

**MEMORIA PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO
NO URBANIZABLE**

VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA

EN PARCELAS 287 Y 249 DEL POLÍGONO 4 DE SOJUELA

Promotor: Gonzalo Villalba Eguren

ÍNDICE

1. OBJETO	
1.1. Objeto.....	3
1.2. Localización del proyecto	3
2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	
2.1. Antecedentes	3
2.2. Objetivos del proyecto.....	4
3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
3.1. Estado actual del terreno	4
3.2. Uso Actual y usos anteriores	4
3.3. Características físicas y ambientales del lugar:	4
4. JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA	
4.1. Plan General de Ordenación Urbana:	5
4.2. Justificación del uso:	5
4.3. Justificación de retranqueos, alturas, ocupación y edificabilidad:	5
5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	6
5.1. Descripción de las infraestructuras existentes	6
5.2. Necesidades adicionales de infraestructuras y servicios.....	6
5.3. Plan de accesos y movilidad	6
ANEXO I: PLANOS Y MAPAS	7
ANEXO II: FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL	12
ANEXO III: RESOLUCIÓN DE CAMBIO DE USO.....	17

OBJETO

1.1. Objeto

El objeto de esta memoria y la documentación que le acompaña es solicitar autorización al uso descrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo en cumplimiento de la LOTUR y la Directriz del Suelo no urbanizable de La Rioja a petición de D. Gonzalo Villaba Eguren, con DNI 16589514M y domicilio en C/ Ingenieros Pino y Amorena 2, 3º Dcha, 26003 de Logroño, como promotor de las actividades descritas. Correo electrónico a efectos de comunicaciones: gonzalo@agrovidar.com

1.2. Localización del proyecto

Camino de la Alameda S/N, 26376 de Sojuela.

El proyecto se desarrolla en suelo rústico, en las parcelas 287 y 249 del polígono 4, paraje de Las Cañadas de Sojuela, referencias catastrales 26143A004002870000HF y 26143A004002490000HP con una superficie entre ambas de 25.597m². Dichas parcelas son propiedad de D. Gonzalo Villalba Eguren, con DNI 16589514M.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2.1. Antecedentes

En el año 2023 el promotor comienza el proyecto FINCA IRAZA en la localidad de Sojuela. FINCA IRAZA se configura como una finca agraria donde se desarrollan diferentes cultivos bajo premisas de agricultura sostenible, con bases agroecológicas y regenerativas. Para este fin, la finca está dada de alta como explotación agrícola (código de Registro Regional LR-051910-E) inscrita en el Consejo Regulador de la Producción Agraria Ecológica (CPAER) así como explotación ganadera (con código de explotación REGA ES261430000012).

Finca Irazza se conforma como una finca de 3 hectáreas con diferentes cultivos, así como una explotación ganadera de autoconsumo de ovino y gallinas.

2.2. Objetivo del proyecto:

La construcción elegida para la vivienda unifamiliar posee una planta rectangular sobre losa de hormigón con cubierta a dos aguas con revestimiento de teja. La altura de la edificación es de 3 metros alcanzando 4,5 metros en la cumbre.

La superficie de la vivienda será de 141,6 m² construidos con 22,35 m² de porche. El sistema constructivo será prefabricado con estructura metálica, con paredes exteriores con aislamiento SATE y revocado con mortero.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

3.1. Estado actual del terreno: Las parcelas 287 y 249 junto con las parcelas 250, 21, 272, 19 y 5 del polígono 4 de Sojuela conforman una única finca, con pasto y cultivos leñosos. La finca se encuentra vallada y actualmente mantenida con ganado.

Cabe indicar que la parcela 287 es fruto de la Agrupación Catastral de las parcelas 18, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 253, 21 y 272 del polígono 4.

3.2. Uso Actual y usos anteriores: El uso actual de las parcelas 287 y 249 es el uso **AGRARIO. Actualmente la parcela no posee ninguna construcción.** Las parcelas en las que se dividía anteriormente la parcela donde se desarrolla el actual proyecto estaban catalogadas como suelo Forestal, al llevar más de 10 años sin cultivar. El cambio de uso de dichas parcelas se hizo efectivo con la Resolución de 19 de agosto de 2020, de la Consejería de Sostenibilidad y Transición Ecológica (Anexo IV).

El uso solicitado será complementario al agrario, que será el uso principal de las parcelas.

3.3. Características físicas y ambientales del lugar: la parcela posee una pendiente inferior al 10%, con presencia en los alrededores de arbolado de encinas y robles, que también hacen acto de presencia en las parcelas 287, y 249 ya que se han respetado todos los pies de especies arbóreas existentes en la finca en las labores de roturación y preparación agrícola. En los alrededores de la parcela también hay matorrales mediterráneos basales así como brezales y jarales bajos que, anteriormente a la intervención en la parcela, tenían presencia en la misma. Actualmente, las zonas exentas de cultivo se mantienen como pasto sin matorral gracias a las técnicas de pastoreo dirigido que se realiza en la explotación ganadera situada en la parcela. Se adjunta, en los anexos a esta solicitud, reportaje fotográfico y plano topográfico.

La construcción se encuentra a 120 metros del cauce de Riocereda, por lo que queda fuera de zona de policía y afección por el mismo.

4. JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1. Plan General de Ordenación Urbana: Las parcelas 287 y 249 del polígono se encuentran en SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO según el Plan General Municipal del municipio de Sojuela.

Al ser un suelo urbano no delimitado, la parcela debe considerarse **Suelo No Urbanizable Genérico**, sin ninguna protección específica del suelo ya que no le afectan las cercanas figuras de protección SS-04 Sierra de Moncalvillo ni EA-13 Área Agraria de La Rioja Alta y Media.

4.2. Justificación del uso: Por los usos propuestos en el presente proyecto y por las características de protección del suelo, es de aplicación la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNUR) que desarrolla la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

El presente proyecto se contempla dentro del Artículo 25 de la Directriz, **Construcciones residenciales aisladas**. Dentro de este punto, el uso solicitado y autorizable al que se ajusta el proyecto es:

- **Vivienda unifamiliar autónoma:** *Se considera vivienda unifamiliar autónoma el edificio aislado destinado a vivienda residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar. Se incluye en este concepto la nueva construcción de viviendas familiares aisladas con fines de residencia principal y uso permanente, no incluidas en los anteriores conceptos.*

4.3. Justificación de retranqueos, alturas, ocupación y edificabilidad: la vivienda se plantea como un único volumen con una cubierta a dos aguas

CONDICIONANTE	DPSNUR	PROYECTO
Parcela Mínima	20.000 m ²	25.597m ²
Edificabilidad máxima	0,02 m ² /m ²	160 m ²
Superficie Máxima Ocupada	20 %	0,6 %
Número máximo de plantas	2	1
Altura máxima de la edificación	4,00 m	3 m
Altura máxima a cumbrera	10,00 m	4,5 m
Retranqueo a linderos	8,00 m	8 m
Retranqueos a caminos	10,00 m	100,00 m
Distancia a otras construcciones	150 m	165,00 m

5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

5.1. Descripción de las infraestructuras existentes:

La parcela actualmente no posee conexiones a redes de distribución eléctricas, de agua potable o saneamiento.

La parcela posee un pozo perforado a 120 metros de profundidad para dar servicio a la explotación agrícola y ganadera. Dicho pozo será el que provea a la vivienda de **agua de uso doméstico no potable**.

5.2. Necesidades adicionales de infraestructuras y servicios:

5.2.1. El suministro eléctrico se solucionará mediante la instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta de la vivienda con almacenaje de electricidad en baterías de Litio. Se tendrá un generador de gasoil de emergencia.

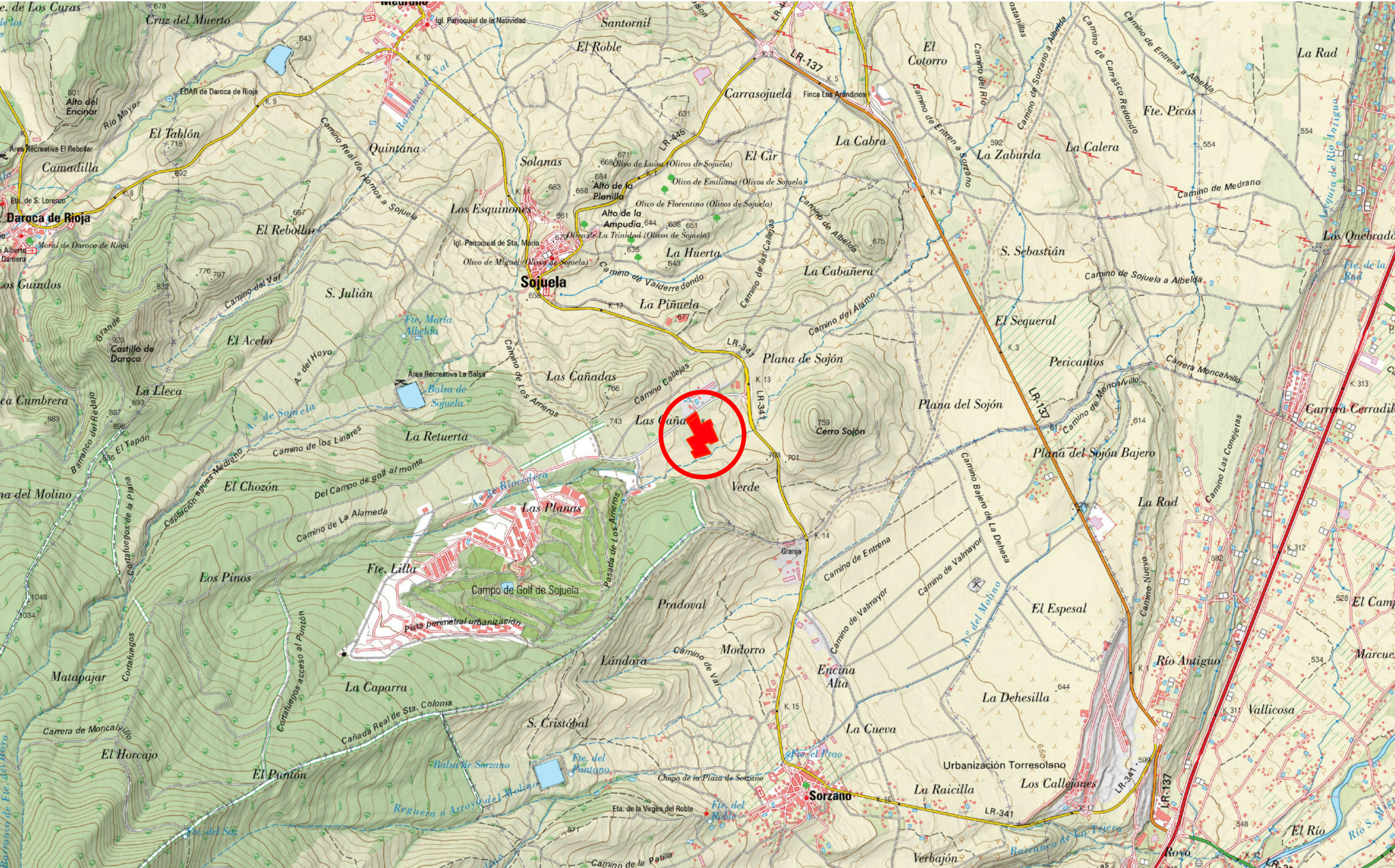
5.2.2. El saneamiento y evacuación de aguas residuales, se realizará mediante vertido al subsuelo a través de zanja de infiltración previo tratamiento aerobio de las mismas en un sistema de depuración aerobia de alto rendimiento.

