

**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 PLANTAS BAJA EN CASCO HISTÓRICO**

Redactoras:

SAENZ DE JUBERA  
MUNILLA PAZ -  
16586086G

Paz Sáenz de Jubera Munilla  
Arquitecta Municipal

LALIENA CORBERA  
MARIA - 18036402D

Maria Laliena Corbera  
Técnico de Administración General

Fase:

Aprobación Provisional.

Fecha:

Mayo 2025.

**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**

## **0 INDICE**

---

INDICE GENERAL.

- 0 INDICE
- 1 MEMORIA
- 2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA
- 3 PLANOS
- 4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 5 MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 6 ANEXO NORMATIVA



## 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 .....	4
1.5	MARCO LEGAL.....	2
1.6	ANTECEDENTES NORMATIVOS – .....	2
1.6.1	ORDENACIÓN VIGENTE- PGM (BOR Nº48 09/03/2021) TRAS LA MPG Nº 5 EN LA DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DE LA PLAZA DE LA VERDURA, (BOR Nº 116 20/06/2022) Y LA MPG Nº 7 PARA LA MEJORA Y COORDINACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, EN LAS REFERENCIA A EQUIPAMIENTOS Y EN LAS CORRECCIONES EN LICENCIAS (BOR Nº127 22/06/2023). ....	2
1.6.2	CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE.....	2
1.7	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	2
1.7.1	MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS SITAS EN CARRETEROS 66-68 Y PORTILLO DE LA ROSA 11, 13 Y 15 (CATASTRALES 6040828WM8864S0001SL, 6040829WM8864S0001ZL, 6040832WM8864S0001ZL, 6040830WM8864S0001EL).....	2
1.7.2	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD).....	2
1.7.3	INCREMENTO DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN Y ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES .....	2
1.7.4	CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.....	3
1.7.5	CUADRO DE SUPERFICIES DIFERENCIAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA MODIFICACIÓN... ..	3
1.7.6	MODIFICACIÓN DE LA ALTURA MÍNIMA DE PLANTA BAJA EN CASCO ANTIGUO .....	3
1.8	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN. ....	3
1.8.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA. ....	3
1.8.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....	36
1.8.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	37
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 .....	37
1.8.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA .....	38

1.9	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL .....	39
1.10	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA .....	39
1.11	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO .....	39
1.12	CONCLUSIÓN .....	40
2	NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA.....	41
3	PLANOS.....	41
3.1	PLANOS EN ESTADO ACTUAL.....	41
3.2	PLANOS EN ESTADO MODIFICADO SEGÚN LA PROPUESTA.....	41
4	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	5
5	MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	5
5.1	ANTECEDENTES. ....	5
5.2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. ....	5
5.3	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (ART. 22.5).....	5
5.3.1	CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.....	5
5.3.2	PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL. ....	5
5.3.3	CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA .....	5
5.4	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 22.4). ....	5
5.4.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.....	5
5.4.2	ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	6
5.4.3	CONCLUSIONES .....	6
6	ANEXO NORMATIVA .....	6

## 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 Puntual del PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021), tras la aprobación definitiva del Modificación Puntual del PGM nº5 (BOR nº116 20/06/2022). Esta modificación afecta la calificación de Residencial Casco Antiguo como Espacio Libre Público de las parcelas sitas en las calles Carreteros 66-68 y Portillo de la Rosa 11, 13 y 15, con el fin de poner en valor el elemento singular catalogado ES-6 "Torreón romano". Además, se propone aumentar la altura máxima de la parcela sita en Plaza de la Verdura 1, destinada a vivienda social, de B+2 a B+3, y ajustar la altura mínima de planta baja en el Casco Histórico.

### 1.3 ANTECEDENTES

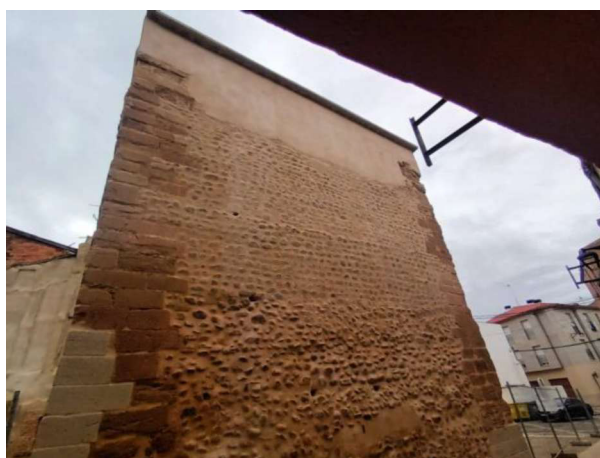
Las parcelas a las que se refiere la presente propuesta de Modificación Puntual son de titularidad municipal – es el caso de las ubicadas en Carreteros 66-68 y Portillo de la Rosa 11, 13 y 15-, o lo han sido y han sido cedidas al IRVI para promover vivienda de alquiler social-Plaza de la Verdura 1-.

El planeamiento vigente, tras la aprobación definitiva de la *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* por el Pleno de la Comisión de Ordenación de Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el 03 de junio 2022, califica las parcelas sitas en las calles Carreteros 66-68 y Portillo de la Rosa 11, 13 y 15 como "Residencial Casco Antiguo", con altura máxima de B+2, y la parcela sita en Plaza de la Verdura 1 como "Residencial Casco Antiguo" con altura máxima de B+2. Además, cataloga como elemento singular ES-6 el Torreón Romano situado en Portillo de la Rosa 15 (parte), entre las parcelas Carreteros 66-68 y Portillo de la Rosa 11-13.



