



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA", EXCLUYENDO EL INMUEBLE SITO EN LA ESQUINA DE PLAZA DE LA VERDURA 1 CON CALLE MAYOR 32 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD) Y LA PLAZA FRENTE AL INMUEBLE

Redactoras:

SAENZ DE JUBERA MUNILLA PAZ - 16586086G
 Firmado digitalmente por SAENZ DE JUBERA MUNILLA PAZ - 16586086G
 Fecha: 2022.04.19 10:19:53 +02'00'

Paz Sáenz de Jubera Munilla

Arquitecta Municipal

MARIA LALIENA CORBERA - 18036402D
 Firmado digitalmente por MARIA LALIENA CORBERA - 18036402D
 Fecha: 2022.04.19 11:14:30 +02'00'

María Laliena Corbera

Técnico de Administración General

Fase:

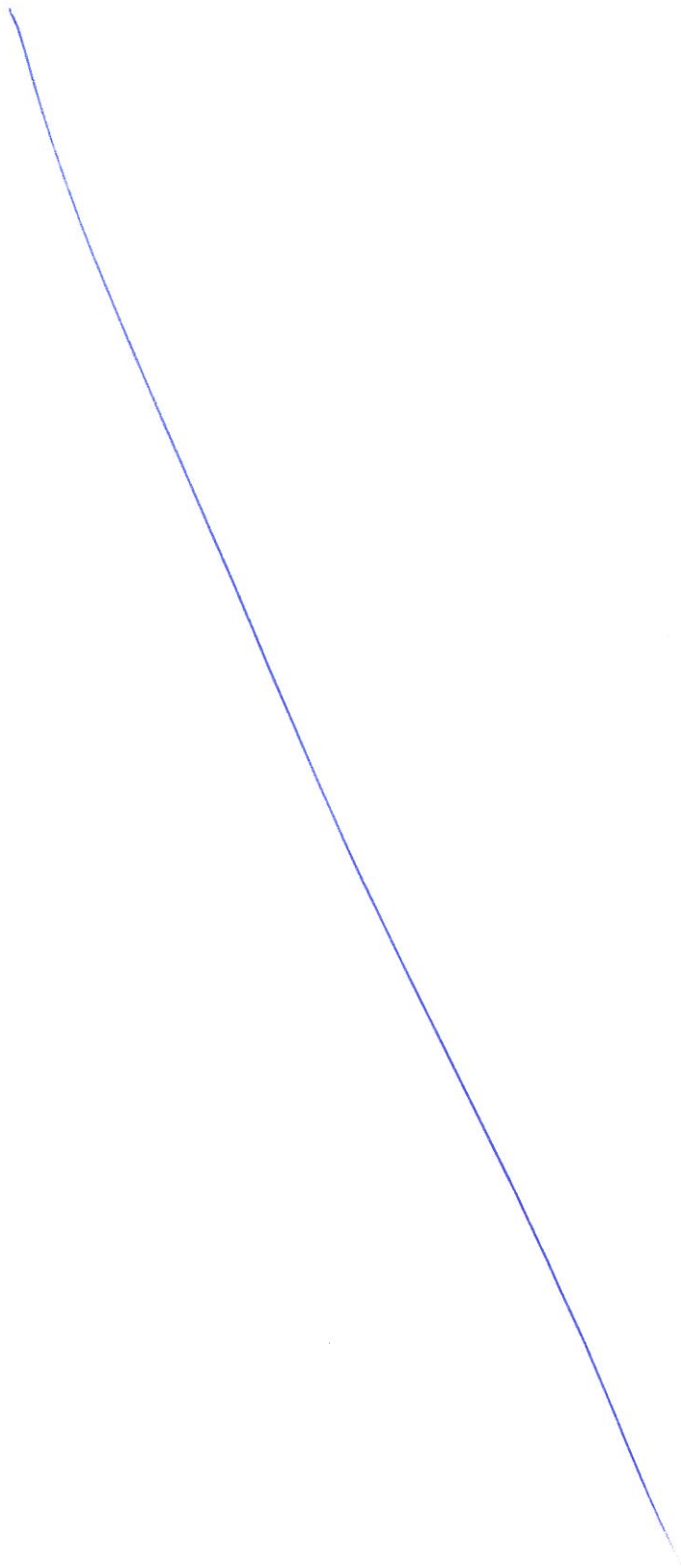
Aprobación provisional.

72778711H MARÍA BELÉN REVILLA (R: P2603600D)

Fecha:

Abril 2022.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
 LA SECRETARÍA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA", EXCLUYENDO EL INMUEBLE SITO EN LA ESQUINA DE PLAZA DE LA VERDURA 1 CON CALLE MAYOR 32 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD) Y LA PLAZA FRENTE AL INMUEBLE

0 INDICE

INDICE GENERAL.

- 0 INDICE
- 1 MEMORIA
- 2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA
- 3 PLANOS
- 4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA
- 5 ANEXO CEDULAS PARCELARIAS
- 6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 7 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE.....	1
1	MEMORIA.....	4
1.1	PROMOTOR.....	4
1.2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	4
1.3	ANTECEDENTES.....	4
1.4	ÁMBITO.....	5
1.5	MARCO LEGAL.....	7
1.6	ANTECEDENTES NORMATIVOS –.....	8
1.6.1	ORDENACIÓN VIGENTE- PGM (BOR Nº48 09/03/2021).....	8
1.6.2	ORDENACIÓN ANTERIOR- PGM (BOR Nº12 25/01/2007).....	9
1.6.3	CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE.....	9
1.7	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	10
1.7.1	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 5838307WM8853N0001GD.....	10
1.7.2	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA PARTE DE LA PLAZA DE LA VERDURA.....	10
1.7.3	MODIFICACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA".....	10
1.7.4	CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.....	11
1.8	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.....	11
1.8.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.....	11
1.8.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	14
1.8.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	14
1.8.4	REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.....	15
1.8.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA.....	15
1.9	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	16
1.10	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA.....	16
1.11	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO.....	16
1.12	CONCLUSIÓN.....	17
2	NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA.....	18

DILIGENCIA- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022

LA SECRETARÍA

3	PLANOS.....	18
3.1	PLANOS ESTADO ACTUAL	18
3.2	PLANOS ESTADO MODIFICADO	18
4	ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA	19
4.1.1	PERI Plaza de la Verdura.	19
	PERI Plaza de la Verdura.	20
5	ANEXO CÉDULA PARCELARIA	21
6	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	22
7	MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	22
7.1	ANTECEDENTES.....	22
7.2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	22
7.3	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (ART. 22.5).	23
7.3.1	CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL	23
7.3.2	PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.	24
7.3.3	CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....	25
7.4	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 22.4).	25
7.4.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.....	25
7.4.2	CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.	27

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

1 MEMORIA

1.1 PROMOTOR

El promotor del presente expediente es el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano y NIF: P-2603600-D.

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este documento es la modificación de la delimitación del PERI "PLAZA DE LA VERDURA", excluyendo el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con Calle Mayor 32 (catastral 5838307WM8853N0001GD) y la parte de la plaza frente a dicho inmueble, que volverá a ser Suelo Urbano Consolidado con las alineaciones y alturas establecidas en el PGM anterior (BOR nº12 25/01/2007) para su posterior cesión al Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI) para la construcción de viviendas sociales.

1.3 ANTECEDENTES

El IRVI ha solicitado al Ayuntamiento de Calahorra parcelas e inmuebles de titularidad municipal para la construcción y rehabilitación de viviendas de carácter social.

Recibida dicha petición, el Ayuntamiento de Calahorra procedió a analizar las diferentes opciones posibles para satisfacer dicha necesidad de interés general, siendo en el ámbito del Casco Antiguo y, en concreto, esta parcela, especialmente idónea, tanto por la reutilización de una estructura abandonada como por permitir la construcción de seis viviendas en una ubicación estratégica y de entre la zona del ensanche de la ciudad y su parte más antigua, dotado de vistas y soleamiento privilegiados.

La intervención en este inmueble permitirá dar una respuesta al abandono y desuso del mismo, que en su estado actual es un espacio que se presta al vandalismo y el deterioro progresivo, además de ser la alternativa más sostenible porque su recuperación, reutilización y rehabilitación revitalizarán la zona y reducirán la inversión necesaria en conservación y mantenimiento.