El punto de vertido se ubicará en la propia parcela 287 y se realizará previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

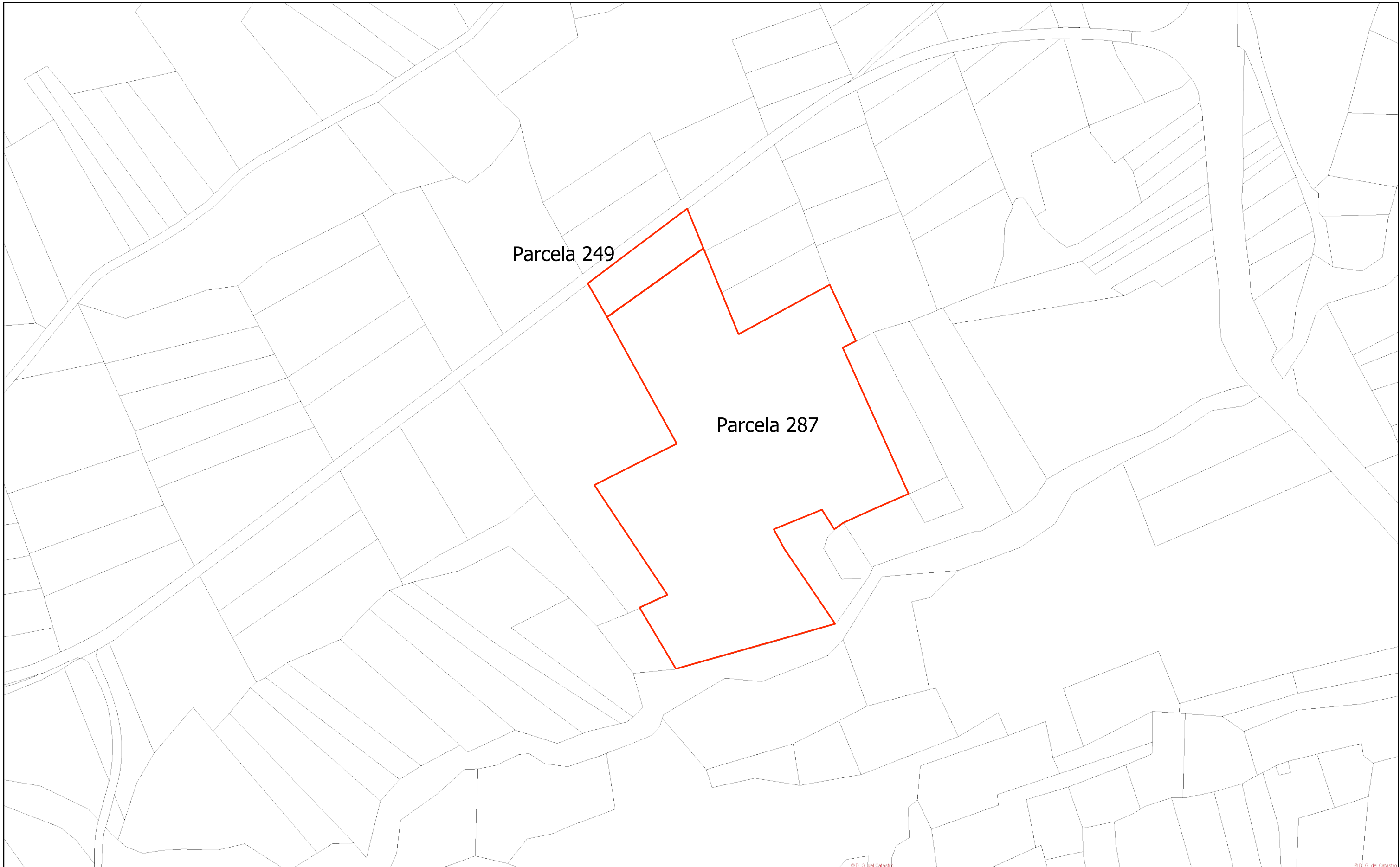
El escaso volumen de agua vertido (equivalente a 120 litros habitante/día), sistema de depuración, la localización, profundidad del pozo y las características del terreno, minimizan al máximo las posibilidades de contaminación de aguas subterráneas.

5.3. Plan de accesos y movilidad: la finca posee acceso directo al vial Camino de la Alameda, de titularidad municipal a **través de la parcela 249**. Únicamente se mejorará el firme del camino de acceso con una aplicación de grava compactada sin asfaltar.

ANEXO I: PLANOS Y MAPAS



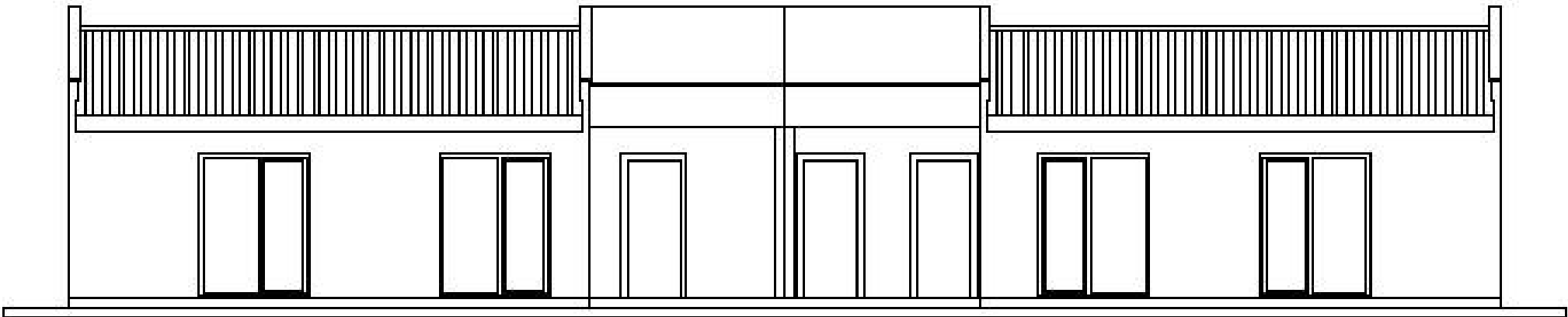
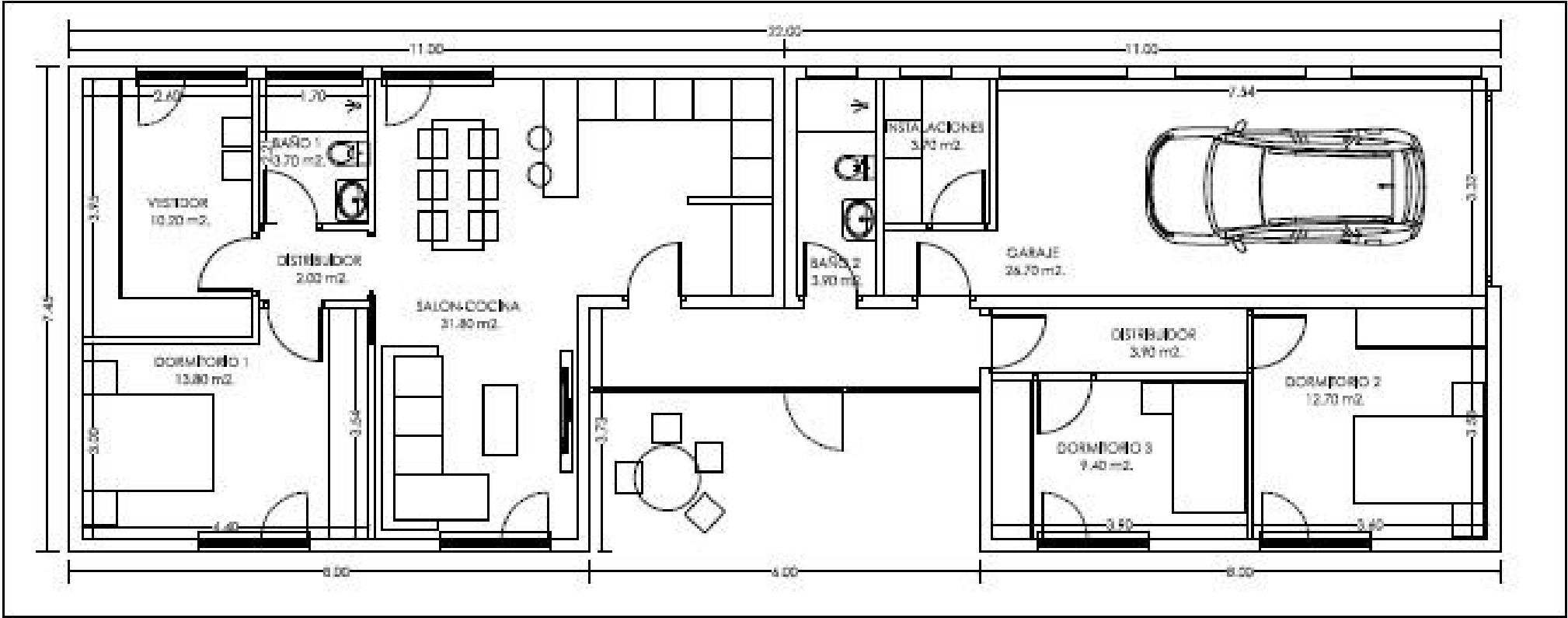
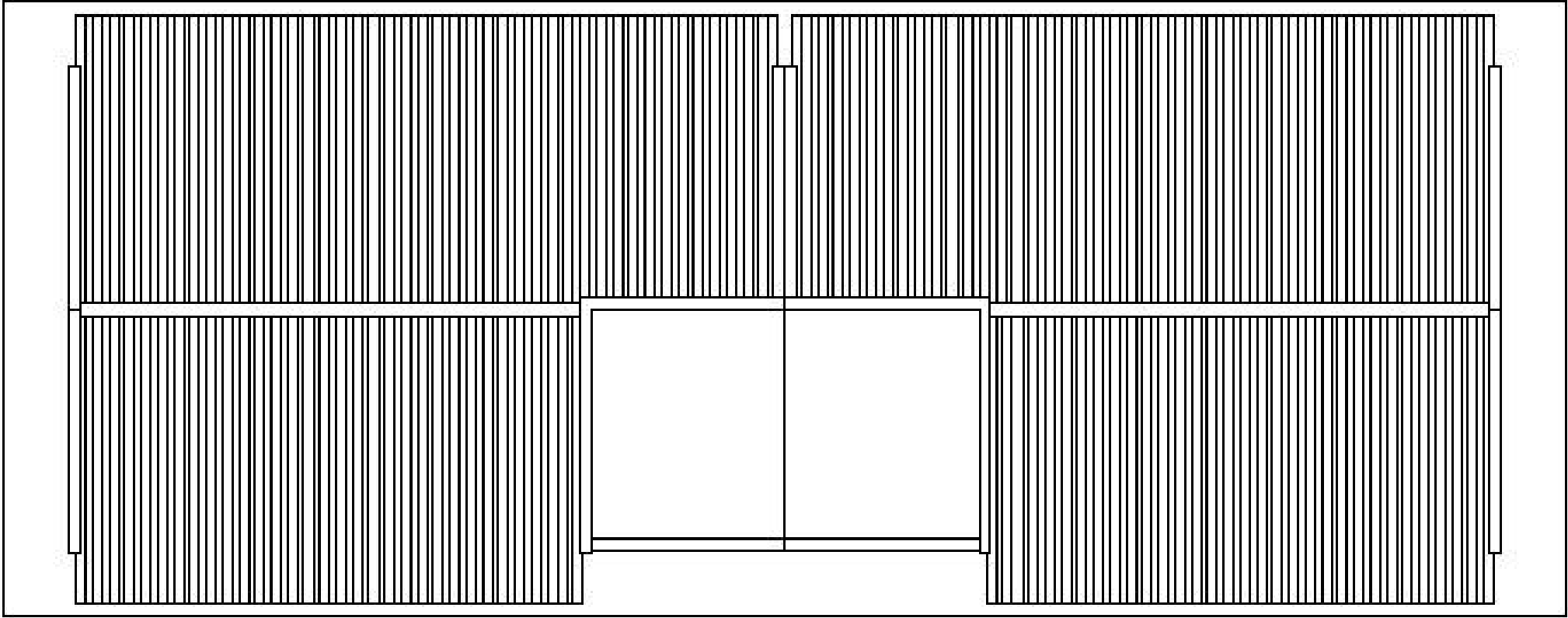
PROYECTO: SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA EN PARCELAS 249 Y 287 DEL POLÍGONO 4 DE SOJUELA		FECHA : NOVIEMBRE 2025	↑ N
PLANO: UBICACIÓN	PLANO Nº 1		
PROMOTOR: GONZALO VILLALBA EGUREN			
		ESCALA : 1:20.000	