Con el objeto de recuperar el Patrimonio Histórico Artístico y generar espacios de convivencia dentro de la Estrategia de Desarrollo Sostenible Integrada (EDUSI) "Calahorra, Dos Milenios de futuro", el Ayuntamiento de Calahorra promovió las obras de Urbanización para la creación de un espacio urbano de convivencia en la esquina de la calle Carreteros con calle Portillo de la Rosa y para la consolidación y puesta en valor del "Torreón Romano", así como las obras de consolidación, puesta en valor y museización del "Torreón Romano" y la dotación de espacios de convivencia para la integración social, susceptibles de ser cofinanciados al 50% por el fondo europeo de desarrollo regional (F.E.D.E.R) dentro del Programa Operativo Plurirregional para España (POPE) en el período operativo 2014-2020.

Dichas obras se sitúan en las parcelas sitas en las calles Carreteros 66-68 y Portillo de la Rosa 11, 13 y 15. Consisten en la demolición de las construcciones ruinosas adosadas al Torreón, la consolidación de éste y la urbanización a ambos lados del mismo como espacios libres públicos de convivencia (plazas públicas).



*Fotografías del estado actual de las parcelas entorno al Torreón*

Para la adecuación del planeamiento general a la Estrategia DUSI, procede modificar el PGM en la calificación de dichas parcelas como espacio libre público, actualmente calificadas como Residencial Casco Antiguo, con altura máxima de B+2.

Por otro lado, 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), 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 39.581.

Mediante Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 17 de mayo de 2021 (núm. 53), se aprobó la transmisión directa y a título gratuito del inmueble integrante en el Patrimonio Municipal de Suelo de Calahorra, situado en Plaza de la Verdura, núm. 1 (catastral 5838307WM8853N0001GD) a favor del Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. con destino a la construcción de viviendas de protección pública energéticamente eficientes, con destino a alquiler social. Esta transmisión lleva aparejada la obligación del adquirente de destinar el inmueble al fin expresado, en el plazo máximo de 5 años.

Para favorecer el desarrollo óptimo de las viviendas de alquiler social, se propone incrementar la edificabilidad de la parcela. Por este motivo, se propone modificar el PGM, aumentando la altura máxima de B+2 a B+3.

La edificabilidad incrementada en Plaza de la Verdura 1 sería de 223,00 m<sup>2</sup>t, en contraste con la reducción de edificabilidad en Carreteros 66-68 y Portillo de la Rosa 11-13-15, que sería de 993,00 m<sup>2</sup>t (B+2: 3,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s x 331,00 m<sup>2</sup>s = 993,00 m<sup>2</sup>t).

La superficie de espacios libres públicos que se incrementa sería de 331,00m<sup>2</sup>s, frente a la superficie de 35,00 m<sup>2</sup>s de zonas verdes, exigible conforme a los estándares del art.63.b) y la Disposición Final 2ª LOTUR (223 m<sup>2</sup>t / 35 m<sup>2</sup>t/hab. = 7 habitantes; 7 hab. x 5 m<sup>2</sup>s z.v./hab. = 35 m<sup>2</sup>s z.v.).

Este incremento de una altura quedaría integrado en el entorno urbano inmediato dado que los edificios próximos cuentan con alturas de B+3 y B+4, iguales o superiores a la altura propuesta.

Por otro lado, el Planeamiento General anterior (BOR nº12 25/01/2007), derogado por el vigente, establecía, en el artículo 1. B.2.3. de la Normativa Urbanística Particular del Casco Antiguo, una altura

libre mínima de planta baja de 2,50 m. Sin embargo, el artículo 106 de la Normativa urbanística vigente, tras la aprobación de la Modificación Puntual del PGM nº7 (BOR nº127 22/06/2023), establece una altura mínima de planta baja de 3,30 m, con carácter general. Esta modificación deja en situación de fuera de ordenación todas las construcciones existentes construidas conforme al planeamiento anterior. Para evitar esta situación, se propone incluir una excepción para el Casco Histórico, adaptándolo a la realidad construida conforme al PGM anterior, permitiendo alturas mínimas de planta de 2,80m, que corresponden con 2,50m de altura libre mínima del PGM anterior más el canto del forjado de 0,30 m ( $2,50+0,30=2,80$ m).

Durante el período de información pública se ha recibido una alegación, cuya estimación se propone. En consecuencia, se incorpora una excepción adicional aplicable a edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal, permitiéndose en dichos casos una altura mínima de planta de hasta 2,50 metros (2,20 m libres más 0,30 m correspondientes al canto del forjado). Asimismo, se admitirán estrechamientos puntuales hasta una altura libre mínima de 2,00 metros en elementos estructurales y/o en refuerzos de los mismos.

En virtud de lo anterior, el artículo 106 queda redactado en los siguientes términos (el nuevo texto introducido se resalta en color verde):

***“Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación***

...

4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de 4,30 metros a la planta baja y de 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3,30 m, **admitiéndose su reducción en Casco Histórico a 2,80m (2,50m libres+0,30m canto forjado) y en edificaciones erigidas con anterioridad al PGM hasta 2,50 (2,20m libres+0,30m canto forjado) con carácter general, hasta 2,00m libres en usos almacén y aparcamiento, y reducciones puntuales de hasta 2,00m libres en elementos estructurales (vigas, cerchas escaleras) y/o refuerzo de los mismos en cualquier uso. Justificadamente podrán admitirse alturas menores las mínimas establecidas, para resolver encuentros con edificaciones existentes o entre calles con fuerte desniveles, siempre a través de un Estudio de Detalle.**

*En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.*

*En las zonas con ático, la altura será la señalada en el art.106bis.*

...”



