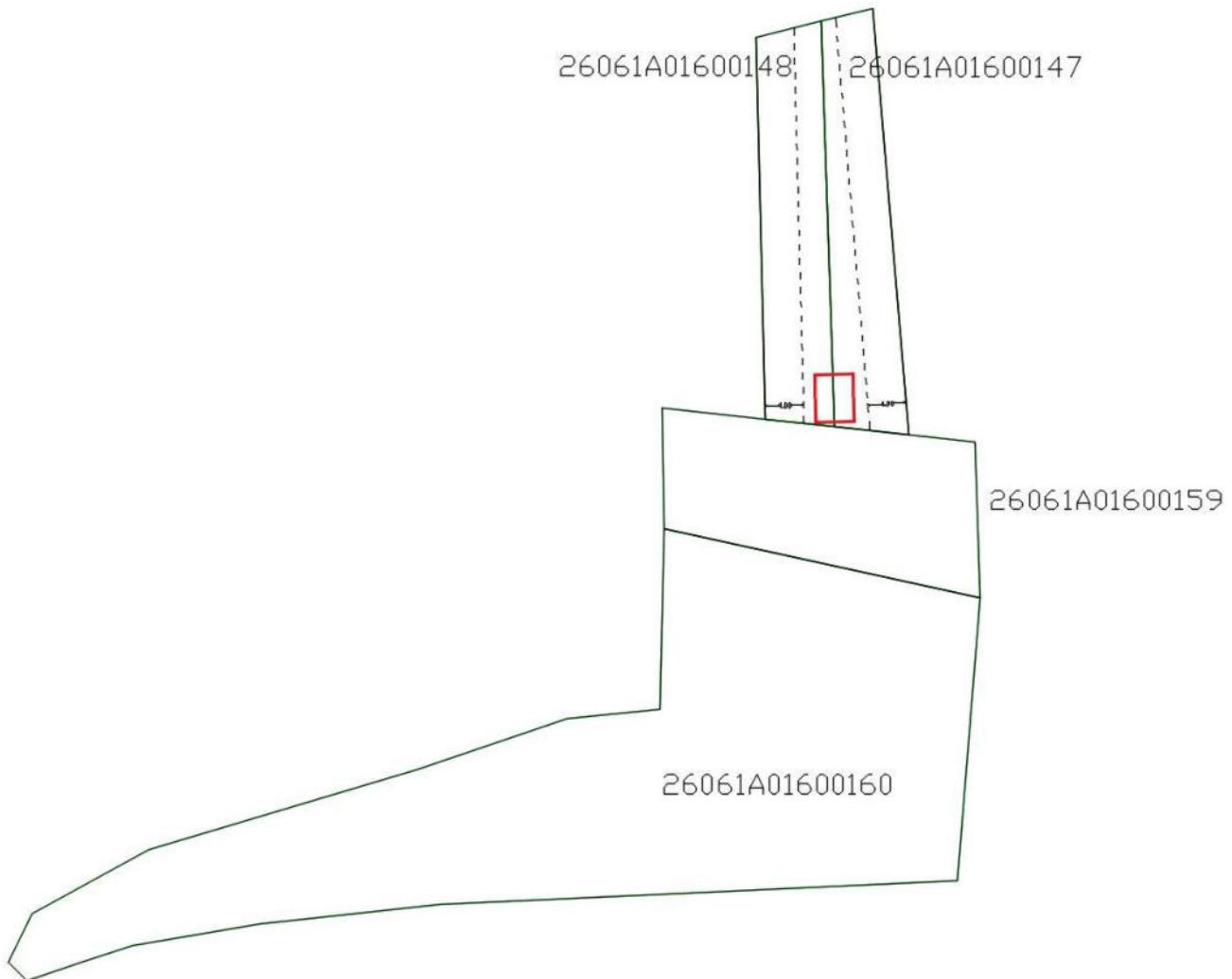
#### **Artículo 45. Casetas rurales.**

1. Se consideran bajo esta denominación las edificaciones vinculadas a la tradición de la horticultura para guarda de aperos y disfrute de las fincas. En ningún caso se entiende dentro de esta denominación el uso de vivienda.