PROYECTO: SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA EN PARCELAS 249 Y 287 DEL POLÍGONO 4 DE SOJUELA		FECHA : NOVIEMBRE 2025	
PLANO: PARCELAS CATASTRALES	PLANO Nº 2		
PROMOTOR: GONZALO VILLALBA EGUREN			



PROYECTO: SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA EN PARCELAS 249 Y 287 DEL POLÍGONO 4 DE SOJUELA		PLANO Nº 3	Construcción Vivienda Límite zona de policía de cauce Línea de retranqueo a linderos (8 m) Parcelas 287 y 249	FECHA : NOVIEMBRE 2025	N
PLANO: DISTANCIAS Y RETRANQUEOS			ESCALA : 1:2.000		
PROMOTOR: GONZALO VILLALBA EGUREN					



PROYECTO: SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA EN PARCELAS 249 Y 287 DEL POLÍGONO 4 DE SOJUELA		FECHA : NOVIEMBRE 2025
PLANO: VIVIENDA PROYECTADA	PLANO Nº 4	
PROMOTOR: GONZALO VILLALBA EGUREN		

ANEXO II: FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



Fotografía 1: acceso a la parcela desde Camino de la Alameda (orientación N)



Fotografía 2: Vista de la parcela desde acceso a la finca (orientación S)



Fotografía 3: Parcela 287 desde el vértice N-O (orientación S-E)



Fotografía 4: Plantación de frutales en la parcela 287 (orientación S-O)



Fotografía 5: Detalle de frutales



Fotografía 7: Detalle de encinas presentes en las parcelas 287 y 249 que permitirán mitigar el reducido impacto paisajístico de las construcciones

ANEXO III: RESOLUCIÓN DE CAMBIO DE USO



**Gobierno
de La Rioja**

SOSTENIBILIDAD Y
TRANSICIÓN
ECOLÓGICA

BIODIVERSIDAD

Prado Viejo, 62 bis
26071-Logroño. La Rioja.
Teléfono: 941 291 100
Fax: 941 291 356

TRAMITE DE AUDIENCIA

EXPEDIENTE DE CAMBIO DE CULTIVO: CU-161/19

PETICIONARIO: GONZALO VILLALBA EGUREN

MUNICIPIO: SOJUELA

Artº. 33 y 34 de la Ley 2/95, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.

Artº 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En el expediente que se tramita en esta Dirección General de Biodiversidad ha adoptado el siguiente:

ACUERDO: Se conceden 15 días a partir de la fecha de recibo de esta comunicación, en el trámite de audiencia. Durante dicho plazo se le pone de manifiesto el expediente, que podrá ser examinado por Vd., bien personalmente o a través de representación, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la mencionada Ley 39/2015, en esta Dirección General durante las horas de oficina, para que pueda presentar dentro de dicho término las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Se adjunta Informe Técnico redactado por esta Dirección General.

GONZALO VILLALBA EGUREN



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pag 1 1
Expediente	Tipo	Procedimiento		Nº Documento
00860-2020/024854	Otros	Solicitudes y remisiones generales		2020/0134245
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha hora	
1 Directora General	Patricia Ilundain Heras		04/03/2020 21:06:46	
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE por Gobierno de La Rioja con CSV: XPC7FJF8XFMOSFP Dirección de verificación: http://www.larioja.org/verificacion				04/03/2020 21:06:49



**Gobierno
de La Rioja**

Sostenibilidad y
Transición Ecológica

Biodiversidad

Prado Viejo, 62 bis
26071-Logroño. La Rioja.
Teléfono: 941 291 100
Fax: 941 291 356

Expediente: CU-161/19

Fecha: 27/02/2020

INFORME RELATIVO A UN CAMBIO DE USO (EXPTE.: CU-161/19)

Datos de la solicitud

Peticionario: Gonzalo Villalba Eguren

Datos de los terrenos:

POLÍGONO	PARCELA	RECINTO
4	18	1
	19	1
	21	1 y 2
	240	1
	241	1
	242	1
	243	1
	244	1
	245	1
	246	1
	247	1
	248	1 y 2
	249	1 y 2
	250	1 y 2
	253	1
	272	1

Superficie: 2,8099 ha

Municipio: Sojuela



Gobierno de La Rioja

Antecedentes



La superficie objeto de cambio de uso es una superficie casi llana cubierta de pastizal-matorral con especies como jara blanca, rosa silvestre, ericáceas, jara negra, lavanda, enebros, encinas y algunos ejemplares de pináceas aislados, entre otras.



Foto 1. Vista oeste-este del recinto 2 de la parcela 250.



Foto 2. Ejemplar de encina entre las parcelas 245 y 253.



Foto 3. Vista oeste-este de la parte sur de las parcelas 245, 253 y 21.



Foto 4. Vista sur-norte de las parcelas 248 y 249.

12



Foto 5. Detalle de las encinas existentes en la parcela 249, desde la carretera.



Foto 6. Vista este-oeste de las parcelas 245, 244, 243, 242, 241 y 240.

Características del terreno

- Superficie: 2,8099 ha.
- Pendiente: 3 – 12%
- Arbolado y valores singulares de flora: Las parcelas 246, 247, 248, 249 y parte de la 250 figuran en el Mapa Forestal de La Rioja como encinar; las parcelas 19, 21, parte de la 250, parte de la 253 y la 272 figuran como matorrales mediterráneos basales y el resto de las parcelas y superficie solicitada figuran como brezales bajos/biercolares – jarales bajos.



Gobierno de La Rioja

- Cultivo: Conforme a las ortofotos consultadas, se aprecia que toda la superficie solicitada ha sido objeto de cultivo hasta los años 1956-1977.

En años posteriores, la mayor parte de la parcela 18 y las parcelas 240, 241, 242, 243, 244, 245 y parte de la 246 y parte de la 253 han estado cultivadas hasta 2004, y en años posteriores ya se puede apreciar su abandono, a excepción del recinto 2 de la parcela 21 que se encuentra actualmente en cultivo.

- Carácter forestal de los terrenos: Según lo establecido en la Ley 2/95, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio forestal de La Rioja, se considera terreno forestal:
 - a) Los terrenos rústicos poblados por especies o comunidades vegetales, siempre que no sean características del cultivo agrícola o fueran objeto del mismo.
 - b) Los terrenos cuyo cultivo agrícola esté abandonado por un plazo superior a 10 años y tenga una pendiente media superior al 20%.

Se considera que las parcelas presentan el carácter de terreno forestal según la definición anterior, a excepción del recinto 2 de la parcela 21 que actualmente se encuentra en cultivo y el recinto 1 de la parcela 249 y recinto 1 de la parcela 250 que corresponden a un vial.

