

ACUERDO Pleno de 31 de marzo de 2025

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA CALIFICACIÓN COMO ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE CARRETEROS 66-68 Y PORTILLO DE LA ROSA 11, 13 Y 15 (CATASTRALES 6040828WM8864S0001SL, 6040829WM8864S0001ZL, 6040832WM8864S0001ZL y 6040830WM8864S0001EL) EN LA ALTURA MÁXIMA DE LA PARCELA SITA EN PLAZA DE LA VERDURA 1(CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD) DESTINADA A VIVIENDA SOCIAL Y EN LA ALTURA MÍNIMA DE PLANTA BAJA EN CASCO HISTÓRICO.

Con fecha noviembre de 2024, se ha redactado por la Arquitecta Municipal, en colaboración con la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento), una nueva propuesta de modificación puntual, cuyo ordinal es el núm. 14, que lleva por título: *“Modificación Puntual núm. 14 del Plan General Municipal de Calahorra en la calificación como espacio libre público de las parcelas sitas en C/ Carreteros, 66-68 y C/ Portillo de la Rosa, 11, 13 y 15, y en la altura máxima de la parcela sita en Plaza de la Verdura, 1, destinada a vivienda social”*. Se adjunta Documento Ambiental Estratégico, redactado por la Arquitecta Municipal.

El **objeto de la propuesta** es la modificación del Plan General Municipal de Calahorra (PGM) que afecta a la calificación urbanística de las parcelas situadas en las calles Carreteros 66-68 y Portillo de la Rosa 11, 13 y 15, actualmente clasificadas como Suelo Urbano Consolidado y calificadas como residencial Casco Antiguo, con altura máxima de B+2. Se propone un cambio de calificación de estas parcelas, cuya superficie total es de 331,00 m²s, de forma que el conjunto formado por estas parcelas pasa a tener la calificación urbanística de espacio libre público. Ello supone la eliminación de la edificabilidad de las parcelas. Esta minoración se cuantifica en 993,00 m²t (331,00 m²s x 3 plantas = 993,00 m²t).

A su vez, la Modificación Puntual propone el incremento de la altura máxima de las edificaciones en una parcela situada en Plaza de la Verdura 1, clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada como residencial Casco Antiguo. Este incremento de la altura máxima (de B+2 a B+3) se materializa en esta parcela, cuya superficie total es de 223,00 m²s, de la siguiente forma: 223,00 m²s x 1 planta más = 223,00 m²t.

Con fecha marzo de 2025 se ha redactado una nueva propuesta de Modificación Puntual núm. 14 que, al objeto de la anterior, incorpora una nueva determinación urbanística para el Casco Antiguo, relativa a la altura libre mínima de la planta baja, consistente en admitir, en este ámbito, alturas mínimas de planta de 2,80 metros, que corresponden a los 2,50 metros de altura libre mínima previstos en el Plan General Municipal anterior, más el canto del forjado de 0,30 metros (2,50 m + 0,30 m = 2,80 m). Esta nueva determinación supone dar nueva redacción al artículo 106.4 de la Normativa Urbanística del Plan General.

De este modo, la nueva versión de la Modificación Puntual lleva por rúbrica: *Modificación Puntual núm. 14 del Plan General Municipal de Calahorra en la calificación como espacio libre público de las parcelas sitas en C/ Carreteros, 66-68 y C/ Portillo de la Rosa, 11, 13 y 15, en la altura máxima de la parcela sita en Plaza de la Verdura, 1, destinada a vivienda social, y en la altura mínima de planta baja en Casco Histórico*".

La justificación de la propuesta viene motivada por:

Con el objeto de recuperar el Patrimonio Histórico-Artístico y generar espacios de convivencia en el Casco Antiguo, en el marco de la Estrategia de Desarrollo Sostenible Integrado (EDUSI) "*Calahorra, dos milenios de futuro*", el Ayuntamiento de Calahorra promovió, por un lado, las obras de urbanización para la creación de un espacio urbano de convivencia en la esquina de la C/ Carreteros con la C/ Portillo de la Rosa y, por otro, las obras de consolidación, puesta en valor y museización del Torreón Romano-Medieval situado en C/ Portillo de la Rosa, susceptibles de resultar cofinanciadas al 50% por el FEDER, dentro del Programa Operativo Plurirregional para España (POPE) para el periodo 2014-2020.