## 1.4 ÁMBITO

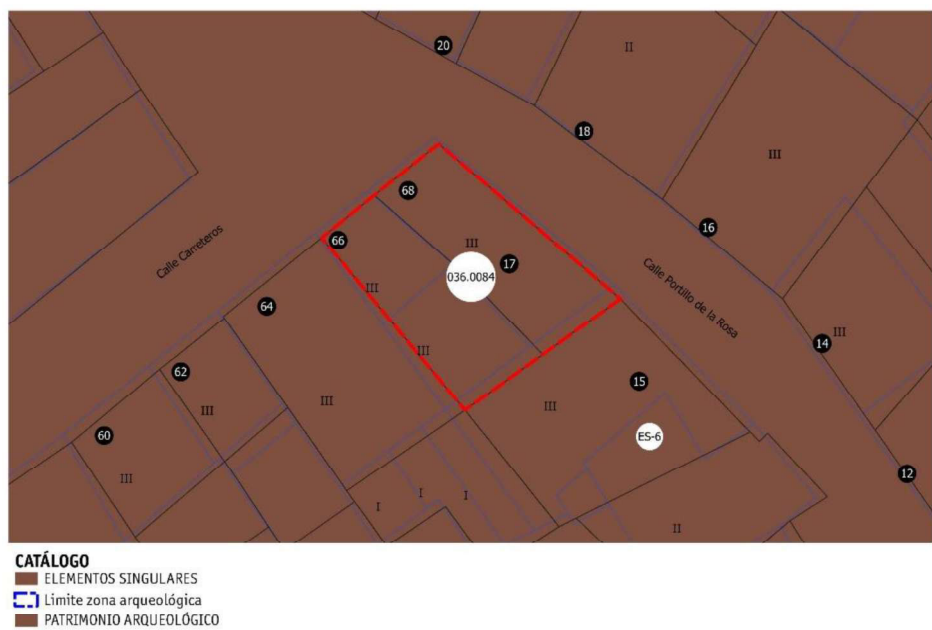
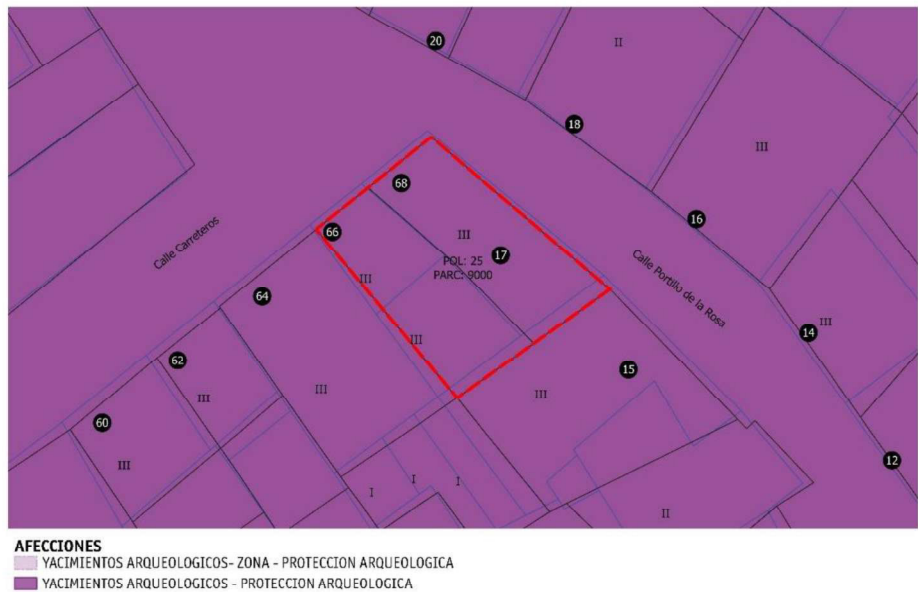
El ámbito de la Modificación está reflejado en la documentación gráfica. Se circunscribe a las siguientes parcelas:

### 1. PARCELAS SITAS EN CALLE CARRETEROS 66 Y 68 (REGISTRAL 37.260, CATASTRALES 6040828WM8864S0001SL Y 6040829WM8864S0001ZL)

Se trata de un inmueble de titularidad municipal incluido en el Inventario de Bienes con el Nº de Bien 11-286.

Conforme el Plan General Municipal vigente (PGM), aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2020 y publicado en el BOR nº 48 de 9 de marzo de 2021, la finca está clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con la calificación de Residencial casco antiguo (Casco Histórico), con altura máxima de planta baja más 2, con afecciones derivadas de la zona de protección arqueológica, según se define en la continuación:







VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040828WM8864S0001SL

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CARRETEROS 66 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 132 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1903

Valor catastral: [ 2024 ]: 12.392,78 €

Valor catastral suelo: 5.833,71 €

Valor catastral construcción: 6.559,07 €

#### Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social  
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

NIF/NIE  
P2603600D

Derecho  
100,00% de  
propiedad

Domicilio  
GL AYUNTAMIENTO 1  
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