**2. Las edificaciones de este uso podrán instalarse con las siguientes condiciones:**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) Parcela mínima .....  | 500 m <sup>2</sup> |
| b) Superficie máxima construida permitida en parcela mayor de 1.000 m <sup>2</sup> ..... | 40 m <sup>2</sup>  |
| c) Superficie máxima construida en parcela hasta 1.000 m <sup>2</sup> .....              | 20 m <sup>2</sup>  |
| d) Número máximo de plantas .....  | UNA                |
| e) Altura máxima de la edificación.....  | 3,20 m             |
| f) Altura máxima cumbre.....   | 4,50 m             |
| g) Retranqueo mínimo a lindero.....  | 4,00 m             |
| h) Retranqueo mínimo a caminos .....   | 4,00 m             |





En este plano se marcan los retranqueos de 4 metros a linderos (línea punteada). Por lo tanto se ubicará la caseta entre la parcela 148 y 147 de la misma propiedad.

## 1.2. DESCRIPCION DE LAS OBRAS A REALIZAR.

Las obras a realizar constarán de las siguientes fases:

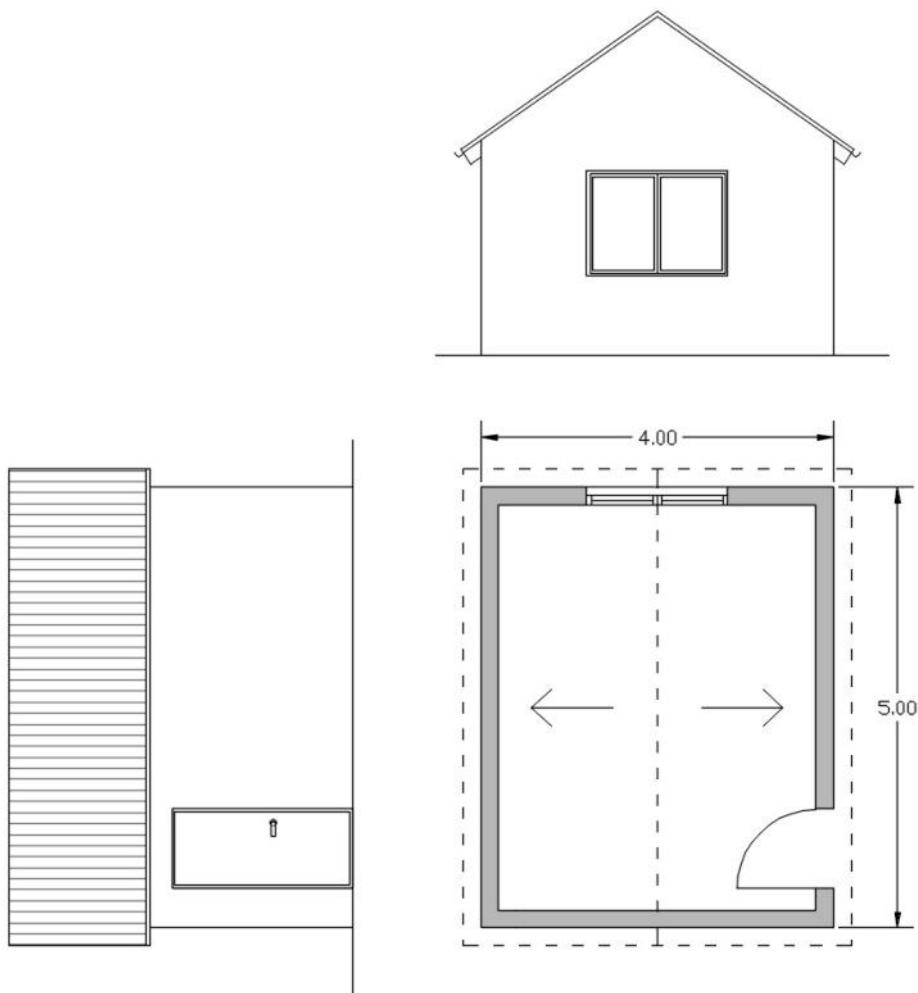
- Preparación del terreno para ejecutar la solera de la caseta. Movimiento de tierras mediante medios mecánicos.
  - Solera de cimentación con hormigón armado de 25 cm sobre un encachado de zahorra.
  - Estructura de madera y muro de carga mediante bloques cerámicos
  - Carpintería de madera para la puerta de acceso y la ventana.
  - Cubierta con teja mixta.
  - Vallado de la parcela y colocación de barrera visual tipo seto en la zona de la carretera.

### 1.3.. PRESUPUESTO.

El presupuesto total de los trabajos a realizar es de 7485 € de presupuesto de ejecución material.



