
ACUERDO Pleno de 24 de febrero de 2025

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL P.G.M. DE CALAHORRA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PRIVADO CONVENTO DE LOS PADRES CARMELITAS DESCALZOS (CATASTRALES 26036A046004480001SM Y 26036A046001440001SZ) A EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO SITO EN CARRETERA DE LOGROÑO (CATASTRAL 4447501WM8844N0000JW) A TERCIARIO Y VIARIO.

Visto el documento de propuesta de *“Modificación Puntual núm. 16 del Plan General Municipal de Calahorra para el cambio de calificación de parte del equipamiento privado Convento de los Padres Carmelitas Descalzos (catastrales 26036A046004480001SM Y 26036A046001440001SZ) a equipamiento público y cambio de calificación del equipamiento público sito en Carretera de Logroño (catastral 4447501WM8844N0000JW) a terciario y viario”*, redactado por la Arquitecta Municipal, en colaboración con la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento), al que se adjunta el Documento Ambiental Estratégico, redactado por la Arquitecta Municipal.

Se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra, mediante el cambio de calificación urbanística de los terrenos afectados, a la necesidad planteada por el Equipo de Gobierno, conjuntamente con el Gobierno de La Rioja, de destinar el Convento de los Padres Carmelitas Descalzos, un edificio perteneciente al Patrimonio Histórico-Artístico de la localidad incluido en el Catálogo de Protección del PGM y su huerta-jardín,- recientemente adquirido por el Ayuntamiento-, a un equipamiento de tipo residencial a desarrollar por la Comunidad Autónoma de La Rioja, ajustando sus determinaciones urbanísticas para permitir el desarrollo de un programa funcional de tipo dotacional. Ello implica el cambio de calificación urbanística de las parcelas afectadas, que pasan de Equipamiento Privado a Equipamiento Público, con el consiguiente cambio de ordenación.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Calahorra dispone de una parcela en suelo clasificado como Suelo Urbano y calificado como Equipamiento Público, obtenida con el desarrollo y ejecución del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-12 “Variante Norte I” en la Carretera de Logroño (catastral 4447501WM8844N0000JW, BIEN 15-403 T-1 del Inventario de Bienes y Derechos de la Corporación), y que el PGM configura como *Sistema General de Equipamientos SGE-2*, adscrito al Sector S-12.

Como relata la Memoria de Alcaldía, el Sistema General de Equipamiento Público SGE-2 ha sido descartado en varias ocasiones por las anteriores Corporaciones como una ubicación viable para el desarrollo de dotaciones públicas. Esto se debe, seguramente, a que se encuentra en un entorno predominantemente terciario y comercial, donde se sitúan el Tanatorio, Eroski, Lidl, entre otros.

Un análisis del entorno actual de este ámbito ha llevado al actual Equipo de Gobierno a la convicción de que un impulso al uso terciario del Sector puede servir de proyecto tractor para el futuro desarrollo

de los sectores colindantes S-4 y S-5. Además, la ampliación del viario existente en la Carretera de Logroño y en la calle de acceso al Sector S-4, mediante un nuevo viario público con dos carriles en sentido entrada y dos en sentido salida, además de un carril de incorporación a los Sectores S-4 y S-12, facilitará los accesos a los aparcamientos y a las parcelas, sin interrumpir el tráfico ni afectar a la Carretera de Logroño, mejorando notablemente la movilidad urbana de la ciudad.

De este modo, la ordenación pormenorizada que se plantea en la propuesta consiste en lo siguiente:

- Cambio de calificación de 9.719,00 m² del Equipamiento Privado sito en el Complejo Convento de los Padres Carmelitas Descalzos (catastrales 26036A046004480001SM y 26036A046001440001SZ) a Equipamiento Público con una edificabilidad de 2,00 m^{2t}/m^{2s}, con volumen existente (VE) en la edificación original del Convento y altura máxima de B+2, en el resto de la parcela.
- Cambio de calificación del Equipamiento Público sito en Carretera de Logroño (catastral 4447501WM8844N0000JW) de 15.732,00 m^{2s} a 1.993,00m² de Viario y 13.739,00m² de Terciario con una edificabilidad de 0,6211 m^{2t}/m^{2s} y altura máxima de B+1.

Por lo expuesto, la superficie edificable resultante para el nuevo Equipamiento Público en la parcela del Convento El Carmen, será de 19.438,00 m^{2t} ($19.438,00 \text{ m}^{2t} = 9.719,00 \text{ m}^{2s} * 2,00 \text{ m}^{2t}/\text{m}^{2s}$), es decir, superior a la edificabilidad del Equipamiento Público existente en la Carretera de Logroño al que sustituirá ($9.439,20 \text{ m}^{2t} = 15.732 \text{ m}^{2s} * 0,60\text{m}^{2t}/\text{m}^{2s}$). Este incremento permitirá dar respuesta a un programa funcional más amplio que los actualmente desarrollados en los centros socio-sanitarios existentes en la localidad (Residencia "Los Manitos" de 10.265 m^{2t} o Residencia "Hermanitas de la Caridad" de 14.322 m^{2t} por ejemplo) u otros programas de diferente naturaleza.

La superficie edificable que resultará para el nuevo Terciario de 8.532,82 m^{2t} ($8.532,82 \text{ m}^{2t} = 13.739,00 \text{ m}^{2s} * 0,6211 \text{ m}^{2t}/\text{m}^{2s}$) permitirá materializar un aprovechamiento teórico equivalente al incremento de Equipamiento (incremento de suelo de $8.432,02 \text{ m}^{2s} = 9.719,00 \text{ m}^{2s} - 899,41 \text{ m}^{2s} - 396,57 \text{ m}^{2s}$ e incremento de edificabilidad de $13.357,06 \text{ m}^{2t} = 19.438,00 \text{ m}^{2t} - 3.220,82 \text{ m}^{2t}$), asimilándolo a Equipamiento Privado, a los meros efectos de evaluar el contenido económico de la actuación, conforme a los coeficientes de ponderación en Suelo Urbano del artículo 187 de la Normativa del PGM.

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.

Visto que se ha iniciado el expediente de evaluación ambiental estratégica simplificada, presentado ante el órgano ambiental que lo tramita, conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y en el 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.

Considerando:

Los artículos 103, 104 y 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, así como 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 de la T.A.G. de Urbanismo (planeamiento).

Informe previo de la Secretaria General.

Informe emitido por la Intervención municipal.

Visto el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente en sesión de fecha 18 de febrero de 2025.

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

Primero.- Aprobar inicialmente la Propuesta de *"Modificación Puntual núm. 16 del Plan General Municipal de Calahorra para el cambio de calificación de parte del equipamiento privado Convento de los Padres Carmelitas Descalzos (catastrales 26036A046004480001SM Y 26036A046001440001SZ) a equipamiento público y cambio de calificación del equipamiento público sito en Carretera de Logroño (catastral 4447501WM8844N0000JW) a terciario y viario"*, 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.- 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, 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 Portal de Transparencia (sección Urbanismo) 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 las nuevas determinaciones suponen 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.- Solicitar informe sectorial a la Dirección General de Cultura (Servicio de Patrimonio Histórico-artístico) del Gobierno de La Rioja.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a los anteriores propietarios de los terrenos, a los efectos prevenidos en el artículo 70 TER de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local: la mercantil Canteras de Ejea, S.A., la Orden de los Padres Carmelitas Descalzos y la Diócesis de Calahorra y La Calzada-Logroño.

Séptimo.- Dar traslado del presente Acuerdo a las Áreas de Urbanismo y Secretaría.

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