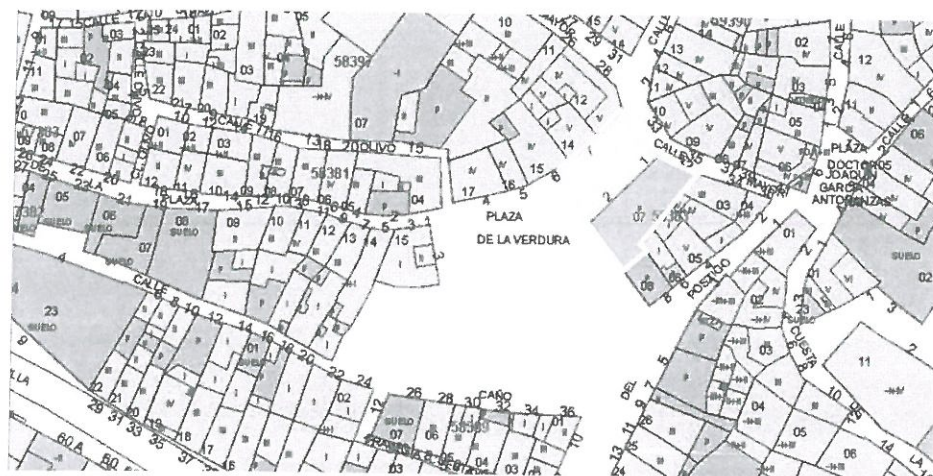
El Ayuntamiento de Calahorra adquirió el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con Calle Mayor 32 (catastral 5838307WM8853N0001GD) mediante compraventa a su anterior propietario (expediente 2/2021/UR-PAT), estando ya incluida en el Inventario Municipal de Bienes con número de Bien: 15-399-E-1, y en el Registro de la Propiedad como Finca Registral 39581.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

1.4 ÁMBITO

El ámbito de la Modificación está reflejado en la documentación gráfica. Se circunscribe a las siguientes parcelas:

- 5838307WM8853N0001GD, CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1
- Parte de la Plaza de la Verdura entre la calle Mayor y las parcelas catastrales 5838307WM8853N0001GD, 5839712WM8853N0001ID, 5839714WM8853N0001ED y 5839715WM8853N0001SD.



Las 2 parcelas son contiguas a la calle Mayor.

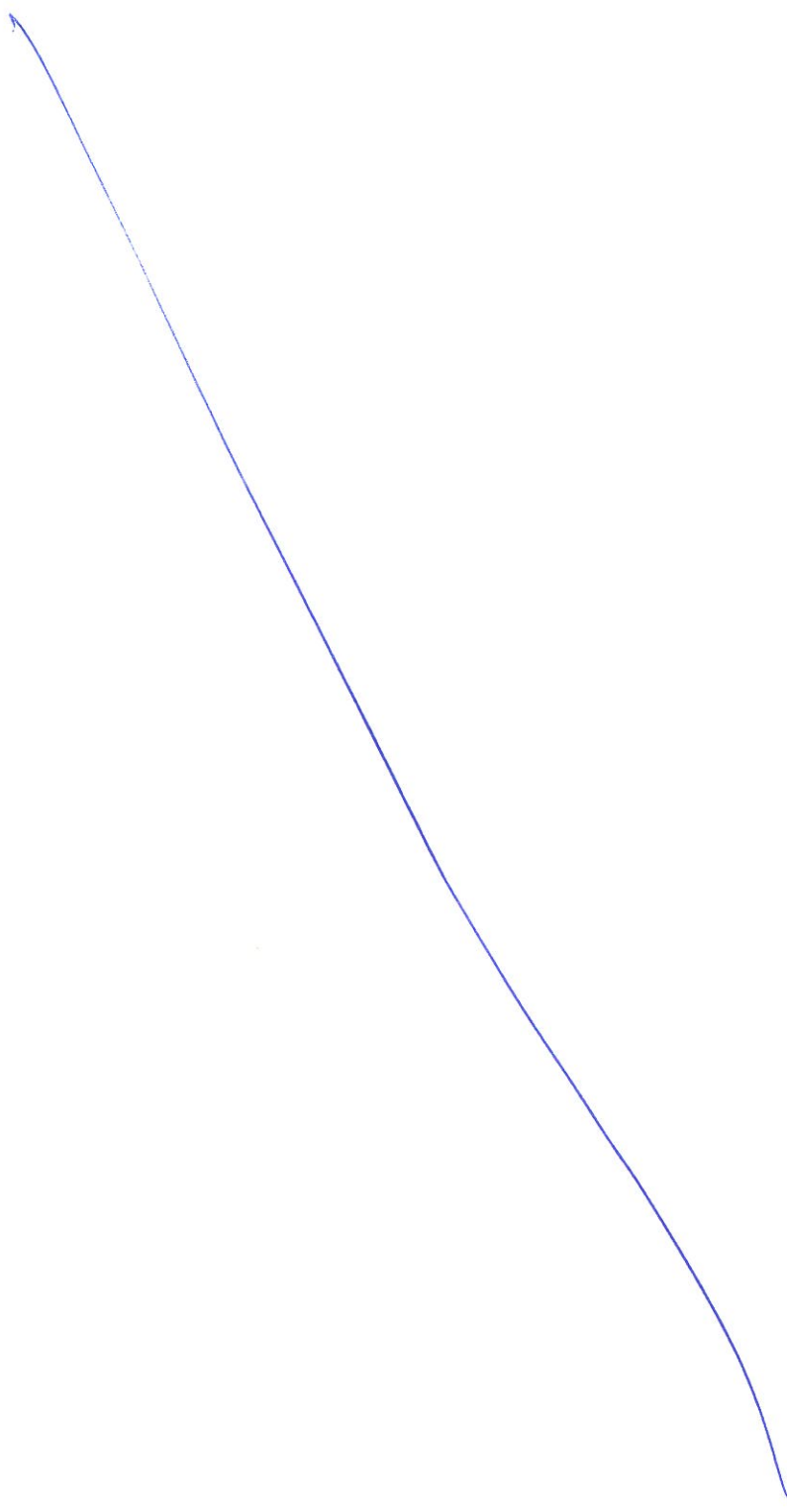
La parte de plaza es sensiblemente llana, se reurbanizó en el año 2019 y tiene una superficie de 189,00 m².

La parcela sita en CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1 (catastral 5838307WM8853N0001GD) se construyó parcialmente, encontrándose sin finalizar. Quedó la estructura en las alineaciones y con altura de B+2, del PGM anterior. Tiene una superficie de suelo de 220,00 m² y una edificabilidad de 660,00m^{2t} (220,00m^{2s} * 3 plantas = 660,00m^{2t}).

El ámbito total de la actuación es de 409,00 m².

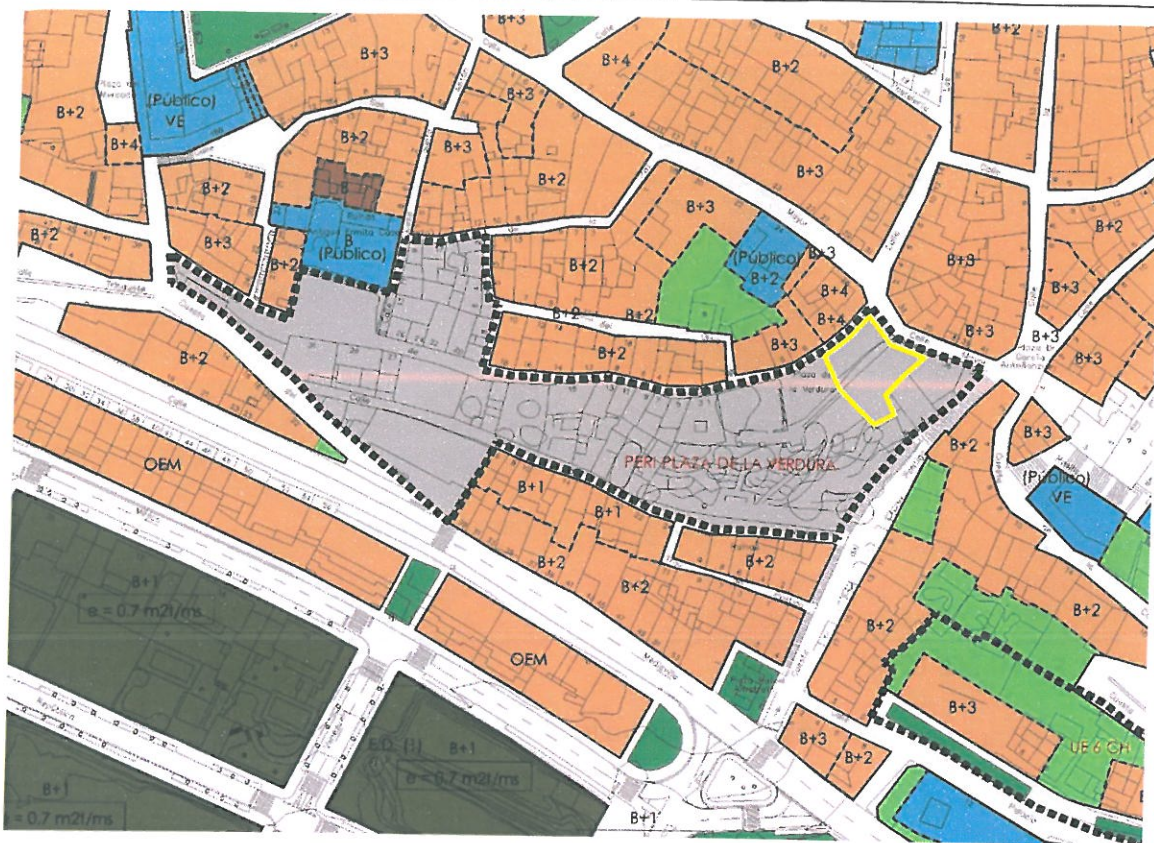
Ambas parcelas están incluidas en el PGM vigente en el ámbito del PERI "Plaza de la Verdura" de 6.747 m².

