
ACUERDO Pleno de 25 de mayo de 2026

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 19 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA, para la recuperación de las determinaciones de calidad de origen de la Unidad de Ejecución U.E.-2 "Conservas Serrano" (Plaza Roma)

I. Teniendo en cuenta los siguientes ANTECEDENTES:

La documentación presentada por D. Eduardo Cáseda García, con fecha de entrada en el Registro Electrónico de este Ayuntamiento de 6 de marzo de 2026 (núm. de entrada 2026003057), y subsanada con fecha 9 de mayo de 2026 (núm. registro de entrada 2026007524), relativa a la *Modificación Puntual núm. 19 del Plan General Municipal de Calahorra, para la recuperación de las determinaciones de calidad de origen de la Unidad de Ejecución U.E.-2 "Conservas Serrano" (Plaza Roma)*, promovida por GONZÁLEZ SÁENZ PROMOCIONES, S.L., y redactada por el Arquitecto D. Eduardo Cáseda García.

Esta propuesta tiene por objeto recuperar las determinaciones aplicables a las parcelas sitas en los números 3 y 4 de la Plaza Roma, con referencias catastrales 5141520WM8854S y 5141519WM8854S, incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.-2 "Conservas Serrano" del anterior Planeamiento General, clasificada como Suelo Urbano en la categoría de Ensanche Intensivo.

La justificación es la siguiente:

En el Plan General Municipal anterior, en las determinaciones de la referida Unidad de Ejecución, se contempló expresamente la posibilidad de prolongación del alero de la actual Plaza Roma hacia la calle Pintor Pradilla, lo que conllevaba la admisión de una mayor altura edificatoria en dicho frente, condicionada a su definición mediante acuerdo con el Ayuntamiento. Se trató de una solución singular, derivada de la diferencia de rasantes entre la Avenida de Numancia y la calle Pintor Pradilla, con la finalidad de garantizar una adecuada coherencia compositiva del conjunto edificatorio, aun cuando ello implicase la materialización de mayores alturas.

En ejecución de dicho planeamiento, se urbanizó la Unidad de Ejecución y se materializaron edificaciones residenciales con licencia, que alcanzaron una altura superior, en coherencia con la citada determinación específica.

No obstante, la posterior Revisión del Plan General Municipal (BOR núm. 48, de 9 de marzo de 2021), dio por desarrollada la Unidad de Ejecución, al haberse recibido la urbanización, por lo que no se incorporó dicha determinación singular. De este modo, el ámbito quedó integrado en el Ensanche,

con las determinaciones establecidas con carácter general para esta zona, una altura máxima de planta baja más cinco plantas.

En este contexto, la Modificación Puntual tiene por finalidad **recuperar las determinaciones de ordenación de origen**, previstas en el PGM anterior, que no fueron incorporadas al Plan General vigente como consecuencia de la consideración del ámbito como urbanizado y recepcionado.

Se propone así recuperar la determinación específica en la normativa urbanística del Plan General, en términos análogos a los previstos para otros ámbitos con ordenaciones singulares (como los regulados en el artículo 205 para determinadas ordenanzas especiales del Casco Histórico), mediante la incorporación de un nuevo artículo en el "Capítulo III. Ensanche, Sección Tercera. Condiciones de la Edificación".

La presente Modificación no afecta a aquellos elementos de la ordenación y determinaciones considerados de carácter general (artículo 63.a) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja -LOTUR-). Tampoco afecta a las determinaciones que el artículo 12.2 del Plan General Municipal considera estructurantes.

La Modificación se limita a recoger en la normativa una condición urbanística vinculada a la ordenación de un concreto ámbito, relativa a la altura de alero en las parcelas afectadas, con el objeto de reflejar una situación edificatoria existente derivada de las determinaciones del PGM anterior para la Unidad de Ejecución señalada.

Por lo tanto, se trata de una modificación a nivel de **planeamiento de desarrollo**, de acuerdo con el artículo 104.1 LOTUR.

Solicitado con fecha 13 de marzo de 2026 a la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua del Gobierno de La Rioja, en cuanto órgano ambiental, la emisión del *Informe de determinación de afecciones ambientales*, según lo establecido en el artículo 6 bis del 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 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, con fecha 23 de abril de 2026 la Dirección General referida emitió el preceptivo Informe, poniendo de manifiesto que la Modificación Puntual planteada es una modificación menor del PGM de Calahorra, que no implica efectos significativos sobre el Medio Ambiente, por lo que **no debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, y puede continuarse con la tramitación sustantiva para su aprobación.

II. Considerando:

- Los artículos 103, 104, 105 y 106 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, así como el artículo 90 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.
- 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 47.2.11), 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).

III. Vistos los siguientes informes:

- El Informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal.
- El Informe jurídico y el informe-propuesta emitidos por la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento).
- El Informe de Fiscalización, emitido por la Interventora municipal.
- El Informe previo de la Secretaria General.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente en sesión de fecha 19 de mayo de 2026.

El Pleno del Ayuntamiento por unanimidad de los veintiún miembros asistentes que de derecho y hecho integran la Corporación, **ACUERDA:**

Primero.- Aprobar inicialmente la Propuesta de *Modificación Puntual núm. 19 del Plan General Municipal de Calahorra, para la recuperación de las determinaciones de calidad de origen de la Unidad de Ejecución U.E.-2 "Conservas Serrano" (Plaza Roma)*, promovida por GONZÁLEZ SÁENZ PROMOCIONES, S.L., y redactada por el Arquitecto D. Eduardo Cáteda García, prestando conformidad a la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad económica.

Segundo.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de La Rioja, en un diario de difusión local y por medios telemáticos, en el espacio destinado a tablón edictal de la web del Ayuntamiento de Calahorra y en el Portal de Transparencia (sección Urbanismo), 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.

Tercero.- De conformidad con el artículo 82.2 LOTUR, este acuerdo determina por sí solo la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo, así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en las áreas del territorio objeto de la Modificación Puntual, dado que la Modificación propuesta supone una modificación del régimen urbanístico vigente.

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.- Dar traslado a las Áreas de Urbanismo (Disciplina) y Secretaría.

Sexto.- El presente Acuerdo es un acto de trámite, no susceptible de recurso alguno.