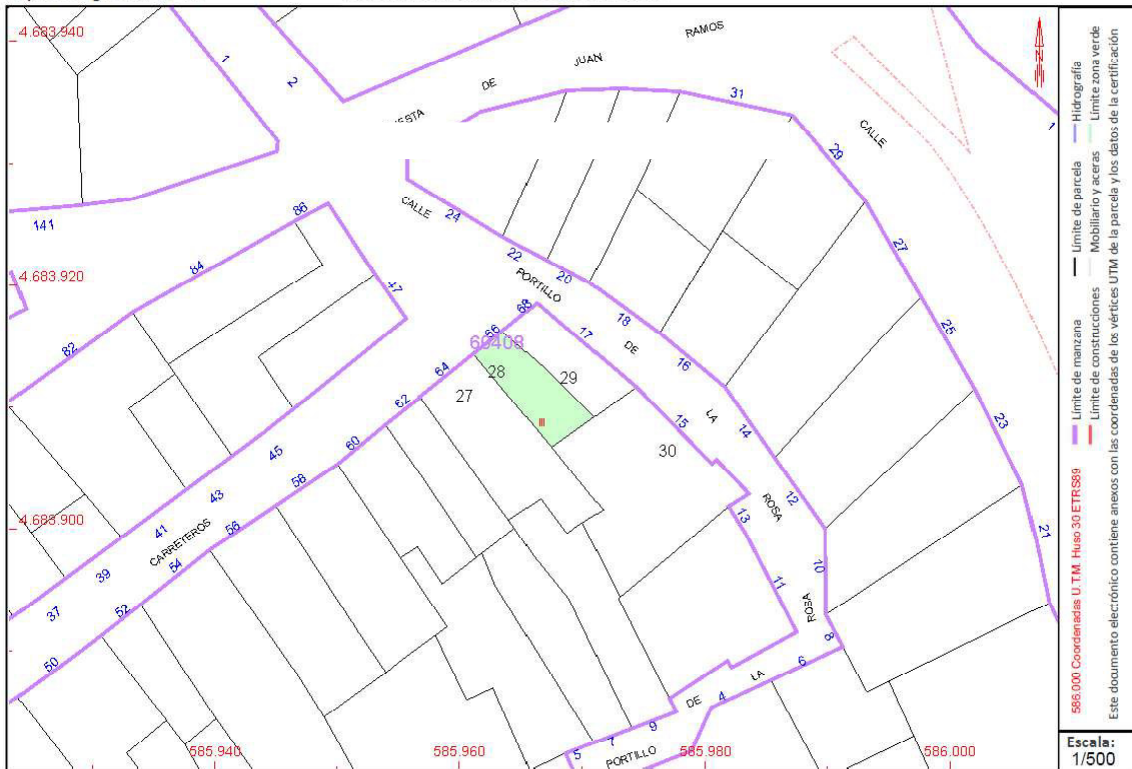
#### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
E/00/01	ALMACEN	44	E/01/01	VIVIENDA	44
E/02/01	ALMACEN	44			

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 37 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



### COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada

Código registral único: 26003000024111

Fecha: 19/12/2022

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA [LA RIOJA]

Finalidad: consulta urbanismo

Fecha de emisión: 28/10/2024

Hoja 1/2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 0RY8DPEDVJ5HH9A (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/10/2024



Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714627177342031374  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>





VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040828WM8864S0001SL

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6040830WM8864S0001EL

Localización: CL PORTILLO DE LA ROSA 15  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]



Referencia catastral: 6040829WM8864S0001ZL

Localización: CL CARRETEROS 68  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

19/12/2022



Referencia catastral: 6040827WM8864S0001EL

Localización: CL CARRETEROS 64  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
BENITEZ CHAPARRO ENRIQUE	16486955A	CL CARRETEROS 64 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 0RV86DPEVDJ6HH9A (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/10/2024



Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714627177342031374

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>





VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040829WM8864S0001ZL

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6040830WM8864S0001EL

Localización: CL PORTILLO DE LA ROSA 15  
CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]



Referencia catastral: 6040828WM8864S0001SL

Localización: CL CARRETEROS 66  
CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 19/12/2022

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) a verificable mediante el número siguiente: 15714627177342031374  
CSV: 06PN7Y8AXGGWRS5G (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 28/10/2024  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: https://sede.calahorra.es/validacion



## 2. PARCELAS SITAS EN CALLE PORTILLO DE LA ROSA 11-13 Y 15 (REGISTRALES 7.575, 7.898 y 1.487, CATASTRALES 6040832WM8864S0001ZL Y 6040830WM8864S0001EL)

Se trata de dos inmuebles de titularidad municipal incluidos en el Inventario de Bienes con el Nº de Bien 11-283 Y 15-398.

Conforme el Plan General Municipal vigente (PGM), aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2020 y publicado en el BOR nº 48 de 9 de marzo de 2021, las fincas están clasificadas como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con la calificación de Residencial casco antiguo (Casco Histórico), con altura máxima de planta baja más 2, con afecciones derivadas zona de protección arqueológica y del Elemento Singular Catalogado ES-6 "Torreón Romano" según se define a continuación:





AFECCIONES

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS - ZONA - PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS - PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA




CATÁLOGO

ELEMENTOS SINGULARES

Límite zona arqueológica

NUMERO	NOMBRE
ES-6	MURALLA MEDIEVAL (036.0085)


Referencia	Protección	ARQUEOLÓGICA: ELEMENTO SINGULAR (036.0085)
ES-6	Denominación	MURALLA MEDIEVAL
	Situación	Plaza del Raso, calle Carreteros y Portillo de la Rosa
	Estilo y época	Siglos VIII-X