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARÍA

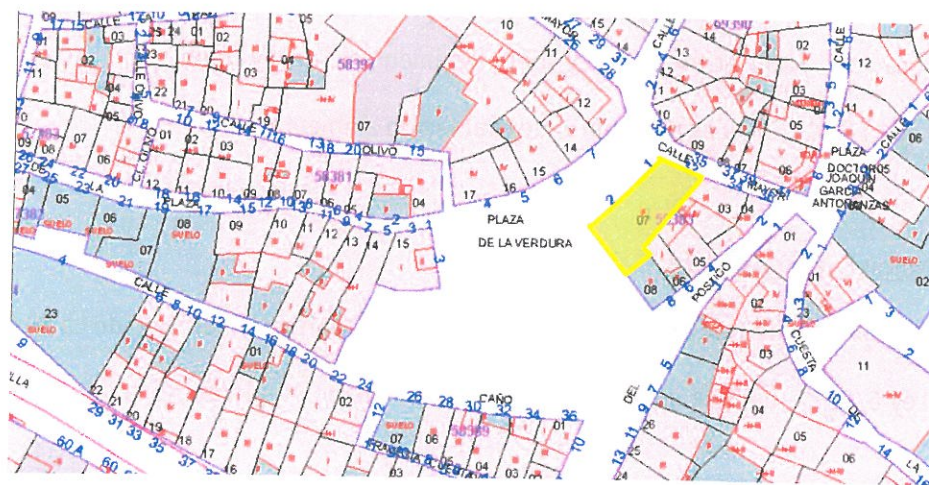


DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5-d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022

LA SECRETARIA



El Plano de situación de la parcela 5838307WM8853N0001GD es el siguiente:



Plano de situación de la parcela parte de la plaza:

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022

LA SECRETARIA

Normativa Municipal:

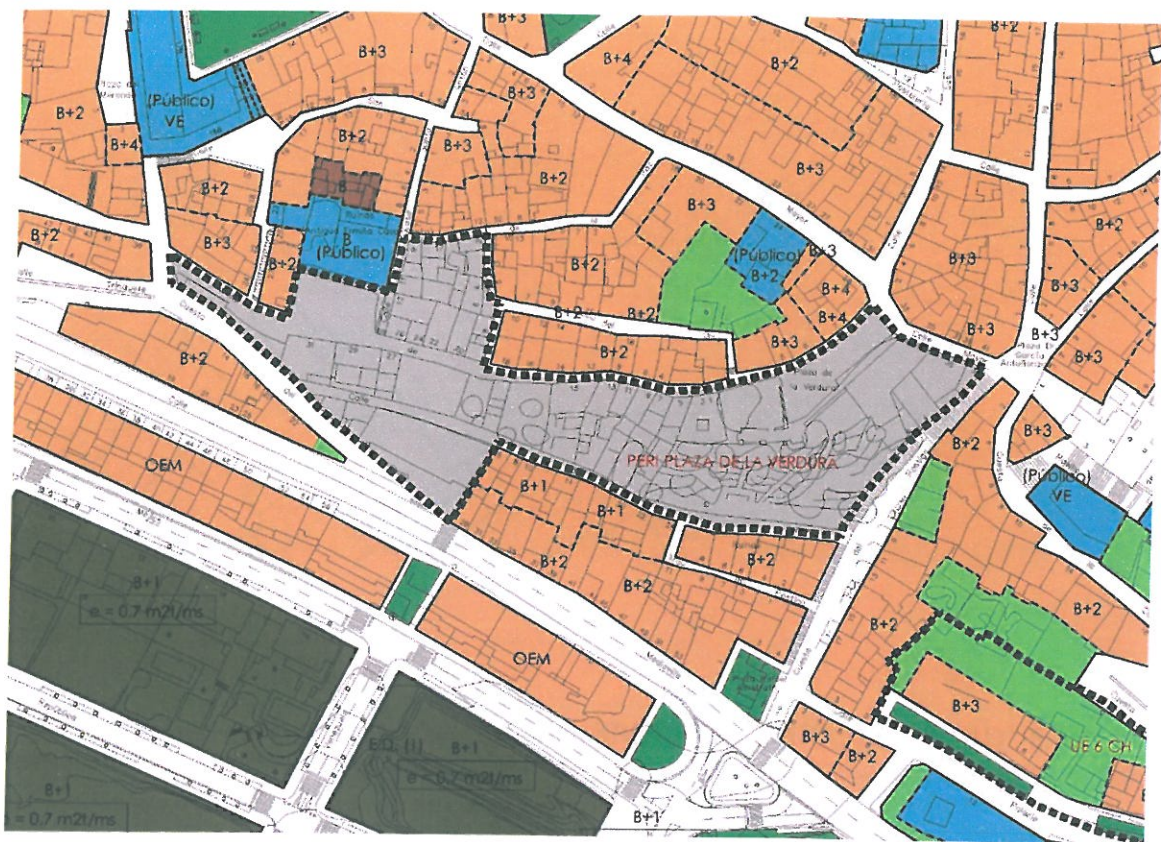
Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOR nº 48-09/03/2021).

1.6 ANTECEDENTES NORMATIVOS –

1.6.1 ORDENACIÓN VIGENTE- PGM (BOR Nº48 09/03/2021).

El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la COTUR el 18 de diciembre de 2020 (BOR nº 48, de 09/03/2021).

Las parcelas están situadas en Suelo Urbano No Consolidado PERI "Plaza de la Verdura", con las siguientes condiciones:



"1. Se delimita por la necesidad de proceder a una actuación integrada de renovación de urbanización y edificación, dado el muy deficiente estado de las mismas.

2. La superficie total del PERI asciende a 6.747 m2. Incluye propiedades tanto públicas como privadas

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022

LA SECRETARÍA

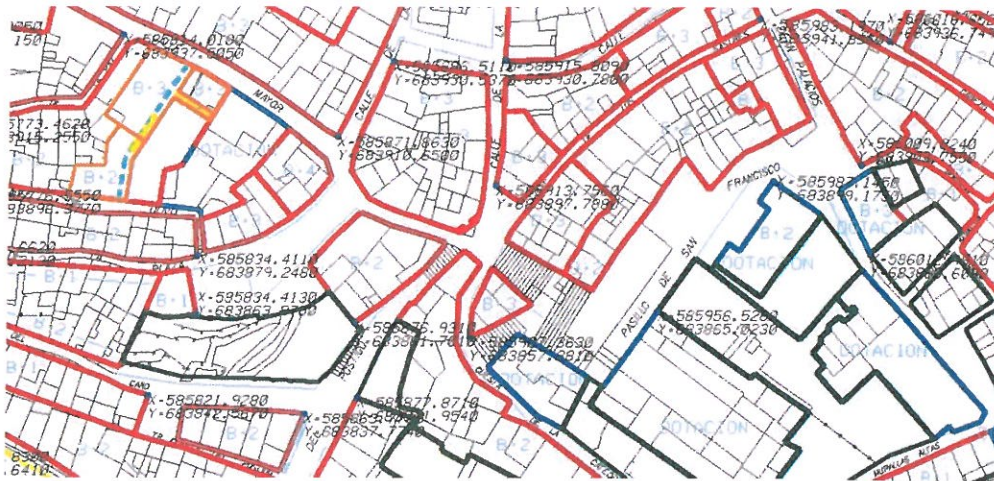
3. Se establece un aprovechamiento objetivo de 1 m²/m² de uso característico residencial. El uso terciario será compatible. Conforme a lo establecido en el artículo 125 LOTUR, el aprovechamiento está referido a los usos globales detallados en el artículo 17 de esta Normativa. El coeficiente de ponderación será el establecido en el artículo 187.

4. El Plan Especial deberá incluir la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas "

1.6.2 ORDENACIÓN ANTERIOR- PGM (BOR Nº12 25/01/2007).

En el PGM 2006 las parcelas estaban situadas en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, estando calificadas del siguiente modo:

- la parcela 5838307WM8853N0001GD calificada como residencial vivienda colectiva y altura B+2.
- La parcela de la plaza calificada como viario y espacio libre público
- No estaba delimitado el PERI



1.6.3 CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE

ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN
PERI PLAZA DE LA VERDURA	6.747,00	Urbano No Consolidado	Residencial
5838307WM8853N0001GD	220,00 dentro del PERI	Urbano No Consolidado	Sin ordenación pormenorizada
parte de plaza	189,00 dentro del PERI	Urbano No Consolidado	Sin ordenación pormenorizada
TOTAL	6.747,00		

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas:

1.7.1 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 5838307WM8853N0001GD

La parcela, según el planeamiento vigente, es Suelo Urbano No Consolidado, sin ordenación pormenorizada, e incluido en el ámbito del PERI de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Se ordena pormenorizadamente, calificándola de residencial casco antiguo, entre las alineaciones con altura máxima de B+2, conforme a la ordenación del PGM anterior y según la estructura ya construida.