## **PLANOS**



La caseta tendrá un hueco de ventana hacia el norte (carretera La Rioja 111) y una puerta de acceso a la caseta hacia el este (Ezcaray)



# **PRESUPUESTO**

A continuación se presenta el Resumen del Presupuesto desglosado por capítulos de obra.

|   |                   |
|---|-------------------|
| 01. PREPARACIÓN DEL TERRENO                       | 225 €             |
| 02. ENCACHADO DE GRAVA                            | 185 €             |
| 03. SOLERA DE CIMENTACIÓN                         | 750 €             |
| 04. ESTRUCTURA DE MADERA PORCHE                   | 2025 €            |
| 05. MURO DE CARGA LUCIDO                          | 1250 €            |
| 05. CUBIERTA                                      | 1110 €            |
| 06. ALICATADOS SUELO                              | 590 €             |
| 07. CARPINTERIAS                                  | 1350 €            |
| <b>TOTAL PROYECTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b> | <b>7.485,00 €</b> |

En Ezcaray, julio de 2.025,

El arquitecto,



# **ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Se redacta el presente estudio básico de integración paisajística para las obras de construcción de caseta rural en las parcelas 147-159-160 del polígono 16 de Ezcaray con objeto de solicitar la autorización de la comisión de ordenación del territorio y urbanismo de la Rioja para la implantación de usos y actividades en suelo no urbanizable, conforme a lo regulado en el artículo 53 LOTUR.

**Conforme al artículo 19 de la Directriz de Ordenación del Suelo No Urbanizable de La Rioja aprobada definitivamente el 17 de Mayo de 2019 (BOR 29-5-2019)**

*"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"*

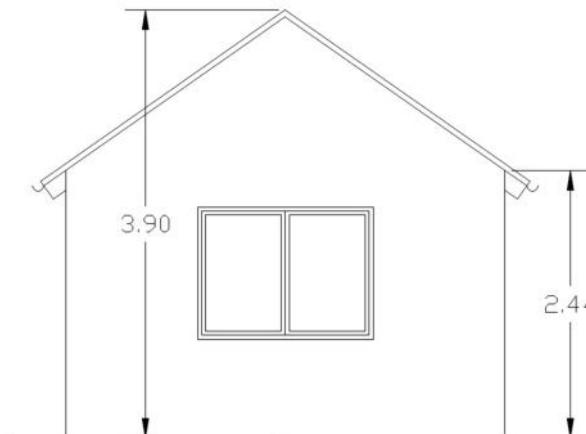
## **1. Características del proyecto y emplazamiento**

La caseta rural ocupa una pequeña parte de la superficie de la parcela, 20 m<sup>2</sup> de los 3040,35 m<sup>2</sup> que tiene la totalidad de la parcela, es decir un 0,66 % de su superficie. Interiormente la caseta estará totalmente diáfana.

En la Memoria Valorada adjunta se recogen todos los trabajos necesarios para la construcción de la caseta, con definición de sus características, superficies, plantas, alzados y secciones. Se adjunta a este estudio copia de los planos que forman parte de la Memoria Valorada.

La propuesta, que se detalla gráficamente en los planos anteriores, cumple las condiciones de edificación del artículo 14 del Plan Especial del Alto Oja:

|                       | <b>P.E. DEL ALTO OJA</b> | <b>CASETA RURAL</b>    |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| PARCELA MÍNIMA        | 1.000 m <sup>2</sup>     | 3048,68 m <sup>2</sup> |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 20 m <sup>2</sup>        | 20 m <sup>2</sup>      |
| OCCUPACIÓN MÁXIMA     | 20 m <sup>2</sup>        | 20 m <sup>2</sup>      |
| ALTURA REGULADORA     | 2,50 m.                  | 2,45 m.                |
| ALTURA TOTAL          | 4,00 m.                  | 3,90 m.                |
| RETRANQUEO A LINDEROS | 4,00 m.                  | + de 4,00 m.           |
| RETRANQUEO A CAMINOS  | 4,00 m.                  | + de 4,00 m.           |