Las obras descritas consistieron en el derribo de las edificaciones ruinosas existentes en las parcelas incluidas en el ámbito de actuación, adosadas al Torreón Romano-Medieval, la consolidación de este elemento catalogado y la urbanización del ámbito para generar un espacio reurbanizado de convivencia como espacio libre público, a la vez que se intervenía en la recuperación de un elemento del Patrimonio Histórico-Artístico de Calahorra.

Finalizadas las obras en la esquina de C/ Carreteros y próxima la finalización de las obras de consolidación del Torreón, debe modificarse el Plan General, para adecuar la calificación urbanística de los terrenos a la realidad física provocada por las obras de urbanización, de forma que las parcelas incluidas en el ámbito de actuación pasen a tener la calificación de *espacio libre público*, en lugar de residencial.

Por otro lado, el Ayuntamiento era propietario de una parcela ubicada en Plaza de la Verdura, 1, que adquirió en el año 2021, con la intención de integrarla en su Patrimonio Municipal de Suelo y cederla al Instituto Riojano de la Vivienda SA (IRVI) para promoción de vivienda pública, como fórmula más adecuada para dar salida a la estructura de edificio existente desde hace años, sin desarrollar. Con esta finalidad, mediante Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en su sesión de fecha 17 de mayo de 2023, se aprobó la transmisión directa y a título gratuito al IRVI de la parcela de Plaza de la Verdura 1, con destino a la construcción, por el IRVI, de viviendas de protección pública energéticamente eficientes, con destino a alquiler social.

Por este motivo, para favorecer un mayor desarrollo de esta finalidad, la Modificación propone incrementar la edificabilidad de dicha parcela, incrementando la altura máxima de las edificaciones (de B+2 pasa a B+3). El incremento de una altura queda integrado en el entorno urbano inmediato, dado que los edificios próximos cuentan con alturas de B+3 y B+4, superiores a la altura propuesta para Plaza de la Verdura 1.

De este modo, la edificabilidad que se incrementa (223,00 m²t) en Plaza de la Verdura 1 es menor que la edificabilidad que se minora en el ámbito C/ Carreteros 66-68 y C/ Portillo de la Plaza 11, 13 y 15 (993,00 m²t).

La interrelación de las alteraciones de la edificabilidad que se proponen supone una reducción de la densidad de población del PGM de 770,00 m²t, que es la diferencia entre (223,00 m²t - (993,00 m²t). No obstante, de manera aislada, la parcela de Plaza de la Verdura 1 experimenta un incremento de la densidad de población, al asignarse una planta más a la altura máxima, es decir, al incrementarse la edificabilidad.

Como se justifica en el documento, la previsión de mayores espacios libres públicos propuesta (331,00 m²s) es muy superior al estándar de zonas verdes exigido (35 m²s) por el incremento de la densidad de población.

Esta modificación viene a culminar el proceso iniciado por este Ayuntamiento de recuperación de un elemento del Patrimonio Histórico-Artístico de Calahorra (el Torreón) a la vez que se dota al Casco Antiguo de un nuevo espacio libre público que potencia el disfrute de dicho elemento patrimonial, ya que está diseñado para favorecer la perspectiva visual del Torreón, enfatizándolo como elemento histórico-cultural. Además, permite la creación de un espacio de convivencia ciudadana en el Casco Antiguo y contribuye a la regeneración urbana, pues mejora las condiciones de iluminación, ventilación y soleamiento de las viviendas perimetrales.

Por su parte, el incremento de la edificabilidad en Plaza de la Verdura 1 permite incrementar el parque público de vivienda social, que es el destino de la parcela, interesado por el IRVI.

Finalmente, la modificación de la determinación urbanística relativa a la altura mínima libre de las plantas bajas, en el ámbito del Casco Antiguo, pretende dar solución a la situación creada tras la aprobación de la Modificación Puntual núm. 7, que modificó el artículo 106 estableciendo una altura mínima de planta baja de 3,30 metros con carácter general, dejando fuera de ordenación a todas las construcciones existentes que se habían construido conforme al planeamiento anterior (que establecía una altura libre mínima de planta baja de 2,50 metros).