La parcela tiene una superficie de 220,00m² y una edificabilidad según documentación gráfica, que se corresponde con 660,00m² (220,00m² * 3 plantas = con 660,00m²).

1.7.2 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA PARTE DE LA PLAZA DE LA VERDURA

La parcela, según el planeamiento vigente es Suelo Urbano No Consolidado, sin ordenación pormenorizada, e incluido en el ámbito del PERI de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Se ordena pormenorizadamente, calificándola de espacio libre público conforme a la ordenación del PGM anterior.

La parcela tiene según catastro una superficie de 189,00 m².

1.7.3 MODIFICACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"

El ámbito es Suelo Urbano No Consolidado, de 6.747,00m² con un aprovechamiento objetivo de 1,00m²/m² (coincidente con la edificabilidad), sin ordenación pormenorizada, de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARÍA

Se redelimita reduciéndose el ámbito en las superficies de las dos parcelas anteriores (de 220,00m² y 189,00m² respectivamente) resultando la superficie de 6.338,00m²s (6.747,00-200,00-189,00 = 6.338,00m²s), toda vez que se reduce el aprovechamiento objetivo del PERI a 0,960397602 m²t/m²s como resultado de deducir la asignada a la parcela 5838307WM8853N0001GD (1,00m²t/m²s * 6.747,00m²s = 6.747,00m²t; 6.747,00m²t - 660,00 m²t = 6.087,00m²t; 6.087,00m²t / 6.338,00m²s = 0,960397602 m²t/m²s), manteniéndose el resto de determinaciones.

1.7.4 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.

ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN
PERI PLAZA DE LA VERDURA	6.338,00	Urbano No Consolidado	Residencial
5838307WM8853N0001GD	220,00	Urbano Consolidado	Residencial Casco Antiguo en B+2
parte de plaza	189,00	Urbano Consolidado	Zona libre pública
TOTAL	6.747,00		

1.8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.

1.8.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

1.8.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística

La presente modificación está justificada por el interés general, motivada por la necesidad de dotar de un parque público de vivienda social, solicitado por el Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI), en el ámbito del Casco Antiguo.

1.8.1.2 Artículo 103. Revisión del planeamiento.

La modificación propuesta tiene la consideración de modificación puntual puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

1.8.1.3 Artículo 104. Modificación de planeamiento.

1_ La presente modificación puntual no tiene el carácter de modificación de carácter general ya que no supone una reducción de equipamientos, ni aumenta el aprovechamiento urbanístico, sólo afecta a la categorización de una parte del suelo urbano del PERI "Plaza de la Verdura", que pasa de no consolidado a consolidado, y a la ordenación pormenorizada de esta parte.

2_ La modificación no aumenta la densidad de población: mantiene el aprovechamiento objetivo residencial previsto (coincidente con la edificabilidad) en 6.747,00m² distribuyéndose 6.087,00m² dentro del PERI y 660,00m² en la parcela 5838307WM8853N0001GD (6.087,00+660,00 = 6.747,00m²).

3_ La modificación no clasifica nuevo suelo urbano, sólo modifica la categoría del suelo urbano.

4_ La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público, manteniendo la superficie total: No se reducen los estándares previstos para el PERI de 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas, pues la parte de plaza que se excluye de 189,00m² de zona verde pública plaza se mantiene.

5_ La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial ya que no se realiza ninguna reserva a este respecto en el PERI.

6_ La modificación no tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

1.8.1.4 Artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones del planeamiento.

En virtud de lo establecido en el artículo 105.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se seguirá la tramitación establecida en los artículos 87 y 88 de la citada Ley. La tramitación es la siguiente:

- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno. Tras revisar el Anexo I del documento de

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se considera que el único informe sectorial que deben solicitarse es el del Servicio de Urbanismo de La Dirección General de Política Territorial y Vivienda.

- Cuando la modificación de planeamiento conlleve la delimitación de unidades de ejecución o un cambio en la delimitación de unidades ya existentes, su aprobación inicial deberá notificarse a todos los propietarios afectados para que en el plazo de un mes presenten las alegaciones que estimen oportunas. A tal fin, en el expediente de la modificación se incluirá la relación de propietarios afectados. (artículo 105.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- Remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva.

1.8.1.5 Artículo 64. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro.

b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.

d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.

e) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.

f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

g) *Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.*

h) *Regulación, en su caso, del uso del subsuelo, para hacer factibles la prestación de servicios y la implantación de infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando en todo caso los aprovechamientos privados que sean compatibles con éstos.*

En las parcelas objeto de la Modificación, se definen las determinaciones para el suelo urbano consolidado, asignando alineaciones, uso (residencial y espacio libre respectivamente) y altura máxima de B+2 para el residencial, en las mismas condiciones que el PGM anterior.

1.8.2 LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se considera que la presente modificación se encuentra sometida a **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA** conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de La Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

1.8.3 LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del artículo 70 ter de La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y dado que la presente modificación puntual afecta a los usos del suelo, se hará constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente. Estos propietarios o titulares deberán ser, además, notificados de dicha alteración, según añade el documento de Recomendaciones Técnicas de Urbanismo.

PARCELA	PROPIETARIO año 2015	PROPIETARIO año 2021
5838307WM8853N0001GD	PRIVADO	AYTO CALAHORRA
Parte de la plaza	AYTO CALAHORRA	AYTO CALAHORRA

Del análisis de los datos se puede concluir que durante los últimos cinco años ha habido modificación de la titularidad de la parcela 5838307WM8853N0001GD. Se incluyen en el expediente los titulares.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

1.8.4 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

1.8.4.1 MEMORIA DE VIABILIDAD e INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Es necesario realizar el análisis del impacto en la Hacienda Pública Municipal de la Modificación Puntual, así como el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Según el punto 5 de dicho artículo, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Debido al contenido de esta modificación del Plan General Municipal, se considera necesario el análisis indicado procediéndose a continuación a su inclusión como Anexo de MEMORIA DE VIABILIDAD e INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.8.4.2 CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD, Disposición transitoria cuarta:

La presente modificación no incrementa la población ni la superficie de superficie de suelo urbanizado, por lo que el incremento es del 0%, inferior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

1.8.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

1.8.5.1 Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

1. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.

2. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

3. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. Deberá aplicarse, además el "Documento de Recomendaciones Técnicas para la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico".

4. La tramitación de las Modificaciones Puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya)...

La presente modificación se ajusta a los puntos del artículo.

1.8.5.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

Según el artículo 12, la modificación es estructurante por modificar la calificación.

1.9 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

1.10 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La modificación propuesta no aumenta la movilidad generada, respecto a la prevista en el Plan Municipal, por generar los usos propuestos una movilidad similar al conjunto residencial del entorno. Hay que tener en cuenta que no se modifica ni la edificabilidad total ni el uso característico, previstos inicialmente en el PERI, por lo que no se considera necesario realizar un Estudio de Movilidad Generada.

1.11 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO

La Constitución Española de 1978 consagra el principio de no discriminación por razón de sexo en su artículo 14, y además establece en su artículo 9.2 la obligación de los poderes públicos de "promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social".

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres establece en su artículo 31:

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022

LA SECRETARIA

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Ley 3/2011, de 1 de marzo, de prevención, protección y coordinación institucional en materia de violencia en La Rioja, que dedica el Capítulo III a las medidas de sensibilización, poniendo también el acento en la concienciación de la sociedad y la interiorización de valores como la igualdad de género.

La Modificación de planeamiento que aquí se formula, carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de hombres y mujeres es nula, o incluso positiva, ya que permitirá la inmediata construcción del edificio de viviendas evitando el estado de abandono, suciedad e inseguridad que general la estructura abandonada.

1.12 CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria y Normativa y Planos, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en Calahorra, a abril de 2022.

Fdo.: Paz Sáenz de Jubera Munilla

Arquitecta

Fdo.: María Laliena Corbera

Técnico de Administración General

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARÍA

2 **NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA**

Las parcelas afectadas por la presente Modificación estaban incluidas en el PERI "Plaza de la Verdura" y quedarán incluidas en la zona de ordenación: Suelo Urbano, zona de Casco Histórico, residencial Casco Antiguo.

La normativa urbanística de esta zona se recoge en el CAPITULO II. CASCO HISTÓRICO del Título VI NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO" del PGM. La parcela de uso residencial Casco Antiguo y la parte de plaza como espacio libre público, y se regularán conforme a lo establecido en esta normativa para este uso.

No se incluye la Normativa Urbanística de este ámbito, porque no se modifica.

Las determinaciones del PERI "Plaza de la Verdura" se ven modificadas en su superficie y edificabilidad. Por lo que, se incluye en el anexo la Ficha del PERI de la Normativa Urbanística en su estado actual y en su estado modificado.