Situación



Vista general torreón Portillo de la Rosa



Detalle fábrica de sillería y mampostería

Se ha constatado la existencia de seis torreones alineados, que marcaban un frente de muralla que iba desde la Plaza del Raso hasta el Portillo de La Rosa. Cuatro de ellos han desaparecido (nº 1 a 4). En la plaza del Raso se disponían tres: El más occidental (1) estaba incorporado a la casa consistorial y fue derribado en 1943, con el traslado del Ayuntamiento al Paseo del Mercadal. El torreón de Doña Juana o de la Matrona (2) fue derribado en el siglo XIX. El torreón de Santiago (3), que servía a su vez de puerta, fue empleado como campanario de la Iglesia del mismo nombre en el siglo XVI, y derribado en 1778 a consecuencia de los daños provocados por una tormenta. En la calle Carreteros se situaban otros tres: El situado en el número 2 (4) fue derribado en el siglo XX. En este recinto se abrirían tres puertas: dos en los extremos (Portillo de la Plaza y Portillo de la Rosa) y la llamada Puerta Vieja, en la confluencia de la actual calle Mayor con la Plaza del Raso

Del conjunto sólo se conservan los torreones situados en la trasera de la calle Enramada, 37 (5) y en la calle Portillo de la Rosa, 15 (6), conocido como "Morrión de San Andrés". El primero tiene una anchura de 5,60 m y 6,30 m de altura. El segundo, una anchura de 8,75 m y 7,50 m de altura. Están realizados con fábrica de sillares en las esquinas y aparejo de mampostería en el resto y se encuentran rellenos de cantos rodados.

Tiene la consideración de Bien de Interés Cultural por estar dentro del ámbito de aplicación del Decreto de 22 de Abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles, conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de la ley 13/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y al artículo 11.2 de la Ley 7/2004 de 18 de octubre de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja





VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040832WM8864S0001ZL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL PORTILLO DE LA ROSA 11 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 237 m2

Año construcción: 1900

Valor catastral: [ 2024 ]: 19.693,54 €

Valor catastral suelo: 8.087,63 €

Valor catastral construcción: 11.605,91 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	100,00% de propiedad	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

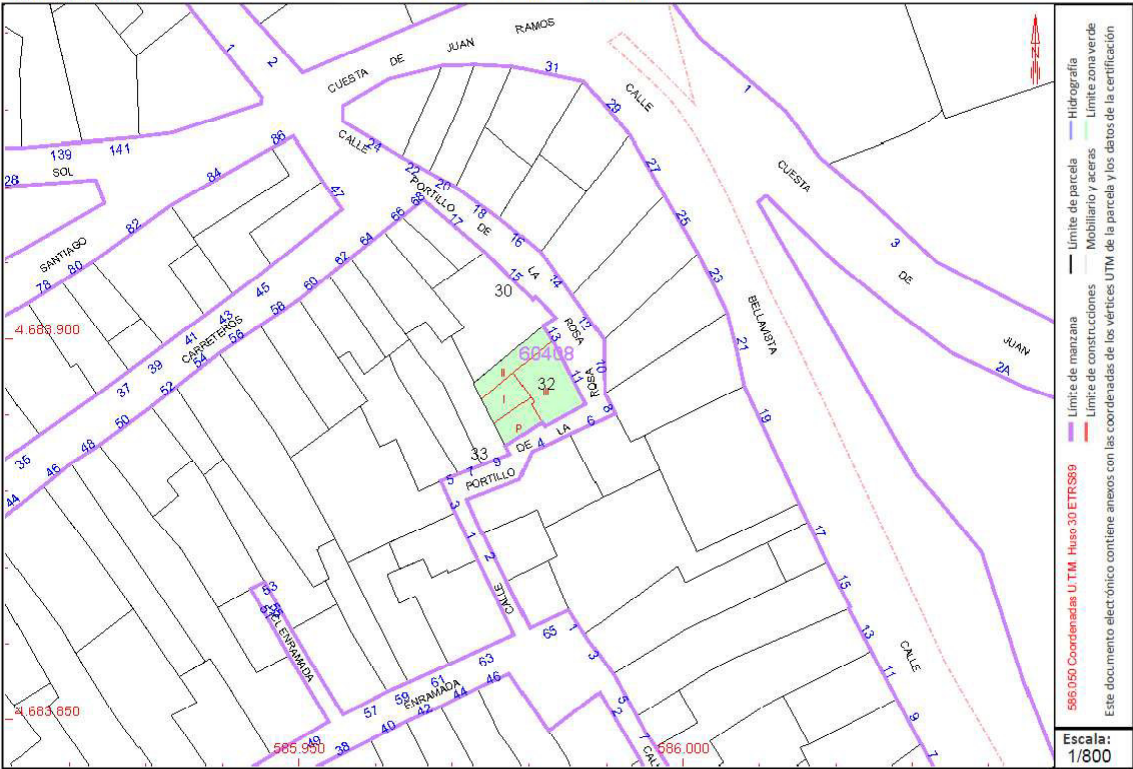
Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²
E/00/01 APARCAMIENTO	75	E/01/01 VIVIENDA	54
E/+1/01 ALMACEN	54	/00/02 ALMACEN	27
/01/02 VIVIENDA	27		

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 121 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA [LA RIOJA]  
Finalidad: consulta urbanismo  
Fecha de emisión: 28/10/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: H7QMN3M35CD1JA09 (verificable en <https://www.seccatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/10/2024



Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714627177342031374  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>



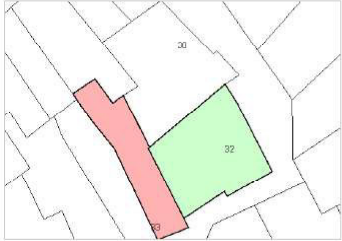
VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATÁSTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040832WM8864S0001ZL