Alzado con cotas de la caseta

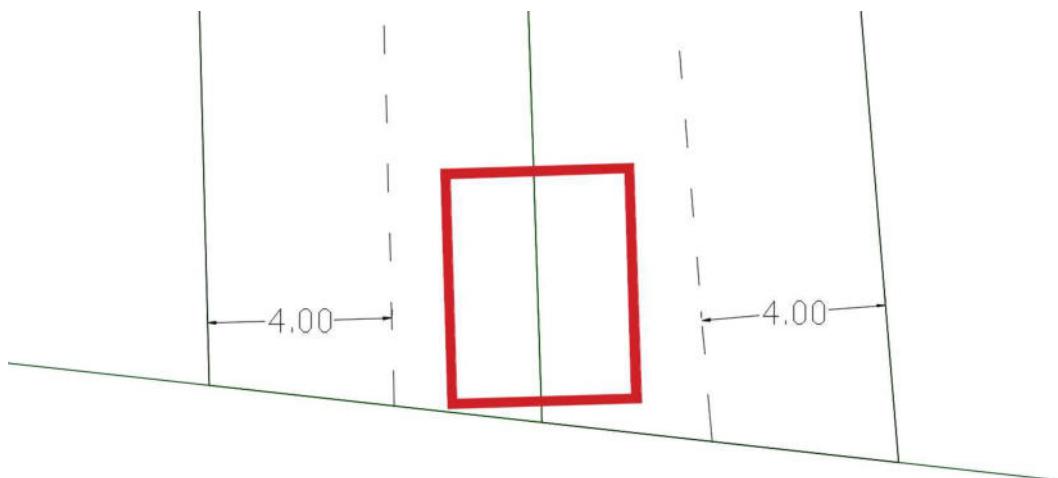


## 2. Integración en el entorno

La parcela sobre la que se situará la caseta tiene una topografía en dos alturas, con un pequeño terraplén entre la parcela 147-148 y la 159. La parte más baja es la que linda con la carretera de Valgañón. La caseta se situará en la zona sur de las parcelas 148 y la 147

La actuación que se pretende realizar trata de tener un impacto mínimo en el entorno. Como se ha indicado anteriormente, la única construcción sobre rasante será la propia caseta de 20 m<sup>2</sup> de superficie, situada en la zona sur de las parcelas 148 y 147, tratándose de una caseta rural vinculada a la tradición de la horticultura para guarda de aperos de labranza y disfrute de las fincas, sin que en ningún caso exista uso de vivienda.

Se realizará un cierre con vegetación en el frente de la carretera mitigando la vista de la caseta desde la vía pública.



Situación de la caseta respecto a las parcelas.

Con todo lo anteriormente expuesto se considera que la nueva caseta queda totalmente integrada en el entorno teniendo un impacto mínimo en el paisaje cumpliendo con las condiciones técnicas y urbanísticas.

Ezcaray, julio de 2.025,  
El arquitecto,



---

# CASETA RURAL

PARCELAS 147-148-159-160 POLIGONO 16 DE EZCARAY

---

OCTUBRE 2025

---

PROMOTORA  
MARIA DOLORES CALVO PÉREZ

ARQUITECTO  
BORJA LLOP CHOCARRO



## 1º.- REVESTIMIENTO DE LOS BLOQUES CERÁMICOS

El raseo exterior se ejecutará sobre los paramentos de bloques de hormigón de la caseta de aperos, una vez finalizada la obra de fábrica y comprobada la correcta planeidad de los muros.

El revoque se realizará con mortero de cemento y arena en proporción 1:4, preparado en mezcladora mecánica hasta obtener una consistencia homogénea. Se aplicará en una sola capa con un espesor medio de 15 mm, utilizando llana metálica y regla para asegurar una superficie uniforme.