3 **PLANOS**

Se adjuntan los planos del PGM que se modifican, de información (PGM 2020) y de propuesta (Modificación), enumerados a continuación:

3.1 **PLANOS ESTADO ACTUAL**

0.1 Gestión General 1b).1 1/6000

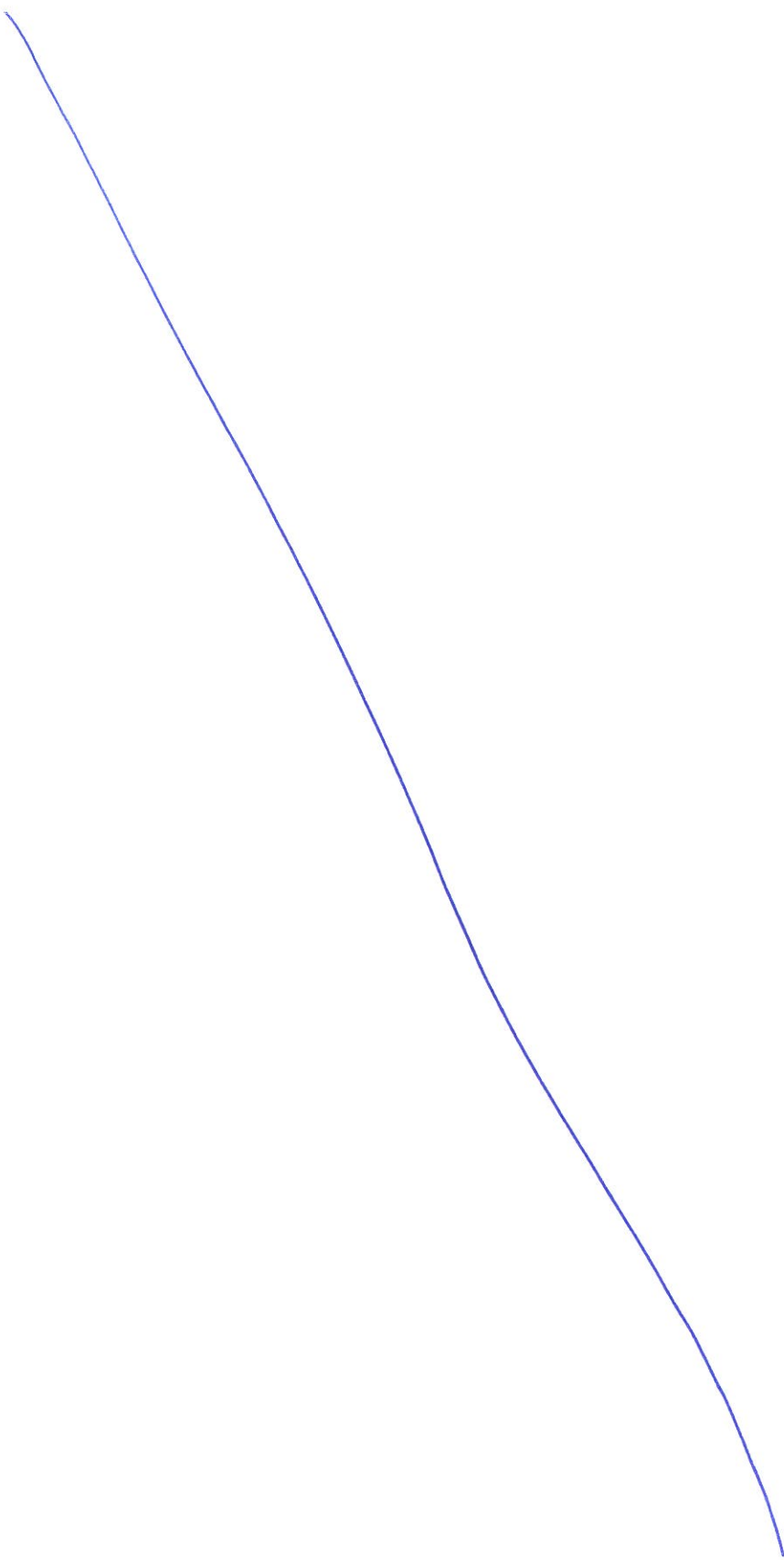
0.2 Ordenación y gestión pormenorizada 2.15 1/1000

3.2 **PLANOS ESTADO MODIFICADO**

1.1 Gestión General 1b).1 1/6000

1.2 Ordenación y gestión pormenorizada 2.15 1/1000

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

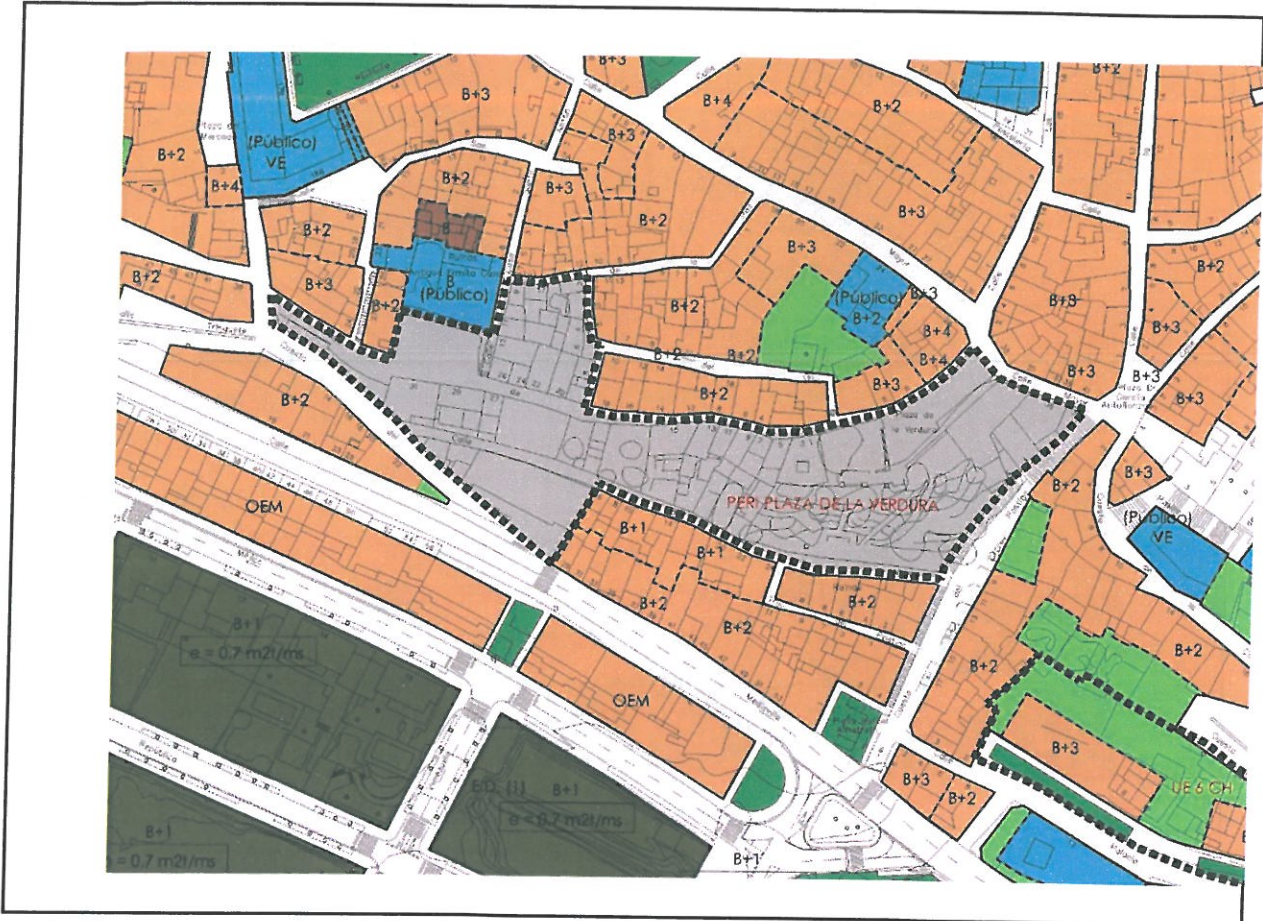


DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se adjunta extracto del TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO, CAPITULO II. CASCO HISTÓRICO, SECCION QUINTA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