- Directrices y figuras de protección: Afecta a las áreas de interés de fauna protegida del alimoche (*Neophron percnopterus*) en las parcelas 18, 19, 21, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, parte de la 247, parte de la 248, parte de la 253 y 272.
- Montes de Utilidad Pública: No afecta.
- Vías Pecuarias: No afecta.
- Datos SIGPAC:

POLÍGONO	PARCELA	RECINTO	SUPERFICIE (HA)	PENDIENTE (%)	USO
4	18	1	0,5104	6,30	Pasto arbustivo
	19	1	0,0515	12,10	Pasto arbustivo
	21	1	0,1905	10,50	Pasto arbustivo
		2	0,0124	9,80	Viñedo
	240	1	0,0965	3,50	Pasto arbustivo
	241	1	0,1075	5,50	Pasto arbustivo
	242	1	0,1134	6,40	Pasto arbustivo
	243	1	0,0814	6,90	Pasto arbustivo
	244	1	0,0964	6,60	Pasto arbustivo
	245	1	0,1948	10,20	Pasto arbustivo
	246	1	0,1259	5,90	Pasto arbustivo
	247	1	0,2516	7,30	Pasto arbustivo
	248	1	0,0347	7,60	Pasto arbustivo
		2	0,1024	7,30	Tierras arables
	249	1	0,0286	7,40	Viales
		2	0,1298	7,20	Tierras arables
	250	1	0,0103	6,50	Viales
		2	0,1754	7,00	Pasto arbustivo
	253	1	0,4506	8,70	Pasto arbustivo
	272	1	0,0458	7,60	Pasto arbustivo



Gobierno de La Rioja

Informe sobre los terrenos solicitados para cambio de uso

Vistas las características del terreno:

Se informa que el recinto 2 de la parcela 21, correspondiente al viñedo, no es objeto de cambio de uso ya que son terrenos cultivados y que no han perdido su vocación agrícola. Igualmente ocurre con los recintos 1 de las parcelas 249 y 250, que no se consideran objeto de cambio de uso al no ser terrenos forestales.

La parcela 248 y el recinto 2 de la parcela 249, la esquina sureste de la parcela 18 y la esquina de la linde entre la parcela 253 y 245 presentan especies de gran relevancia desde el punto de vista forestal y desempeñan una función muy importante de refugio y alimento a la fauna, con un porte arbóreo considerable, por lo que en estas zonas no se considera admisible su cambio de uso.

El resto de la superficie solicitada presenta especies de poca entidad desde el punto de vista forestal y una pendiente reducida, por lo que la modificación de su estructura no alteraría la visión global del paisaje.

Se considera que el cambio de uso no tiene efectos significativos sobre el alimoche (*Neophron pernopterus*).

De acuerdo con lo anterior se informa:

FAVORABLEMENTE el cambio de uso de 2,6792 ha de terreno forestal correspondientes a la superficie según se indica en la tabla y plano adjunto.

DESAVORABLEMENTE el cambio de uso de 0,0794 ha de terreno forestal correspondientes a la superficie según se indica en la tabla y plano adjunto.

Se establecen los siguientes condicionantes:

- Las épocas de roturación de las zonas favorables deben adecuarse de manera que no se vean afectadas las especies que nidifican en el suelo. No se roturará entre el 1 de mayo y el 1 de julio.

- La pendiente resultante de la nivelación de las parcelas debe ser menor al 20%, con el fin de prevenir problemas erosivos.

- El talud que pueda resultar de la nivelación y de la separación de las fincas solicitadas con las colindantes, deberá presentar una altura no mayor a 1,5 m y una pendiente máxima de 1V:1H, es decir, un ángulo máximo de pendiente del talud de 45°, con el fin de facilitar la revegetación del mismo.

POLÍGONO	PARCELA	RECINTO	SUPERFICIE SOLICITADA (HA)	SUPERFICIE NO FORESTAL (HA)	SUPERFICIE INFORMADA FAVORABLEMENTE (HA)	SUPERFICIE INFORMADA DESFAVORABLEMENTE (HA)
4	18	1	0,5104	0,0000	0,4802	0,0302
	19	1	0,0515	0,0000	0,0515	0,0000
	21	1	0,1905	0,0000	0,1905	0,0000
		2	0,0124	0,0124	0,0000	0,0000
	240	1	0,0965	0,0000	0,0965	0,0000
	241	1	0,1075	0,0000	0,1075	0,0000
	242	1	0,1134	0,0000	0,1134	0,0000
	243	1	0,0814	0,0000	0,0814	0,0000
	244	1	0,0964	0,0000	0,0964	0,0000
	245	1	0,1948	0,0000	0,1850	0,0098
	246	1	0,1259	0,0000	0,1259	0,0000
	247	1	0,2516	0,0000	0,2445	0,0071
	248	1	0,0347	0,0000	0,0347	0,0000
		2	0,1024	0,0000	0,1024	0,0000



Gobierno de La Rioja

POLÍGONO	PARCELA	RECINTO	SUPERFICIE SOLICITADA (HA)	SUPERFICIE NO FORESTAL (HA)	SUPERFICIE INFORMADA FAVORABLEMENTE (HA)	SUPERFICIE INFORMADA DESFAVORABLEMENTE (HA)
4	249	1	0,0286	0,0286	0,0000	0,0000
		2	0,1298	0,0000	0,1222	0,0076
	250	1	0,0103	0,0103	0,0000	0,0000
		2	0,1754	0,0000	0,1754	0,0000
	253	1	0,4506	0,0000	0,4259	0,0247
	272	1	0,0458	0,0000	0,0458	0,0000
TOTAL			2,8099	0,0513	2,6792	0,0794

Logroño, 27 de febrero de 2020

Juan Ignacio Ibáñez Ulargui
JEFE DE ÁREA DE APROVECHAMIENTOS
FORESTALES Y GESTIÓN TERRITORIAL

VºBº

P.A.
Pedro Pablo Matute Lozano
JEFE DE SERVICIO DE DEFENSA
DE LA NATURALEZA, CAZA Y PESCA



Legenda Inf. Favorable (2,6792 ha) Inf. No Favorable (0,0794 ha) Sup. No Forestal (0,0513 ha) Parcelas SIGPAC or-rioja_201700_c025u89x10c24n  Escala: 1:1.400	Expediente: CU-161/19 Solicitante: Gonzalo Villalba Eguren T.M.: Sojuela Polígono 4; Parcelas 18,19,21,240,241,242,243,245,246,247,248,249,250,253 y 272 (2,8099 ha) Plano nº1 Logroño, 27 de febrero de 2020  Juan Ignacio Ibáñez Ulargui JEFE DE ÁREA DE APROVECHAMIENTOS FORESTALES Y GESTIÓN TERRITORIAL  Gobierno de La Rioja Sostenibilidad y Transición Ecológica U.T.M. Zona 30 T. Elipsoide GRS80. Datum ETRS89
---	--



Expediente: CU-054/23

INFORME RELATIVO AL CAMBIO DE USO CON EXPTE.: CU-054/23

Datos de la solicitud

Peticionario: Gonzalo Villalba Eguren

Datos de los terrenos:

POLÍGONO	PARCELA	RECINTO
4	239	1

Superficie: 0,2357 ha

Municipio: Sojuela

Antecedentes



La superficie objeto de cambio de uso es prácticamente llana, cubierta de matorral-pastizal recién desbrozado en el que se encuentran pies aislados de *Quercus ilex* podados en su parte más baja. Además, se aprecian rebrotes de *Cistus sp.*, *Rosa canina*, *Quercus pyrenaica* entre otras especies. La superficie está completamente vallada y anexionada a las parcelas colindantes al este. Dichas parcelas, fueron solicitadas y autorizadas como cambio de uso en el exp CU_161/19 a nombre del mismo propietario.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 1 / 4
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2023/140837	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2024/0037600
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefe de Sección de Selvicultura y Gestión Territorial		
2	Jefe de Servicio de Gestión Forestal		
3			



Foto 1. Vista norte de la parcela.



Foto 2. Vista desde el suroeste hacia el centro de la parcela.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.				Pág. 2 / 4
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento	
00860-2023/140837	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2024/0037600	
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora	
1 Jefe de Sección de Selvicultura y Gestión Territorial		Jose Lorenzo Mendieta Henville	15/01/2024 14:53:23	
2 Jefe de Servicio de Gestión Forestal		Jesús Laría Llorente	15/01/2024 23:05:09	
3 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV: CU37DULB3GANKLZ	Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion	
			15/01/2024 23:05:20	

Características del terreno

- Superficie: 0,2357 ha.
- Pendiente: 5 – 10%
- Arbolado y valores singulares de flora: La parte noreste de la parcela figura en el Mapa Forestal de La Rioja como cultivo agrícola. La parte suroeste figura en el Mapa Forestal de La Rioja como forestal.
- Cultivo: Conforme a las ortofotos consultadas, no consta que la superficie solicitada haya sido objeto de cultivo anteriormente.
- Carácter forestal de los terrenos: Según lo establecido en la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio forestal de La Rioja, se considera terreno forestal:
 - a) Los terrenos rústicos poblados por especies o comunidades vegetales, siempre que no sean características del cultivo agrícola o fueran objeto del mismo.
 - b) Los terrenos cuyo cultivo agrícola esté abandonado por un plazo superior a 10 años y tenga una pendiente media superior al 20%.

Se considera que la parcela presenta el carácter de terreno forestal según la definición anterior.

- Directrices y figuras de protección: La parcela se encuentra dentro del ámbito de aplicación del plan de conservación del alimoche (*Neophron pernopterus*). El cambio de uso no tiene efectos significativos sobre la especie.
- Montes de Utilidad Pública: No afecta.
- Vías Pecuarias: No afecta.
- Datos SIGPAC:

POLÍGONO	PARCELA	RECINTO	SUPERFICIE (HA)	PENDIENTE (%)	USO
4	239	1	0,2357	8,3	PR

*En la tabla anterior se han indicado las pendientes correspondientes a los datos SIGPAC de la parcela entera.

Informe sobre los terrenos solicitados para cambio de uso

Vistas las características del terreno:

Se considera que el cambio de uso no tiene efectos significativos sobre el alimoche (*Neophron pernopterus*).

Se informa que la parcela solicitada presenta especies de escasa relevancia / poca entidad desde el punto de vista forestal y una pendiente reducida/admisible, por lo que la modificación de su estructura no alteraría la visión global del paisaje. No obstante, se deben respetar las encinas que previamente ya están podadas y cuidadas.