Con la modificación propuesta se pretende modificar la calificación urbanística del ámbito formado por las parcelas situadas en C/ Carreteros 66-68 y C/ Portillo de la Rosa, 11, 13 y 15 (de Residencial Casco Antiguo pasa a Espacio Libre Público). Por tanto, dado que afecta a la calificación urbanística de los terrenos y a su ordenación pormenorizada, **determinación de carácter general** (artículo 63.a) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja) se trata de una modificación **a nivel de planeamiento general (estructurante)**, de conformidad con el artículo 12 del PGM.

la primera versión de la Modificación Puntual núm. 14 fue objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada (**EAE núm. 33/2024**), formulándose Informe Ambiental Estratégico favorable mediante Resolución 46/2024, de 16 de diciembre, de la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua. Por este motivo, se ha remitido el nuevo documento de propuesta de Modificación Puntual al órgano ambiental, para que evalúe las afecciones medioambientales de la modificación

introducida relacionada con la nueva redacción del artículo 106.4 de la Normativa Urbanística y valore si es necesario efectuar una revisión de la declaración ambiental estratégica (Resolución 46/2024).

Considerando:

Los artículos 103, 105 y 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, así como en los artículos 87 y 88 de la citada norma.

Los artículos 22.4 y 5 y 25.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Los artículos 6.2, 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, así como los artículos 10 y siguientes del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, de desarrollo del Título I "Intervención administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

El artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que atribuye la competencia al Pleno de la Corporación para la aprobación inicial del planeamiento general, en relación con el artículo 47.2.ll), en cuya virtud, se exige el voto favorable de la mayoría absoluta del número de miembros de la Corporación para la adopción de este acuerdo (once concejales).

Vistos los siguientes informes:

- Informe jurídico e Informe-propuesta redactados por la T.A.G. de Urbanismo (planeamiento).
- Informe previo de la Secretaria General, emitido en cumplimiento del artículo 3, apartado 3, d) 7º y c) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.
- Informe emitido por la Intervención municipal.

Visto el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente en sesión de fecha 25 de marzo de 2025.

El Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta con trece votos a favor (10 del Grupo Municipal del Partido Popular, 2 del Grupo Municipal de VOX y 1 del Grupo Municipal de Izquierda Unida), ningún voto en contra y ocho abstenciones (del Grupo Municipal del Partido Socialista) de los veintiún miembros asistentes que de derecho y hecho integran la Corporación, **ACUERDA:**

Primero.- Aprobar inicialmente la Propuesta de "Modificación Puntual núm. 14 del Plan General Municipal de Calahorra en la calificación como espacio libre público de las parcelas sitas en C/ Carreteros, 66-68 y C/ Portillo de la Rosa, 11, 13 y 15, en la altura máxima de la parcela sita en Plaza de la Verdura, 1, destinada a vivienda social y en la altura mínima de planta baja en Casco Histórico" redactada por la Arquitecta Municipal, en colaboración con la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento), y el Documento Ambiental Estratégico, redactado por la Arquitecta Municipal, dando conformidad al

Informe de Sostenibilidad y a la Memoria de Viabilidad económica, que constan incluidos en la Propuesta.

Segundo.- Este acuerdo conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito objeto de la modificación, que figura adecuadamente grafiado en los planos anexos a la Propuesta y que será objeto de exposición pública durante toda la tramitación de la presente Modificación Puntual. La suspensión afecta a la parcela de Plaza de la Verdura, 1 y al ámbito de aplicación del artículo 106.4 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Tercero.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de La Rioja, en el diario de difusión local Diario La Rioja y por medios telemáticos, en el espacio destinado a tablón edictal, haciendo constar esta referencia en todos los anuncios publicados, para que cualquier interesado pueda examinar el expediente y presentar las alegaciones que estime oportunas. Junto con el anuncio de información pública, deberá publicarse en el espacio de tablón edictal el documento-propuesta, junto con certificación de este acuerdo, e incluyendo el resumen ejecutivo. El documento-propuesta se deberá publicar en el Portal de Transparencia ubicado en la web municipal (sección Urbanismo-planeamiento).

Cuarto.- Dar traslado a los Ayuntamientos de los municipios colindantes, para que puedan realizar alegaciones sobre la incidencia que la modificación propuesta pueda tener sobre sus respectivos términos municipales.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo al Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. (IRVI), como titular de la parcela sita en Plaza de la Verdura, 1, para que, en el plazo de un mes, presente las alegaciones que estime oportunas.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a los anteriores propietarios, en los últimos cinco años, de las parcelas afectadas, que constan en el expediente, para su conocimiento y efectos.

Séptimo.- Dar traslado del presente acuerdo a las Áreas de Urbanismo y Secretaría, para su conocimiento y efectos.

Octavo.- El presente acuerdo es un acto de trámite, no susceptible de recurso.