4.1.1 PERI Plaza de la Verdura.

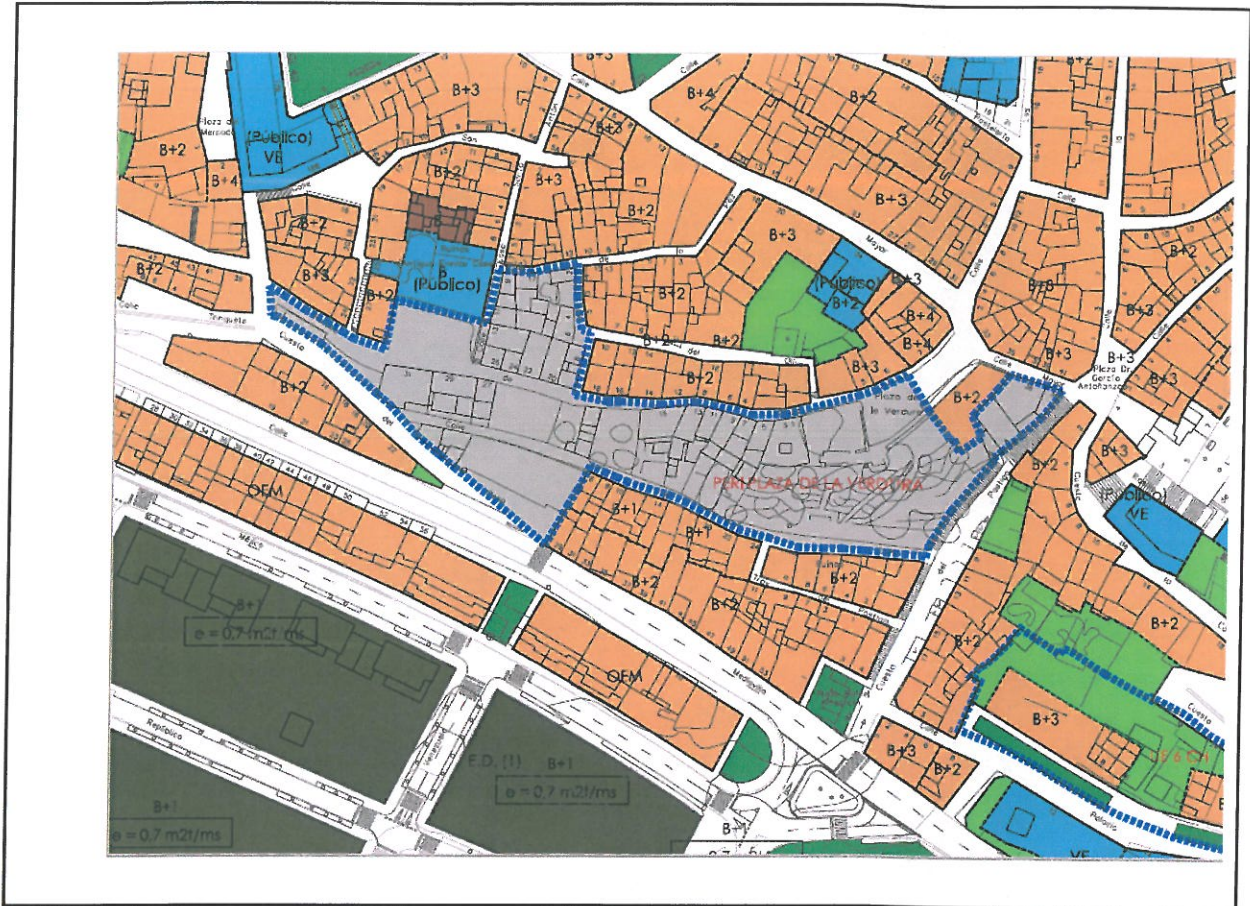


1. Se delimita por la necesidad de proceder a una actuación integrada de renovación de urbanización y edificación, dado el muy deficiente estado de las mismas.
2. La superficie total del PERI asciende a 6.747 m². Incluye propiedades tanto públicas como privadas
3. Se establece un aprovechamiento objetivo de 1 m²/m² de uso característico residencial. El uso terciario será compatible. Conforme a lo establecido en el artículo 125 LOTUR, el aprovechamiento está referido a los usos globales detallados en el artículo 17 de esta Normativa. El coeficiente de ponderación será el establecido en el artículo 187.
4. El Plan Especial deberá incluir la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2022
LA SECRETARIA

ESTADO MODIFICADO

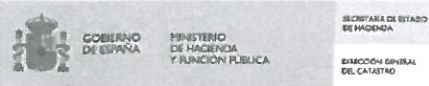
PERI Plaza de la Verdura.



1. Se delimita por la necesidad de proceder a una actuación integrada de renovación de urbanización y edificación, dado el muy deficiente estado de las mismas.
2. La superficie total del PERI asciende a 6.338 m^2 s Incluye propiedades tanto públicas como privadas
3. Se establece un aprovechamiento objetivo de $0,960397602 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s de uso característico residencial. El uso terciario será compatible. Conforme a lo establecido en el artículo 125 LOTUR, el aprovechamiento está referido a los usos globales detallados en el artículo 17 de esta Normativa. El coeficiente de ponderación será el establecido en el artículo 187.
4. El Plan Especial deberá incluir la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

5 ANEXO CÉDULA PARCELARIA



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5838307WM8853N0001GD

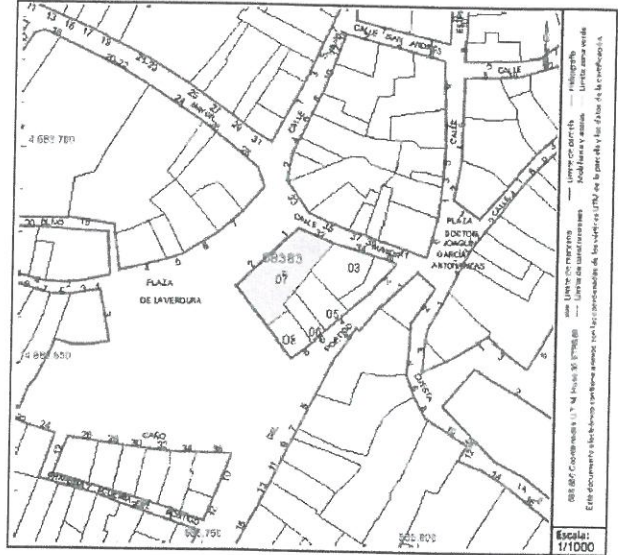
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAYOR 32 Suelo
26500 CALAHORRA (LA RIOJA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 223 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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."

Domingo . 26 de Diciembre de

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARÍA

6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se adjunta el documento ambiental estratégico.

7 MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.1 ANTECEDENTES.

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del "informe de sostenibilidad económica" exigido con carácter general al planeamiento por el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El citado artículo 22.4 establece que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El análisis debe ser aproximado, dado el momento previo en que se realiza el estudio y la variabilidad de las condiciones del entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar la actuación prevista.

Por otra parte, según el artículo 22.5 del citado texto refundido, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de **una memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

7.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual del PGM en la delimitación del PERI "plaza de la verdura", excluyendo el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con calle Mayor 32 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD) y la plaza frente al inmueble, pormenorizando el uso de la parcela excluida como residencial Casco Antiguo con altura máxima B+2 entre alineaciones.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de vivienda social en el Casco Antiguo.

7.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (ART. 22.5).

En este apartado se incluye una valoración estimativa de cada una de las acciones de urbanización o de edificación a acometer, en orden a establecer las inversiones, con el grado de precisión que corresponde a este documento.

Estas valoraciones, con diversos grados de aproximación, permitirán programar las inversiones y los plazos de ejecución en función de la disponibilidad presupuestaria y plantear la colaboración de los diversos agentes implicados.

Las actuaciones se ejecutarán por las Administraciones territoriales (Gobierno y Ayuntamiento) que asumirán, en diferentes grados, las inversiones necesarias para acondicionar los espacios de uso público resultantes de la ordenación planteada.

7.3.1 CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

La actuación no requiere actualmente de ninguna inversión municipal, por lo siguiente:

- se aprobó por Acuerdo nº 256 de Junta de Gobierno Local de 22 de Marzo de 2021 la adquisición directa mediante compraventa de dicho inmueble a su anterior propietario por importe de 121.000,00 € (Expediente 2/2021/UR-PAT), estando ya incluida en el Inventario Municipal de Bienes con número de Bien: 15 - 399 - E - 1, y en el Registro de la Propiedad como Finca Registral 39581.
- La plaza se reurbanizó en el año 2019 estando totalmente urbanizada.
- No se contempla el derribo de la estructura del inmueble, si no su completa construcción. La construcción del inmueble corresponderá al IRVI.