De acuerdo con lo anterior se informa:

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE				en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.		Pág. 3 / 4
Expediente	Tipo	Procedimiento		Nº Documento		
00860-2023/140837	Informe	Solicitudes y remisiones generales		2024/0037600		
Cargo		Firmante / Observaciones		Fecha/hora		
1 Jefe de Sección de Selvicultura y Gestión Territorial		Jose Lorenzo Mendieta Henville		15/01/2024 14:53:23		
2 Jefe de Servicio de Gestión Forestal		Jesús Laría Llorente		15/01/2024 23:05:09		
3 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV: CU37DULB3GANKLZ		Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion		15/01/2024 23:05:20

Se establecen los siguientes condicionantes:

- La pendiente resultante de la nivelación de las parcelas debe ser menor al 20%, con el fin de prevenir problemas erosivos.

POLÍGONO	PARCELA	RECINTO	SUPERFICIE SOLICITADA (HA)	SUPERFICIE INFORMADA FAVORABLEMENTE (HA)	SUPERFICIE INFORMADA DESFAVORABLEMENTE (HA)
4	239	1	0,2357	0,2357	0,0000
TOTAL			0,2357	0,2357	0,0000

Por otra parte, respecto a la futura gestión o eliminación de la gran acumulación de piedras del recinto solicitado, se informa que la realización de vertidos de materiales sólidos o líquidos en los montes sin autorización está contemplada como infracción en el artículo 87.n de la Ley 2/1995 de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja.

INFORME SOBRE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PROYECTO DE

CONSTRUCCIÓN DE UNIFAMILIAR AUTÓNOMA EN

LAS PARCELAS 287 Y 249 DEL POLÍGONO 4 DE

SOJUELA (LA RIOJA)

Promotor: Gonzalo Villalba Eguren

Redacta: María Barco Antoñanzas

Licenciada en Ciencias Ambientales

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBJETO.....	3
2.1. DATOS DEL SOLICITANTE	3
3. METODOLOGÍA.....	3
4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	4
4.1. EMPLAZAMIENTO	4
4.2. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LOS TRABAJOS A DESEMPEÑAR.....	6
5. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.....	8
5.1. Descripción del marco geográfico.....	8
5.2. Caracterización Físico-territorial	9
5.3. Unidades de paisaje	11
6. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA: ANÁLISIS DE LA VISIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN.....	12
6.1. Análisis de la visibilidad	13
7. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTO PAISAJÍSTICO	16
8. CONCLUSIONES.....	16

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe, redactado por María Barco Antoñanzas, con DNI 16628814K como licenciada en Ciencias Ambientales a petición de Gonzalo Villalba Eguren con DNI 16589514M tiene por objeto servir como base a la tramitación de la solicitud de autorización para uso de **VIVIENDA UNIFAMILIAR AUTÓNOMA** en las parcelas 287 y 249 del polígono 4 del municipio de Sojuela, dentro del proyecto formativo y de asesoramiento FINCA IRAZA.

La Elaboración y presentación del informe se realiza de acuerdo con las disposiciones reguladas por la Directriz de Protección de Suelo No Urbanizable así como la Ley 6/2017, de 8 de mayo de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

De acuerdo con todo ello, se presenta este informe para analizar el impacto paisajístico y visual de la implantación de dichas reformas.

2. OBJETO

El presente documento comprende el estudio de impacto e integración paisajística para la autorización del uso y construcción de una **Vivienda Unifamiliar Autónoma**.

Todas las instalaciones han sido diseñadas para dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente que regula los usos y construcciones asociadas en suelo no urbanizable. En los capítulos correspondientes, así como en los documentos técnicos que acompañan a la presente memoria puede observarse los datos más relevantes del proyecto.

2.1. DATOS DEL SOLICITANTE

Los datos del solicitante se resumen en:

- Nombre o razón social: Gonzalo Villalba Eguren
- DNI: 16589514M
- Dirección: C/ Ingenieros Pino y Amorena 2, 3º Dcha. 26003 Logroño (La Rioja)
- Correo electrónico de contacto: gonzalo@agrovidar.com

3. METODOLOGÍA

La metodología que se ha seguido para llevar a cabo este informe es la siguiente:

1. Caracterización y análisis de la fragilidad y vulnerabilidad del paisaje.
2. Estudio de visibilidad comparado

Para la caracterización del paisaje, se ha llevado a cabo una descripción detallada de cada una de las Unidades de Paisaje y posterior valoración.

Para determinar, analizar y prevenir los posibles impactos en el paisaje, se han tenido en cuenta la calidad, fragilidad y visibilidad de dicho las Unidades de Paisaje.

- Calidad, basada en los valores ecológicos, perceptivos y culturales del un paisaje.
- Fragilidad que presenta dicho paisaje a acoger los posibles impactos generados.
- Visibilidad, correspondiente a los puntos desde los que la nueva instalación será visible.

Para la realización del Estudio de Visibilidad se ha delimitado el área de influencia visual, definida como ámbito espacial donde se manifiestan los posibles impactos paisajísticos ocasionados por las actividades previstas en el proyecto.

Como se describirá posteriormente, la situación geográfica en la que se emplaza el proyecto, unido a las características morfológicas del ámbito de estudio y a la altura de las construcciones, hacen que la cuenca visual sea relativamente reducida.

Por ello, para delimitar el área de influencia visual, se ha tenido en cuenta que la vista humana se ve afectada por la distancia, la cual provoca la pérdida de precisión o nitidez de visión y, debido a las condiciones de transparencia de la atmósfera y a los efectos de curvatura y refracción de la Tierra, tiene un límite máximo por encima del cual no es posible ver, denominado alcance visual.

El área de influencia visual, determinada en parte, por la cuenca visual o territorio observado desde la actuación, debe ser proporcional a la envergadura del proyecto.

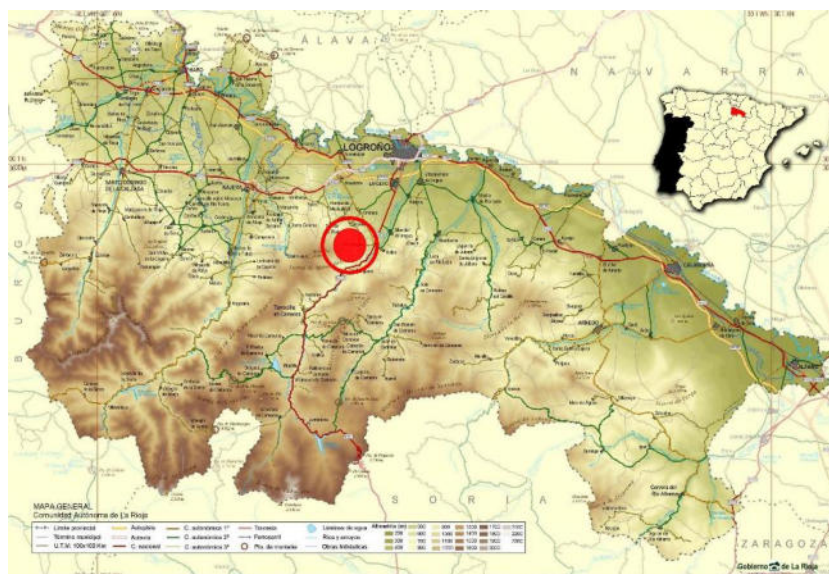
De acuerdo con lo anterior y dada la peculiaridad del ámbito de estudio, la definición del ámbito de estudio se ceñirá a un umbral de nitidez máximo de 3.500 metros.

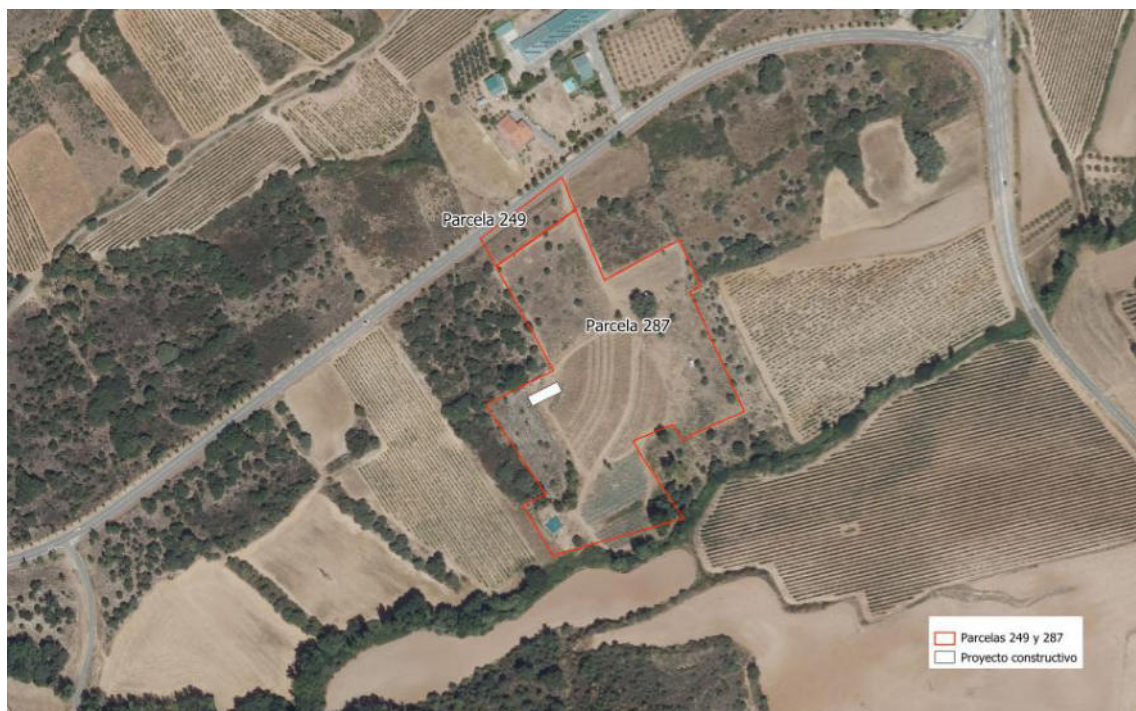
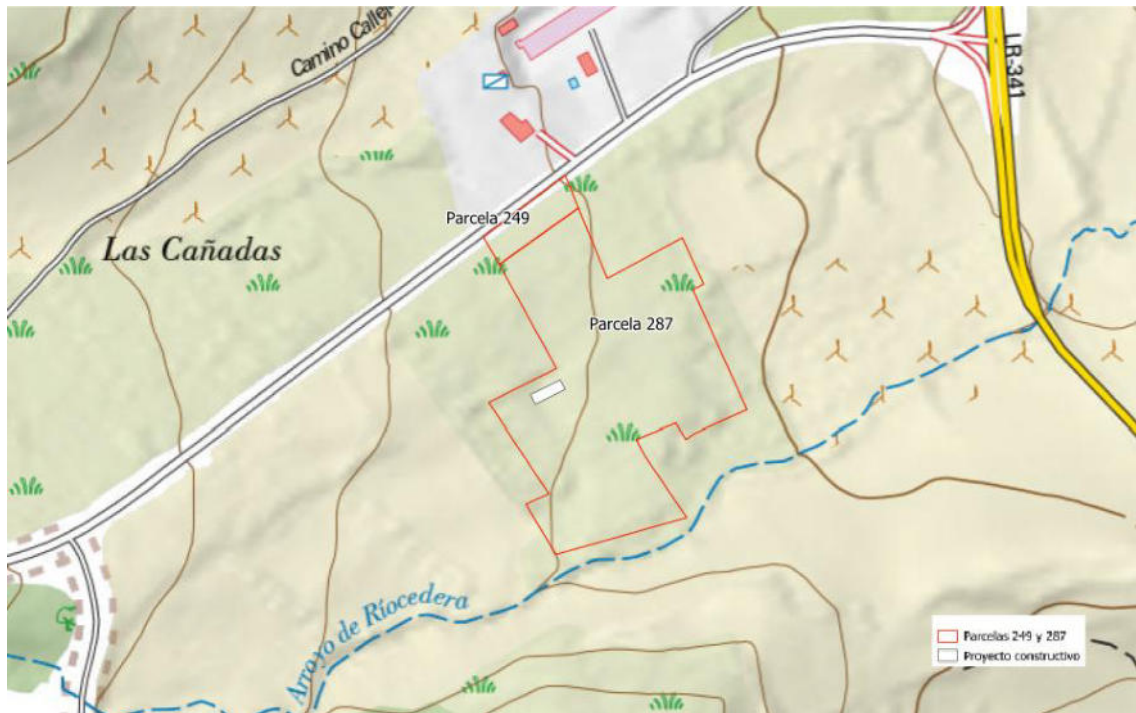
4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La construcción de una vivienda unifamiliar autónoma de una sola planta de forma cuadrangular y cubierta a dos aguas con una superficie de 160 m².