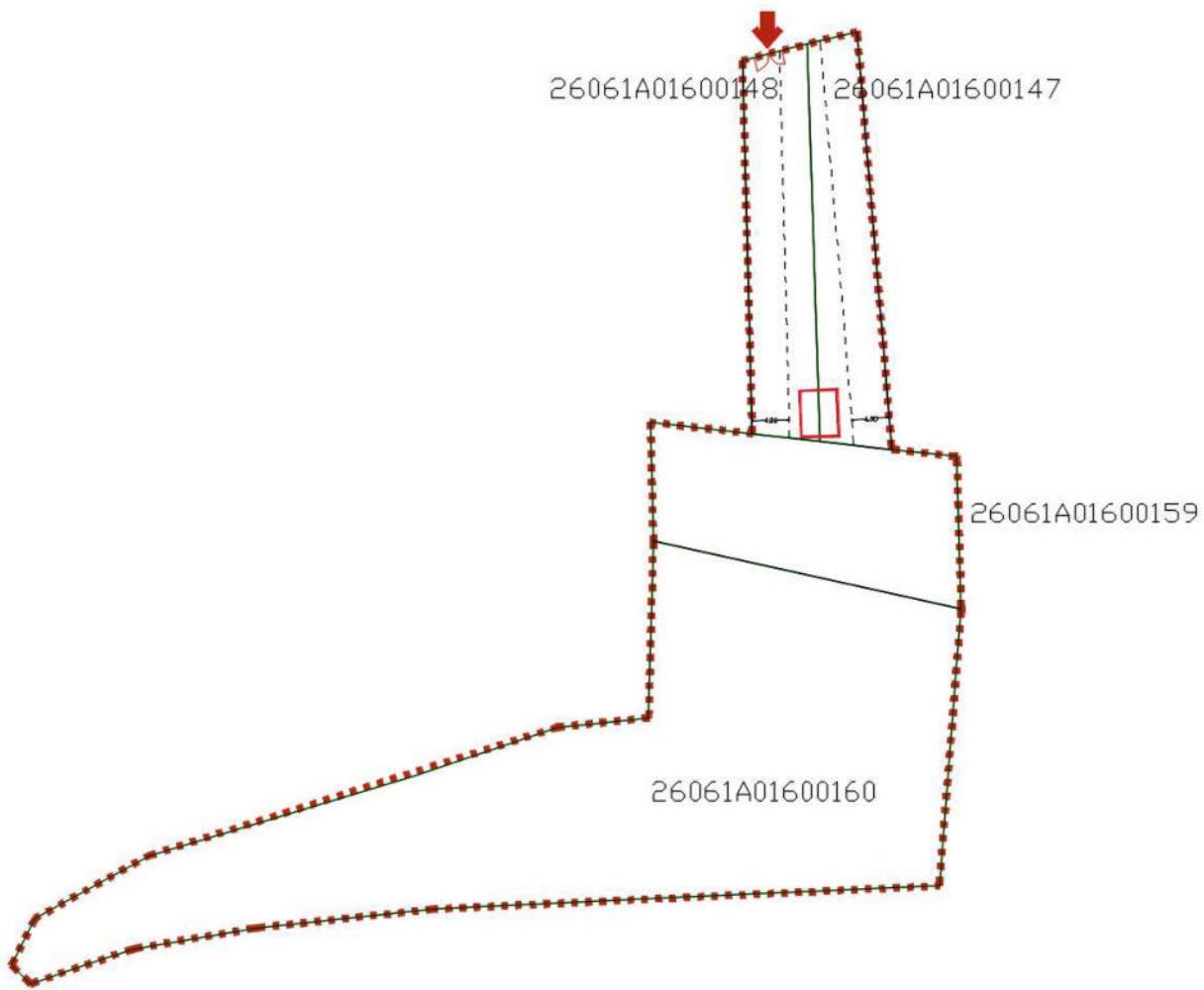
El acabado será rugoso, obtenido mediante fratasado, con el fin de proporcionar una textura resistente y adecuada para exteriores, permitiendo además una buena adherencia en caso de recibir posteriores tratamientos o pinturas.

## 2º.- DIBUJO GRÁFICO DEL TRAZADO DEL VALLADO Y CARACTARÍSTICAS

CARACTERÍSTICAS: El vallado será de carácter cinegético como la de la fotografía



Se adjunta plano con el desarrollo de la valla en las fincas que cerrará todo el contorno. El acceso se realizará por una puerta doble por la parcela 148, dejando un ancho total libre de 3,00 metros.



### 3º.- AUTORIZACIÓN DE LA D. G. de INFRAESTRUCTURAS

Se solicita del Ayuntamiento de Ezcaray, que conforme viene siendo habitual en todos los expedientes que se presentan, se dé traslado del presente expediente a la Dirección General del Gobierno de La Rioja, para solicitar la autorización preceptiva al estar en zona de afectación de carreteras

### 4º.- UNIDAD DE LAS PARCELAS. ACCESOS

La actuación de la caseta rural tiene lugar en las parcelas 147, 148, 159 y 160, que son propiedad de María Dolores Calvo Pérez.



Una vez finalizada la actuación y completado el vallado estas parcelas únicamente tendrán un inmueble y no van a coexistir con ningún otro inmueble.

El acceso a las parcelas será desde la carretera con puerta en la finca 148

La parcela 149 es de un propietario que no conocemos y no forma unidad ni siquiera en parte en la finca actual.

La parcela 146 no forma unidad con las que son objeto de actuación y sus propietarios son diferentes

En Ezcaray, octubre de 2.025,

El arquitecto,