La construcción del edificio de viviendas no se tiene en cuenta para viabilidad, por asumirlo la administración autonómica. La inversión está prevista para el año 2023.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022
Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

Obtención del suelo	Ya obtenidos (121.000,00 €)
Derribo	0,00 €
Urbanización	0,00 €
Construcción	
TOTAL INVERSIÓN MUNICIPAL	0,00 €

7.3.2 PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.

El Presupuesto vigente al momento de la redacción del documento es el del ejercicio 2021. Para el año 2021 el presupuesto previsto para Calahorra es el siguiente:

Capítulos / Descripción	Importe	% sobre el total
Ingresos		
OPERACIONES NO FINANCIERAS		
Resumen por capítulos del presupuesto		
Periodo: 2021		
OPERACIONES CORRIENTES		
1 Impuestos directos.	10.920.000,00	42,54%
2 Impuestos indirectos.	800.000,00	3,12%
3 Tasas, precios públicos y otros ingresos.	4.173.474,00	16,26%
4 Transferencia corrientes.	7.605.124,66	29,63%
5 Ingresos patrimoniales.	554.600,00	2,16%
Total OPERACIONES CORRIENTES	24.053.198,66	93,71%
OPERACIONES DE CAPITAL		
6 Enajenación de inversiones reales.	0,00	0,00%
7 Transferencias de capital.	895.000,00	3,49%
Total OPERACIONES DE CAPITAL	895.000,00	3,49%
Total OPERACIONES NO FINANCIERAS	24.948.198,66	97,19%
OPERACIONES FINANCIERAS		
8 Activos financieros.	5.000,00	0,02%
9 Pasivos financieros.	715.000,00	2,79%
Total OPERACIONES FINANCIERAS	720.000,00	2,81%
Total Ingresos	25.668.198,66	100,00%

Gastos

OPERACIONES NO FINANCIERAS		
OPERACIONES CORRIENTES		
1 GASTOS DE PERSONAL.	8.738.130,17	34,04%
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	11.507.315,28	44,83%
3 GASTOS FINANCIEROS.	33.150,95	0,13%
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	1.267.757,65	4,94%
5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	1,00	0,00%
Total OPERACIONES CORRIENTES	21.546.355,05	83,94%
OPERACIONES DE CAPITAL		
6 INVERSIONES REALES.	3.313.300,00	12,91%
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	160.000,00	0,62%
Total OPERACIONES DE CAPITAL	3.473.300,00	13,53%
Total OPERACIONES NO FINANCIERAS	25.019.655,05	97,47%

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022

LA SECRETARIA

OPERACIONES FINANCIERAS		
8 ACTIVOS FINANCIEROS.	5.000,00	0,02%
9 PASIVOS FINANCIEROS.	643.543,61	2,51%
Total OPERACIONES FINANCIERAS	648.543,61	2,53%
Total Gastos	25.668.198,66	100,00%

7.3.3 CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Visto lo cual, es necesario concluir que, conforme al presupuesto del año 2021, las inversiones previstas son de 3.313.300,00 y que existe estabilidad presupuestaria en el Ayuntamiento de Calahorra, teniendo en cuenta que la inversión necesaria para la ejecución del presente plan ya se realizó en mayo de 2021 con la adquisición por compraventa directa del inmueble (121.000,00 €), y sólo supuso un 3,65% de las inversiones del Ayuntamiento para dicho año, por lo que tiene una rentabilidad económica entendida como rentabilidad social muy favorable.

7.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 22.4).

7.4.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

El mantenimiento de las actuaciones previstas será asumido por las Administraciones públicas implicadas, y son similares a las existentes antes de realizar la modificación, ya que el mantenimiento de la urbanización de la Plaza no aumenta, si no que se mantiene invariable.

Se detallan a continuación el impacto en las haciendas públicas:

7.4.1.1 PREVISIÓN DE COSTES ASUMIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

7.4.1.1.1 Obtención del suelo:

La Administración no necesita la obtención de suelo por formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo desde el 30 de marzo de 2021.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2022
LA SECRETARIA

7.4.1.1.2 Ejecución de la urbanización:

La intervención no aumenta la superficie urbanizada, por lo que no hay costes de urbanización.

7.4.1.1.3 Mantenimiento de la urbanización:

La intervención no aumenta la superficie urbanizada, por lo que no hay incremento de costes de mantenimiento (alumbrado público, limpieza...).

7.4.1.1.4 Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación.

7.4.1.1.4.1 IBI. Impuesto de bienes inmuebles.

El IBI es un impuesto de exacción obligatoria, de titularidad municipal, de gestión compartida (Estado-Administración local), de carácter real ya que grava el valor de los inmuebles, en este caso, de naturaleza urbana. Conforme al artículo 62 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, están exentos del pago del impuesto los inmuebles del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.

La parcela es Patrimonio Municipal de Suelo y por tanto exenta de IBI.

7.4.1.1.4.2 ICIO. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras

El ICIO es un impuesto de carácter potestativo e indirecto.

La base imponible del impuesto se determina con el coste real y efectivo de las obras que, por lo general, va a venir determinado por el presupuesto de ejecución material del proyecto de obras, al que se le aplicaría la tasa correspondiente (3%) . En la fase actual de estudio, no es posible conocer cuál será el mismo, por lo que para su estimación se podría considerar que el edificio agota la edificabilidad propuesta en la presente modificación puntual.

Conforme al artículo 7.d) 6º de la Ordenanza Reguladora de dicho impuesto, corresponderá una bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra que corresponda a construcciones, instalaciones u obras que estén comprendidas dentro del ámbito del Casco Histórico de Calahorra.

7.4.1.1.5 Ingresos municipales por la prestación de servicios públicos básicos.

Son los Ingresos derivados de la prestación de Los servicios públicos básicos por parte del ayuntamiento.

Tasas de recogidas de residuos (50€/vivienda. año)

Tasa por la Licencia de primera utilización u ocupación (360€)

Tasa por la concesión de Licencia de obras (0,7% PEM)

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA

Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local por la entrada de vehículos a través de las aceras (vados) (202,76€/año)

Se prevé para la construcción de las viviendas la liquidación de la tasa de la licencia de obras y para la primera ocupación su tasa correspondiente, y obtenida dicha licencia se prevé el ingreso anual correspondiente a las tasas de residuos (50€*6 viviendas = 300€/año), y de vado (202,76€/año)

7.4.2 CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá la Administración Pública del área, tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento: similares a los existentes, ya que ya está urbanizado el ámbito - Costes derivados del mantenimiento y prestación de servicios similares a los existentes.

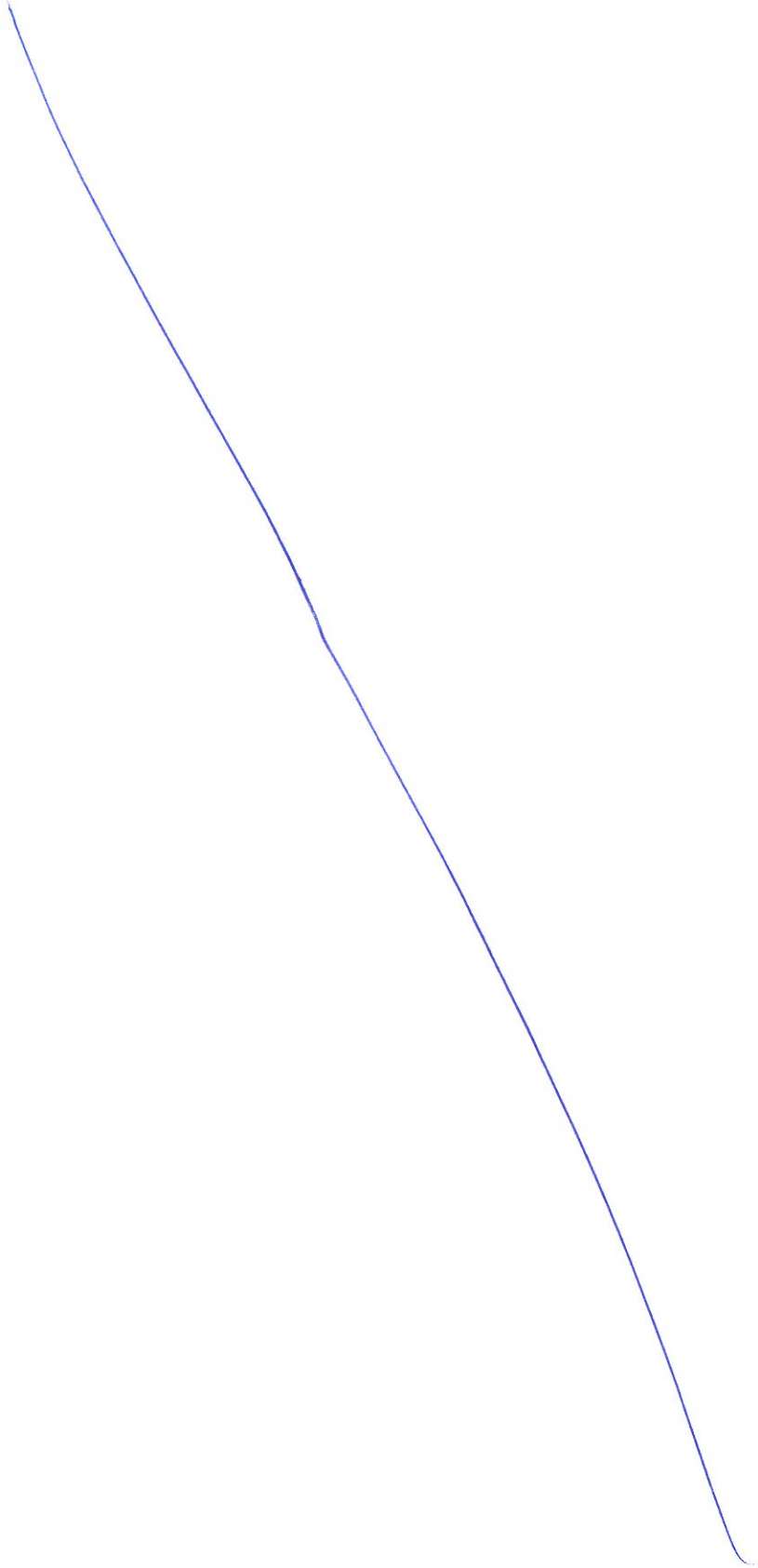
Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación (IBI, ICIO), la actuación, respecto al conjunto de Calahorra, no es significativa y sí lo son los beneficios y mejoras sociales que proporciona la actuación, por lo que se considera que no hay disminución de ingresos reseñable con la presente modificación propuesta.