4.1. EMPLAZAMIENTO

El proyecto se desarrolla en suelo rústico, en las parcelas 287 y 249 del polígono 4, paraje de Las Cañadas de Sojuela, referencias catastrales 26143A004002870000HF y 26143A004002490000HP con una superficie entre ambas de 25.597m².





imágenes 1,2 y 3. Ubicación del proyecto

4.2. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LOS TRABAJOS A DESEMPEÑAR

Las parcelas donde se desarrolla el proyecto pertenecen a FINCA IRAZA, una única finca conformada por las fincas 287, 249, 250, 21, 272, 19 y 5 del polígono 4 de Sojuela (La Rioja) a un conjunto de parcelas que conforman FINCA IRAZA



Imagen 4. Parcelas FINCA IRAZA

4.2.1. Nivelación del terreno.

Pese a que la parcela 287 donde se ubica la construcción posee una pendiente media del 7,4%, en el espacio que se proyecta la vivienda el terreno muestra un aterrazamiento natural donde la pendiente es de aproximadamente el 3%, como se puede observar en la imagen 5. Por lo tanto, la construcción se llevará a cabo sobre una losa de hormigón, por lo que habrá que realizar un ligero movimiento de tierras para terminar de nivelar el terreno circundante a la vivienda, afectando a aproximadamente 200 m², con un movimiento de aproximadamente 60 m³ de tierras.

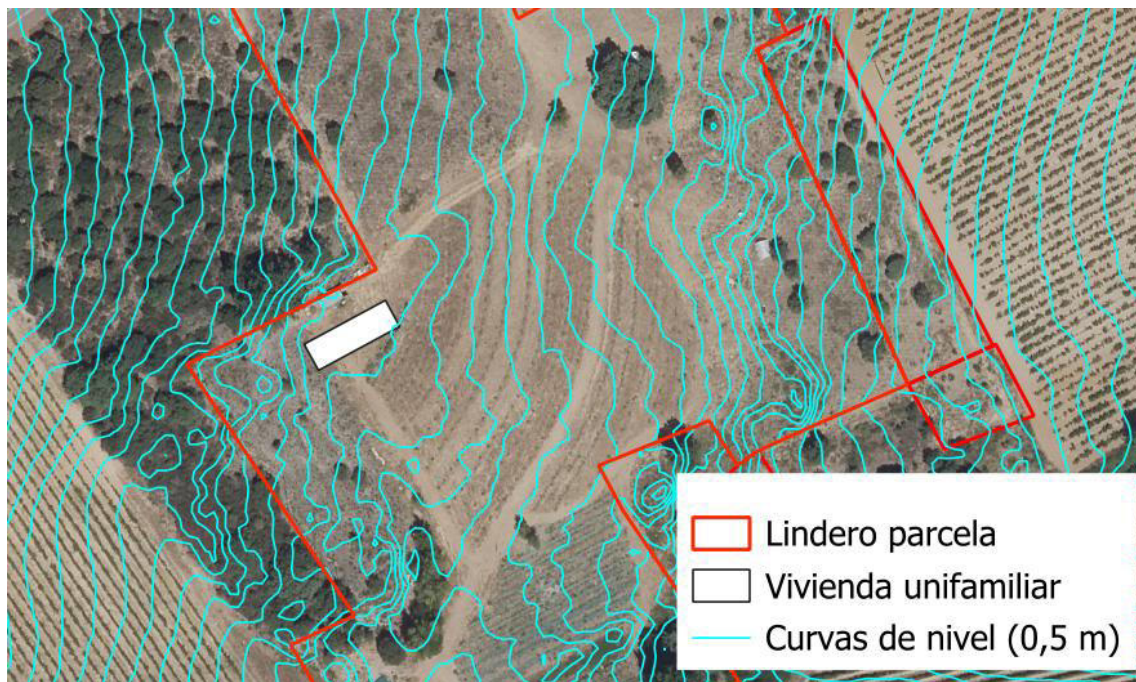


Imagen 5. Zona de construcción y líneas de nivel (0,5 metros entre línea y línea)

4.2.2. Construcción de vivienda.

La construcción elegida para la vivienda unifamiliar posee una planta rectangular sobre losa de hormigón con cubierta a dos aguas con revestimiento de teja. La altura de la edificación es de 3 metros alcanzando 4,5 metros en la cumbre.

La superficie de la vivienda será de 141,6 m² construidos con 22,35 m² de porche. El sistema constructivo será prefabricado con estructura metálica, con paredes exteriores con aislamiento SATE y revocado con mortero.

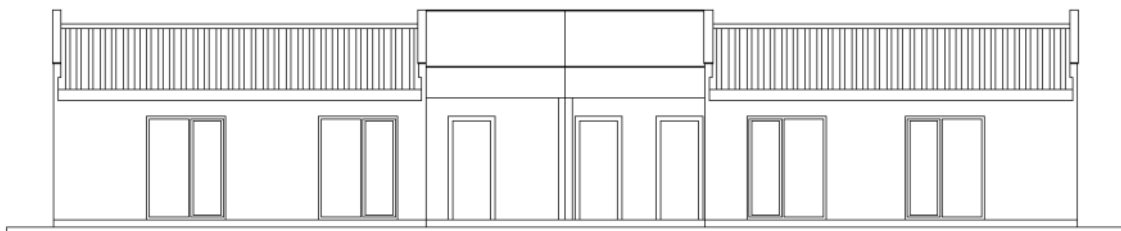


Imagen 6. Alzado principal de la vivienda

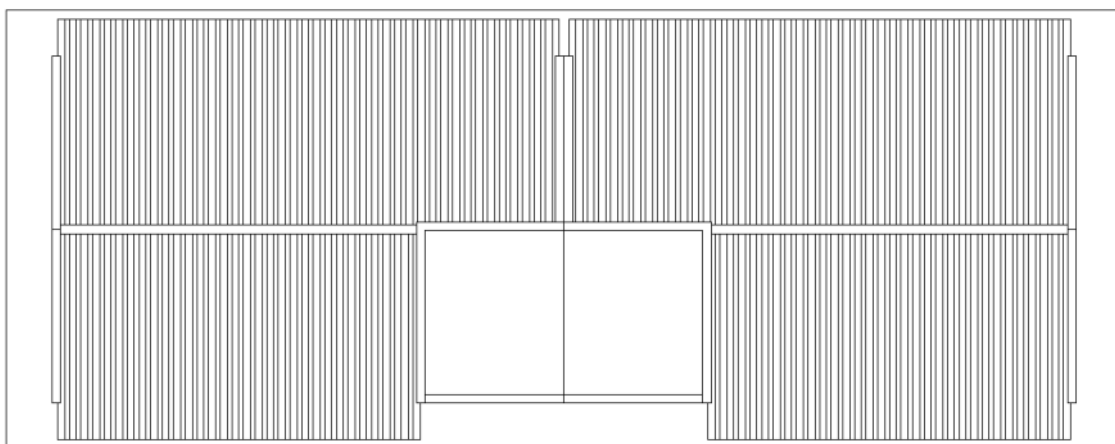


Imagen 7: cubierta de la vivienda

4.2.3. Urbanización del entorno

Para dar acceso a las instalaciones del proyecto, se mejorará el acceso actual hasta el vial municipal Camino de la Alameda mediante nivelación y aporte de gravilla. No se plantea el hormigonado ni asfaltado en los caminos de la finca.

Se acondicionará el entorno de la vivienda a modo de ajardinamiento natural o de bajo consumo de agua. Esta superficie será una franja en torno a 5 metros alrededor de la vivienda.

5. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

5.1. Descripción del marco geográfico

Estado actual del terreno: La parcela 287 junto con las parcelas 250, 252, 21, 272 y 19 del polígono 4 de Sojuela conforman una única finca, con pasto y cultivos leñosos. La finca se encuentra vallada y actualmente mantenida con ganado.