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6040833WM8864S0001UL

Localización: CL PORTILLO DE LA ROSA 9  
CALAHORRA [LA RIOJA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
DAYFOLLAH BENT ABDULLAH HAMID	16616446G	CL SASTRES 20 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]



Referencia catastral: 6040830WM8864S0001EL

Localización: CL PORTILLO DE LA ROSA 15  
CALAHORRA [LA RIOJA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: H7QMN3M35CD1JA09 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/10/2024



Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714627177342031374  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>





CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040830WM8864S0001EL

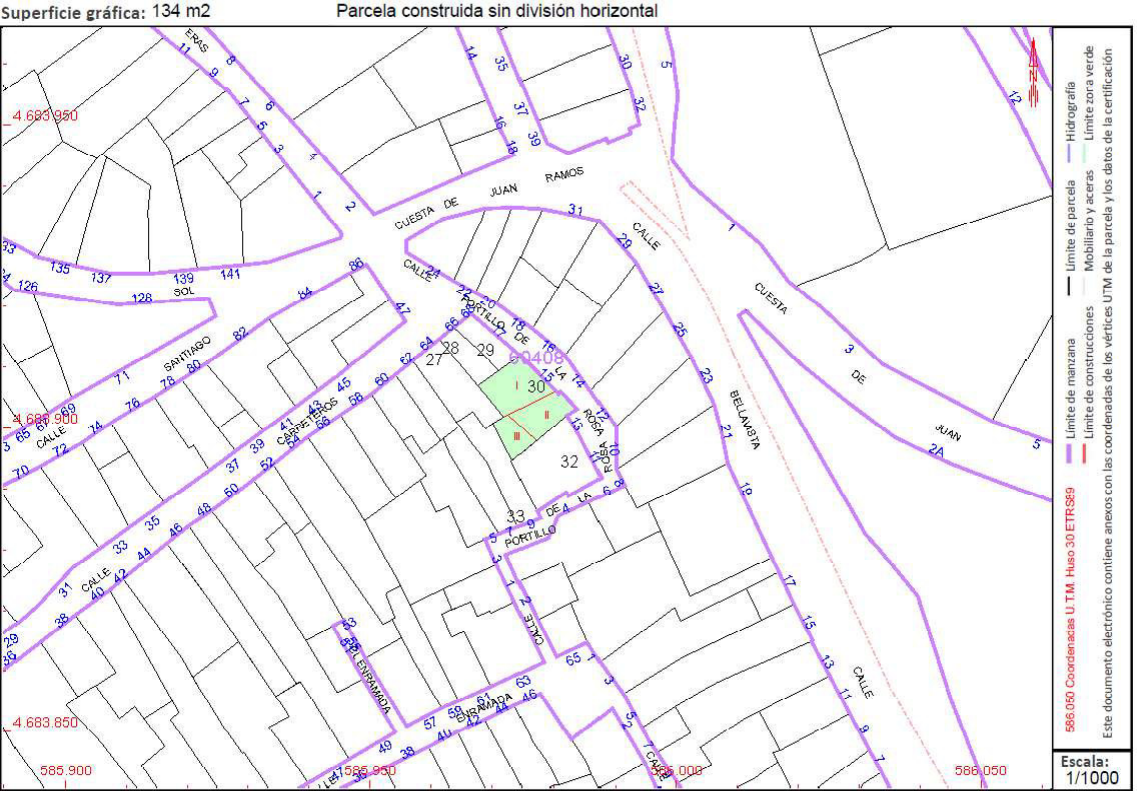
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL PORTILLO DE LA ROSA 15 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]		Valor catastral: [ 2024 ]:	18.241,11 €
Clase: Urbano		Valor catastral suelo:	8.397,01 €
Uso principal: Residencial		Valor catastral construcción:	9.844,10 €
Superficie construida: 214 m2	Año construcción: 1890		

Titularidad:		NIF/NIE	Derecho	Domicilio
Apellidos Nombre / Razón social		P2603600D	100,00% de propiedad	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA				

Construcción					
Esc./Plta./Prta. Destino		Superficie m²	Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²	
E/00/01	ALMACEN	127	E/01/01	VIVIENDA	63
E/+1/01	ALMACEN	24			

PARCELA CATASTRAL



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA [LA RIOJA]  
Finalidad: consulta urbanismo  
Fecha de emisión: 28/10/2024

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>



VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6040830WM8864S0001EL

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6040833WM8864S0001UL

Localización: CL PORTILLO DE LA ROSA 9  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
DAYFOLLAH BENT ABDULLAH HAMID	16616446G	CL SASTRES 20 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]



Referencia catastral: 6040829WM8864S0001ZL

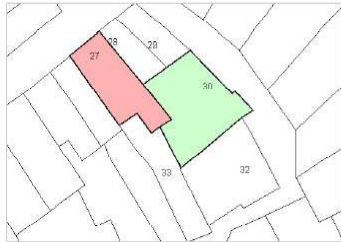
Localización: CL CARRETEROS 68  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

19/12/2022



Referencia catastral: 6040827WM8864S0001EL

Localización: CL CARRETEROS 64  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
BENITEZ CHAPARRO ENRIQUE	16486955A	CL CARRETEROS 64 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]



Referencia catastral: 6040828WM8864S0001SL

Localización: CL CARRETEROS 66  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

19/12/2022



Referencia catastral: 6040832WM8864S0001ZL

Localización: CL PORTILLO DE LA ROSA 11  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P2603600D	GL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