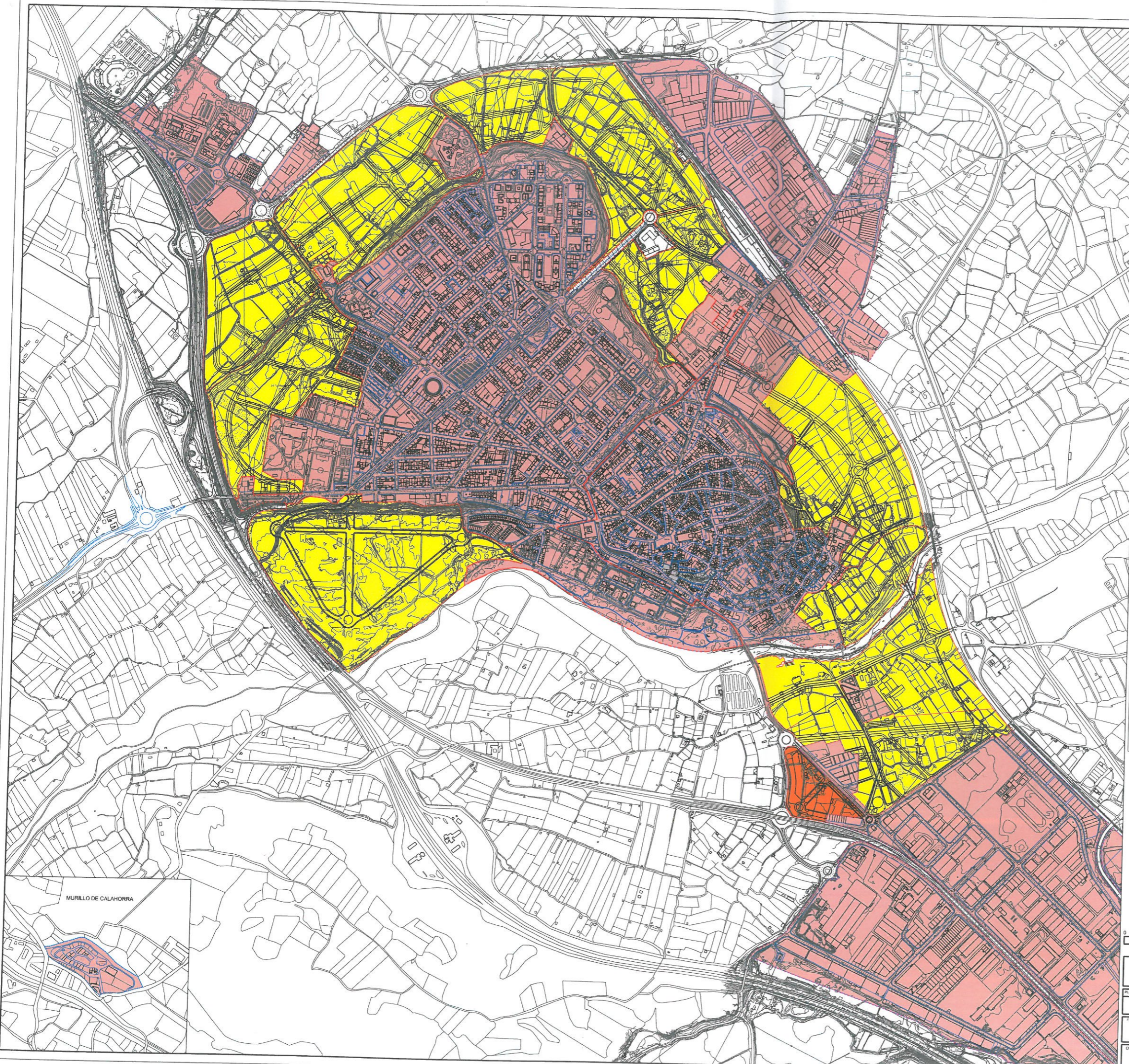
Por otro lado:

Ingresos ordinarios municipales por la prestación de servicios públicos básicos: Ingresos anuales por aplicación de impuestos y tasas una vez finalizadas las actuaciones de edificación: basuras y vados.

De otro lado, el número de residentes previstos no resulta significativo respecto del total del municipio. Atendiendo a todo ello, aun siendo una estimación genérica, se considera que el impacto de la actuación urbanizadora en la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo. En consecuencia, se entiende que la actuación es viable y sostenible económicamente.

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 del P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022
LA SECRETARIA





LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

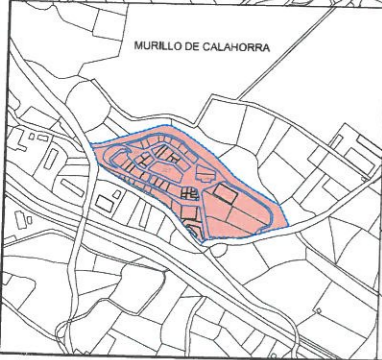
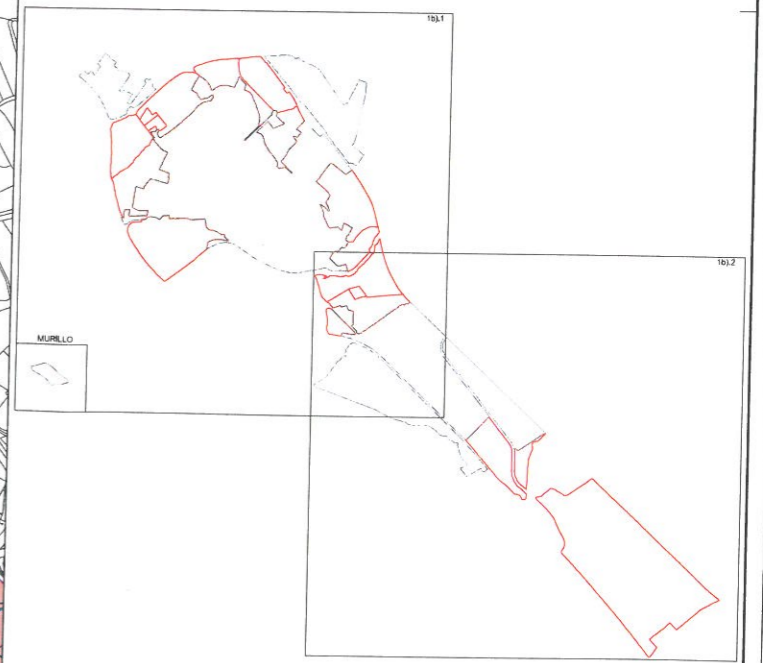
GESTION	
[Yellow]	SUELO URBANIZABLE DE DESTINADO (LÍMITE)
[Red]	SUELO URBANIZABLE DE DESTINADO (TRAMITA)
[Red]	RECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE DESTINADO (LÍMITE Y ESTRUCTURA)
[Red]	RECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE DESTINADO (ESTRUCTURA)
[Blue]	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
[Blue]	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)
[Blue]	ORDENACIÓN NO VINCULANTE
[Blue]	ENTRADA ACCESOS Y VÍAS DE SUELO

SUELO URBANO

GESTION		ÁREAS HOMOGÉNEAS	
[Red]	LÍMITE DEL SUELO URBANO	[Red]	LÍMITE CASCO ANTIGUO
[Red]	SUELO URBANO CONSOLIDADO (TRAMITA)	[Red]	LÍMITE BUSASCHÉ
[Blue]	ZONIFICACIÓN	[Red]	LÍMITE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
[Blue]	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	[Red]	LÍMITE DE ÁREAS DE USOS INDUSTRIALES
[Blue]	LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (TRAMITA)	[Blue]	LÍMITE MURILLO DE CALAHORRA
[Blue]	PERÍMETRO ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		
[Blue]	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA CASCO ANTIGUO		
[Blue]	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA BUSASCHÉ		
[Blue]	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
[Blue]	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ÁREA DE USOS INDUSTRIALES		

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº5 d P.G.M. de Calahorra, aprobado provisionalmente p acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de abril de 2022 Calahorra, 04 de mayo de 2.022

LA SECRETARÍA



0 10 50 100 150

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

ESTADO MODIFICADO

GESTION GENERAL

Modificación Puntual

Modificación puntual nº 5 del PGM de Calahorra en el delimitación PERI "PLAZA DE LA VERDURA"

APROBACIÓN PROVISIONAL ABRIL 2022

Calahorra Ayuntamiento