Cabe indicar que la parcela 287 es fruto de la Agrupación Catastral de las parcelas 18, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 252, 253, 21 y 272 del polígono 4.

Uso Actual y usos anteriores: El uso actual de la parcela 287 es el uso **AGRARIO**. Actualmente la parcela no posee ninguna construcción. Las parcelas en las que se dividía anteriormente la parcela donde se desarrolla el actual proyecto estaban catalogadas como suelo Forestal, al llevar más de 10 años sin cultivar. El cambio de uso de dichas parcelas se hizo efectivo con la Resolución de 19 de agosto de 2020 y del 15 de enero de 2024 (última parcela adquirida y agregada a la principal), de la Consejería de Sostenibilidad y Transición Ecológica (Anexo IV).

Características físicas y ambientales del lugar: la parcela posee una pendiente inferior al 10%, con presencia en los alrededores de arbolado de encinas y robles, que también hacen acto de presencia en la parcela 287 ya que se han respetado todos los pies de especies arbóreas existentes en la finca en las labores de roturación y preparación agrícola. En los alrededores de la parcela también hay matorrales mediterráneos basales así como brezales y jarales bajos que, anteriormente a la intervención en la parcela, tenían presencia en la misma. Actualmente, las

zonas exentas de cultivo se mantienen como pasto sin matorral gracias a las técnicas de pastoreo dirigido que se realiza en la explotación ganadera situada en la parcela.

Plan General de Ordenación Urbana: La parcela 287 del polígono se encuentra en SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO según el Plan General Municipal del municipio de Sojuela.

Al ser un suelo urbano no delimitado, la parcela debe considerarse en la práctica Suelo No Urbanizable Genérico, sin ninguna protección específica del suelo.

La parcela no se ve afectada por ninguna figura de protección presentes en la localidad como son la SS-04 Sierra de Moncalvillo ni EA-13 Área Agraria de la Rioja Alta y Media.

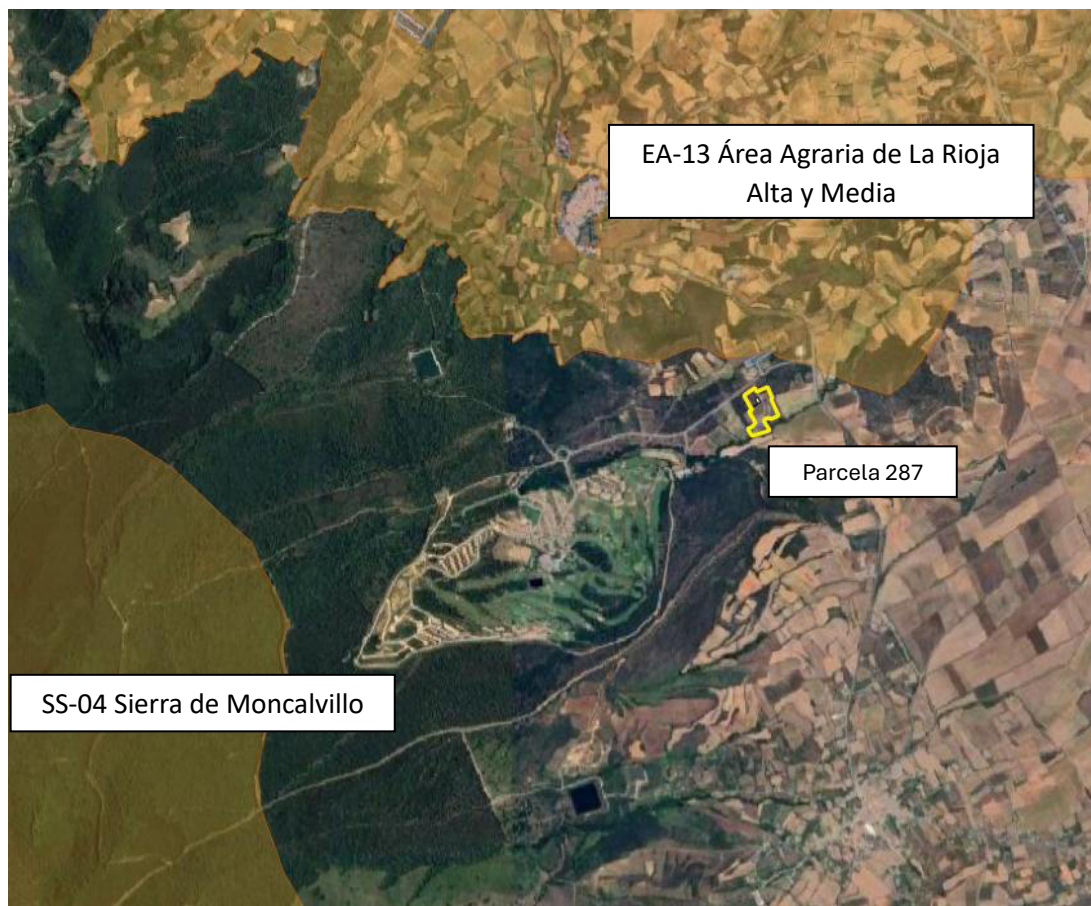


Imagen 8. Figuras de protección cercanas según la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja

5.2. Caracterización Físico-territorial

La parcela 287 se encuentra en las faldas de la Sierra de Moncalvillo, con las siguientes características:

5.2.1. Rasgos geomorfológicos:

La Sierra de Moncalvillo es un sistema montañoso cercano al valle del Ebro y cuyas aguas vierten a los ríos Najerilla, Ebro e Iregua.

Esta sierra constituye una gran plataforma con cimas apenas diferenciadas (cima principal 1.495 m) y una altitud media en torno a los 1.000 m.

Geológicamente, la Sierra de Moncalvillo está formada exclusivamente por conglomerados miocenos pertenecientes a la Facies Santurdejo. Con capas de calizas, margas, arcillas y areniscas. Estos conglomerados se encuentran poco consolidados y tienen un predominio de arenas finas y gruesas que llegan a representar el 75% de la matriz fina. Sobre estos conglomerados se ha desarrollado una red fluvial de trazado radial, que ha erosionado los materiales originando cordales de interfluvio que descienden en abanico desde la cumbre hasta los 600 m.

Los suelos presentes en la zona son suelos con un cierto grado de desarrollo, suelos pardo-calizos forestales. Tienen un perfil A/(B)/C.

5.2.2. Rasgos ecológicos

Desde el punto de vista bioclimático, estamos en una zona de transición entre el piso mesomediterráneo y el supramediterráneo. La precipitación anual es del orden de los 500-600 mm. La evapotranspiración es elevada, entre los 700 y 800 mm. La isoterma anual oscila entre los 9 – 10 °C existiendo 7 meses al año en los que se registran heladas. La Duración media del periodo seco es de 3 meses.

La Sierra de Moncalvillo constituye una de las zonas de montaña de La Rioja que cuenta una gran diversidad forestal dada su particular ubicación a caballo entre el ámbito atlántico, en su vertiente noroeste, y el mediterráneo, en su vertiente sureste. Se encuentra ocupada por formaciones arboladas en la mayor parte de su superficie y cuenta con los siguientes bosques y bosquetes, algunos de ellos de levado interés por su rareza en el ámbito regional: hayedos, robledales de rebollo, robledales de quejigo, enclaves de robles pubescentes (escasos en La Rioja), enclaves con robles albares, encinares, abedulares (una de las mayores masas de la región), bosques mixtos de frondosas (cerezos, mostajos, serbales, temblones, tiledas, etc.), alisedas de montaña, acebedas, enclaves con tejos y pinares de laricio y silvestre.

Desde el punto de vista faunístico, Moncalvillo presenta también una gran biodiversidad con especies europeas propias de bosques atlánticos como especies mediterráneas. Podemos encontrar especies típicas de los arroyos de montaña como el mirlo acuático, carbonero palustre, tritón palmeado, desmán de los pirineos, nutrias, etc. En los matorrales y pastizales habitan alondras, zorzaes, petirrojos y collalbas, así como víbora y grandes lagartos verdes. En los bosques encontramos ardilla, erizo, lirón gris, gato montés, gineta y tejón, rapaces como el águila perdicera, el águila calzada y el alimoche. Halcones abejeros, azores y gavilanes. Pájaros carpinteros como el pico picapinos y pito real. Cazadoras nocturnas como el búho chico, búho real, lechuzas y cárabos. Hay abundantes buitres leonados y aves de paso de importancia cinegética como la paloma migratoria y la becada. Existe una gran población de corzo, se está extendiendo el ciervo y es muy abundante la presencia de jabalíes que bajan hasta las zonas de cultivo.

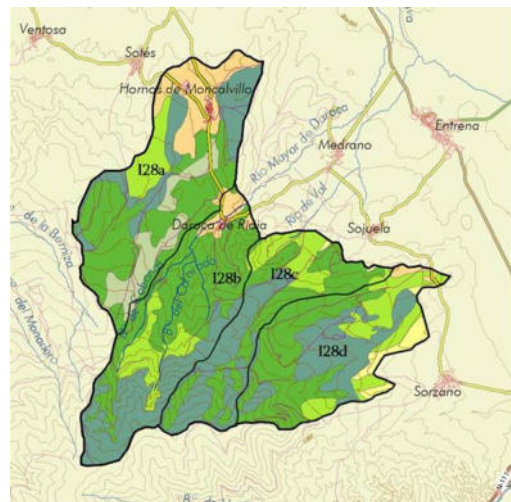
5.3. Unidades del paisaje

Las unidades del paisaje son áreas geográficas que se caracterizan por tener una homogeneidad visual y funcional, es decir, comparten características similares en términos de topografía, vegetación, uso del suelo y otros elementos naturales y humanos. Estas unidades se utilizan para la planificación y gestión del territorio, permitiendo una mejor comprensión y valoración del paisaje.

En La Rioja, la caracterización de las unidades del paisaje se enmarcan dentro Estudio y Cartografía del Paisaje de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y se regula por la Le que establece el marco jurídico para la protección y gestión del paisaje en la comunidad autónoma. Esta ley define las zonas donde se prohíben proyectos de impacto paisajístico, como paisajes relevantes, espacios protegidos, áreas de vegetación singular, zonas húmedas, riberas de interés ecológico, bienes de interés cultural, y otros elementos significativos del paisaje

La parcela 287 del polígono 4 de Sojuela, donde se ubica el proyecto se encuentra en la subunidad **MANANTIAL DE PASAVINOS (128d)** perteneciente a la Unidad del Paisaje **SIERRA DE MONCALVILLO**.