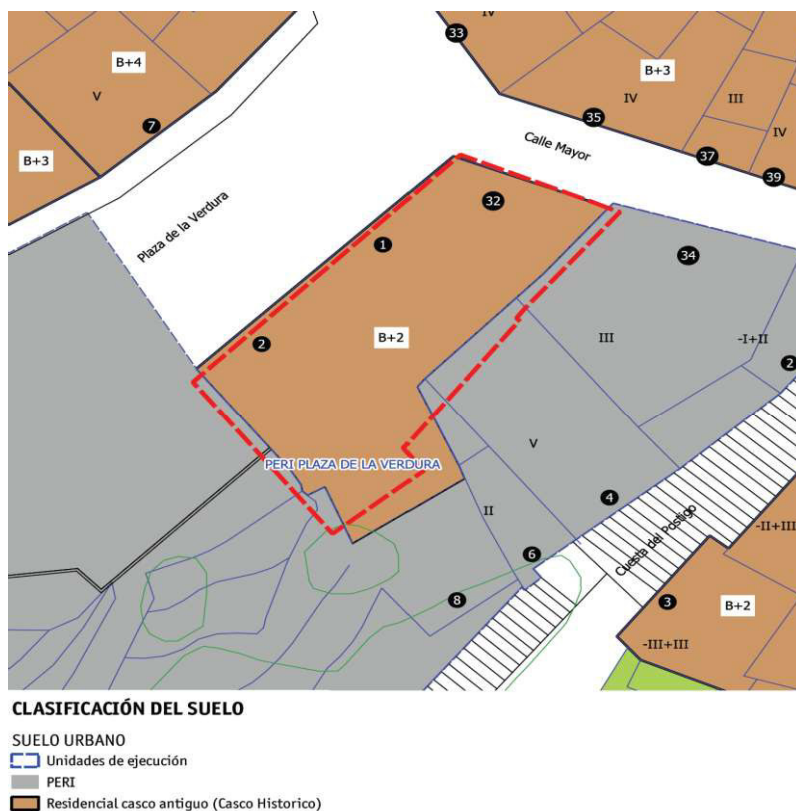
Documento electrónico nº 15714627177342031374  
CSV: ASWQ82CMOWK4PQb9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 28/10/2024

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

### 3. PARCELA SITA EN CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD)

Se trata de un inmueble, que fue de titularidad municipal incluido en el Inventario de Bienes con el Nº de Bien 15-399, cedido al IRVI, titular actual.

Conforme el Plan General Municipal vigente (PGM), aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2020 y publicado en el BOR nº 48 de 9 de marzo de 2021, tras la aprobación definitiva de la *MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DE LA 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 por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada el 03 de junio 2022 la finca está clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con la calificación de Residencial casco antiguo (Casco Histórico), con altura máxima de planta baja más 2, con afecciones derivadas de la zona de protección arqueológica, según se define a continuación:













SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5838307WM8853N0001GD

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

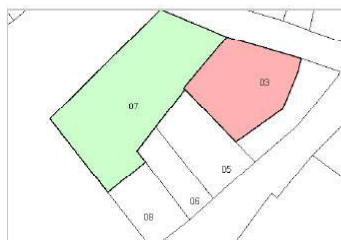


Referencia catastral: 5838305WM8853N0001BD

Localización: CT DEL POSTIGO 4  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
LORENTE HERCE MAXIMO	16416624Y	CL CTRA. POSTIGO 4 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]



Referencia catastral: 5838303WM8853N0001BD

Localización: CL MAYOR 34  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 5838308WM8853N0001QD

Localización: CT DEL POSTIGO 8  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SILVA MARTINEZ JUAN ANTONIO	76713283A	RU ZAMORA 51 Es:3 Pl:03 Pt:N 36203 VIGO [PONTEVEDRA]



Referencia catastral: 5838306WM8853N0001YD

Localización: CT DEL POSTIGO 6  
CALAHORRA [LA RIOJA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MORENO MIRANDA MARIA CARMEN	02156290V	CL PEÑAFLORIDA 5 Pl:03 DONOSTIA-S.S 20004 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN [GIPUZKOA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: KQ16ZCD31M1MQ5KA (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/09/2023



Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714627177342031374  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

También forma parte del ámbito de esta propuesta de Modificación Puntual el punto 4 del artículo 106 de la Normativa urbanística del PGM vigente, relativo a la dimensión mínima de la altura de planta baja en las edificaciones.

## 1.5 MARCO LEGAL

El documento se presenta al amparo legal de la siguiente normativa:

### Normativa Estatal:

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.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

### Normativa autonómica:

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

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.

### 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), tras la aprobación definitiva de la *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* por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada el 03 de junio 2022.

## 1.6 ANTECEDENTES NORMATIVOS –

### 1.6.1 ORDENACIÓN VIGENTE- PGM (BOR Nº48 09/03/2021) TRAS LA MPG Nº 5 EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI “PLAZA DE LA VERDURA”, (BOR Nº 116 20/06/2022) Y LA MPG Nº 7 PARA LA MEJORA Y COORDINACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, EN LAS REFERENCIA A EQUIPAMIENTOS Y EN CORRECCIONES EN LICENCIAS (BOR Nº127 22/06/2023).

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) tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGM Nº 5 (BOR nº116, de 20/06/2022) y la Modificación Puntual del PGM Nº7 (BOR nº127 22/06/2023).