- **Unidad SIERRA DE MONCALVILLO:** Su carácter es forestal. Abarca una superficie de 3.094 ha, con una altitud mínima de 630 y una máxima de 1488 m.s.n.m. Está compuesta por cuatro subunidades de paisaje: Hornos de Moncalvillo (128a), Daroca de Rioja (128b), Valle del arroyo de Sojuela (128c) y Manantial de Pasavinos (128d).



Unidad de paisaje Sierra de Moncalvillo y subunidades

- **Subunidad MANANTIAL DE PASAVINOS:** Situado a una altitud entre 685 y los 1349 m.s.n.m, abarca una superficie de 745 ha. Su territorio se reparte entre los términos municipales de Sojeula (62%), Viguera (23%) y Sorzano (14,5%). No presenta cauces de importancia.

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

Los principales tipos de vegetación y usos del suelo presentes son: bosques de caducifolias y/o marcescentes (rebollares), pinares (pinares de laricio y negral y pinares de silvestre), matorral esclerófilo mediterráneo poco denso, tierras de labor en secano y matorral boscoso de frondosas.

Es atravesado por 7 km de vías pecuarias, entre ellas, la Cañada Real de Santa Coloma y por 13,4 km de pitas forestales.

La **calidad Visual** de la subunidad se puntúa con **4**, es decir, el paisaje tiene una alta calidad estética, con características visuales atractivas y valiosas.

En cuanto a la **fragilidad Visual**, la subunidad posee una puntuación de **4**, que indica que el paisaje es altamente susceptible a cambios, lo que significa que cualquier intervención podría tener un impacto significativo y potencialmente negativo en su apariencia y estructura.

6. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA: ANÁLISIS DE LA VISIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN

La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de la actuación, de las respuestas de la población a dichos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Teniendo en cuenta lo anterior, las cuencas de visibilidad se definen como el conjunto de áreas superficiales que son visibles desde el punto de vista del observador. Estas quedan definidas por las condiciones geométricas que imponen la topografía y los obstáculos existentes entre dos puntos. La relación lineal directa y recta entre estos dos puntos sin interceptación de volúmenes opacos, define, para un punto observado, un conjunto de puntos relacionados que constituyen una cuenca visual.

Para el cálculo de la cuenca visual de este proyecto, se ha utilizado el módulo Viewshed de análisis visual de QGIS. Este módulo realiza un cálculo de visibilidad para puntos individuales sobre un modelo de terreno (en formato de cuadrícula raster). Hay tres tipos de salida disponibles:

1. ****Vistas binarias****: producirá un mapa de visibilidad donde a cada punto de datos del modelo de terreno se le asignará un valor verdadero/falso (visible/no visible).
2. ****Profundidad bajo el horizonte****: proporcionará la profundidad a la que se encuentran las porciones invisibles de un terreno. El valor producido por este módulo puede entenderse como la altura teórica que una construcción debería alcanzar para aparecer en el horizonte, desde el punto de observación elegido.
3. ****Opción de horizonte****: trazará los bordes exteriores de una vista, que representan los puntos que aparecen en el horizonte desde un punto de observación elegido.

Se ha optado por la salida 1, en la que el visor se coloca a 3 metros de altura en la posición de la altura de los cerramientos perimetrales y se establece las superficies que es capaz de ver. Por la reciprocidad visual, consideramos que una construcción de 3 metros de altura, se verá de mayor o menor medida desde estas superficies.

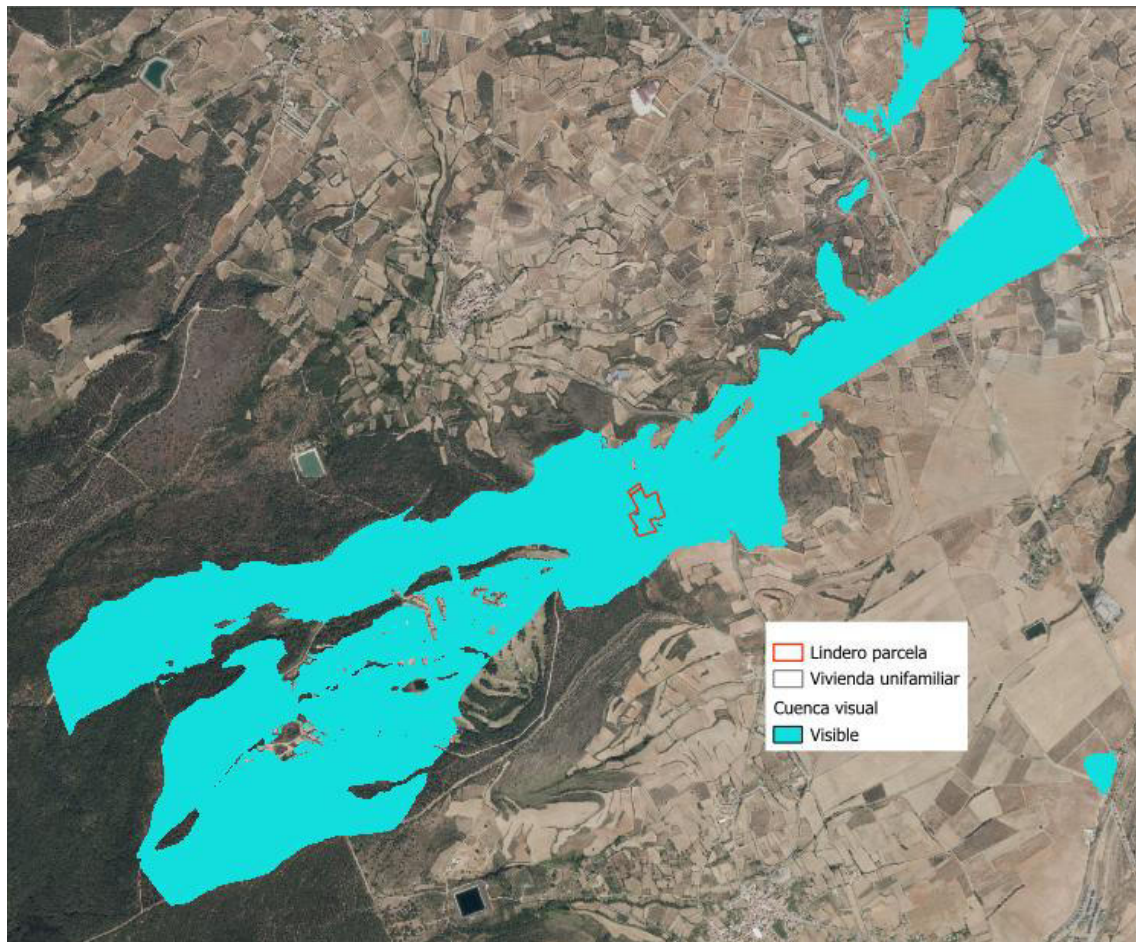


Imagen 9. Visibilidad del proyecto a una distancia de 3 km.

6.1. Análisis de la visibilidad

En la imagen 6 se muestra en azul las zonas desde las que se puede ver el proyecto a un radio de 3 km. Como se puede observar, debido a la orografía del terreno, la visibilidad es muy limitada a una estrecha franja. En la práctica, esta superficie es mucho menor ya que al encontrarse en una zona donde el paisaje se compone de un mosaico de parcelas agrícolas con bosque, al generar el MDT, las zonas boscosas reducidas o árboles aislados no se tienen en consideración. En la misma imagen 6 se muestra que el proyecto no es visible desde ningún núcleo de población vecino, ni desde Sojuela, Sorzano, Entrena, Albelda o Nalda.



Imágenes 10 y 11. Ubicación de la imagen sobre fotografía y modelo 3D desde la entrada de la finca en el vial Camino de la Alameda.

En las imágenes 10 y 11 se muestran las construcciones en su ubicación y a escala con un punto de vista desde el acceso a la parcela 287 desde el Camino de la Alameda, vial de titularidad municipal y que da acceso al campo de golf y urbanización asociada “Moncalvillo Green”



Imágenes 12 y 13. Vista desde la carretera LR-341

En las imágenes 12 y 13, se muestra el punto de vista desde la carretera autonómica LR-341. Como se puede observar, la construcción se funde en la línea de horizonte.

Debe considerarse los árboles que se encuentran alrededor de la finca que, sumados a la escasa altura de las edificaciones, mitigan de forma natural el posible impacto de la construcción.

Por otro lado, en el alzado sur de las edificaciones se sitúa una hectárea de cultivos leñosos de alto porte, como frutales, de la propia finca, que según vayan creciendo, ayudarán a minimizar el posible impacto de la construcción.

7. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTO PAISAJÍSTICO

Para mitigar los posibles impactos sobre el paisaje y afecciones visuales, el presente proyecto llevará a cabo las siguientes medidas mitigadoras:

- Elección de materiales y acabados de bajo impacto visual, como tejas cerámicas para la cubierta y mortero acabado color blanco o tierra.
- Diseño de constructivo de líneas sencillas y de baja altura, que permitirá no romper la línea de horizonte.
- En el proceso de urbanización, se plantarán nuevos árboles que, sumados a los ya existentes en la propia parcela, aportarán un efecto de apantallamiento y reducción del impacto visual de las construcciones.
- Se fomentará el cultivo de especies vegetales trepadoras que naturalizarán las paredes de las construcciones.

8. CONCLUSIONES

En el presente informe se ha determinado que el paisaje en el que se desarrolla el proyecto propuesto posee unos altos niveles de calidad paisajística y alta fragilidad visual. Estas circunstancias obligan al promotor del proyecto, Gonzalo Villalba Eguren a tomar medidas que mitiguen los posibles impactos en este paisaje.

El entorno de la propia parcela sumado a la simplicidad constructiva y baja altura de la edificación resultante, así como las medidas mitigadoras adoptadas, hacen que el proyecto al que hace referencia el presente informe, construcción de vivienda unifamiliar autónoma, **posea un bajo impacto paisajístico en el medio.**

En Logroño a 6 de noviembre de 2025



Fdo. María Barco Antoñanzas.
Licenciada en Ciencias Ambientales