Las parcelas están situadas en Suelo Urbano Consolidado Casco Histórico, con las siguientes condiciones:

- **PARCELAS SITAS EN CALLE CARRETEROS 66 Y 68 (REGISTRAL 37.260, CATASTRALES 6040828WM8864S0001SL Y 6040829WM8864S0001ZL):** calificadas como Residencial Casco Antiguo (Casco Histórico), con altura máxima de planta baja más 2, con afecciones derivadas de la zona de protección arqueológica, según se ha definido en punto anterior.
- **PARCELAS SITAS EN CALLE PORTILLO DE LA ROSA 11-13 Y 15 (REGISTRALES 7.575, 7.898 y 1.487, CATASTRALES 6040832WM8864S0001ZL Y 6040830WM8864S0001EL):** calificadas como Residencial casco antiguo (Casco Histórico), con altura máxima de planta baja más 2, con afecciones derivadas zona de protección arqueológica y del Elemento Singular Catalogado ES-6 “Torreón Romano”, según se ha definido en punto anterior.
- **PARCELA SITA EN CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD):** calificada como Residencial Casco Antiguo (Casco Histórico), con altura máxima de planta baja más 2, con afecciones derivadas de la zona de protección arqueológica, según se ha definido en punto anterior.

La redacción actual del artículo 106, objeto de Modificación, es la siguiente:



#### **“Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación**

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

2. Dicho volumen puede venir definido:

- Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión  $B + x$ , o  $-x$ , donde  $B$  hace referencia a la planta baja y  $x$  al número de plantas alzadas, o bajo rasante con uso señalado específicamente (Zona de ordenación Terciario en plantas sótano). A excepción de este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano ni semisótano. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra  $E$  y los áticos con la letra  $A$ .

A estos efectos, la planta bajocubierta se considerará como planta alzada si su uso es residencial, sin perjuicio de lo señalado para las plantas ático.

- Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la  $H(m)$  y/o la edificabilidad ( $m^2t/m^2s$ ) asignada a cada zona de ordenación. Si la planta bajo cubierta se destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.
- El volumen existente cuando se trate de obras de rehabilitación integral de los edificios catalogados o su reconstrucción parcial.
- En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).

Como quiera que alguno de los anteriores criterios se complementa en algunas de las zonas de ordenación de Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

3. Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima, salvo en patios de parcela y con las excepciones que establece la Normativa Particular.

4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de 4,30 metros a la planta baja y de 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3,30 m.

En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.

En las zonas con ático, la altura será la señalada en el art.106bis.

5. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso privado, además de la ocupación del 5% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de  $0,05 m^2t/m^2s$  y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

6. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso público, además de la ocupación del 10% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.”

## 1.6.2 CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE

CUADRO SUPERFICIES PLANEAMIENTO VIGENTE

ÁMBITO	CATASTRAL	REGISTRAL	SUPERFICIE (m2s)	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	ESPACIO LIBRE TOTAL (m2s)
CARRETEROS 66	6040828WM8864S0001SL	37.260	37,00	Urbano Consolidado	Residencial Casco Antiguo	B+2	111,00	993,00	0,00
CARRETEROS 68	6040829WM8864S0001ZL		39,00	Urbano Consolidado	Residencial Casco Antiguo	B+2	117,00		
PORTILLO DE LA ROSA 11	6040832WM8864S0001ZL	7.575	121,00	Urbano Consolidado	Residencial Casco Antiguo	B+2	363,00		
PORTILLO DE LA ROSA 13		7.898		Urbano Consolidado	Residencial Casco Antiguo	B+2			
PORTILLO DE LA ROSA 15	6040830WM8864S0001EL	1.487	134,00	Urbano Consolidado	Residencial Casco Antiguo	B+2	402,00		
PLAZA DE LA VERDURA 1	5838307WM8853N0001GD	39.581	223,00	Urbano Consolidado	Residencial Casco Antiguo	B+2	669,00	669,00	0,00
TOTAL			554,00				1.662,00	1.662,00	0,00

## 1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la recalificación 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), la altura máxima de la parcela sita en plaza de la verdura 1 (catastral 5838307WM8853N0001GD) destinada a vivienda social, y la altura mínima de planta baja en Casco Histórico.

### 1.7.1 MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS SITAS EN CARRETEROS 66-68 Y PORTILLO DE LA ROSA 11, 13 Y 15 (CATASTRALES 6040828WM8864S0001SL, 6040829WM8864S0001ZL, 6040832WM8864S0001ZL Y 6040830WM8864S0001EL)

Las parcelas, según el planeamiento vigente, están en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificadas como Residencial Casco Antiguo con altura máxima de planta baja más dos elevadas (B+2).

Se propone el cambio de calificación de residencial casco antiguo a Espacio Libre Público.

Las parcelas tienen una superficie total de suelo de 331,00m<sup>2</sup>s, que pasaría a ser Espacio Libre Público, eliminándose una edificabilidad según documentación gráfica, que se corresponde con 993,00m<sup>2</sup>t (331,00m<sup>2</sup> \* 3 plantas = 993,00m<sup>2</sup>t).

### 1.7.2 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD)

Las parcelas, según el planeamiento vigente, están en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificadas como Residencial Casco Antiguo con altura máxima de planta baja más dos elevadas (B+2).

Se propone el incremento de la altura máxima de B+2 a B+3.

La parcela tiene una superficie total de suelo de  $223,00\text{m}^2\text{s}$ , incrementándose la edificabilidad según documentación gráfica, que se corresponde con  $223,00\text{m}^2\text{t}$  ( $223,00\text{m}^2 * 1 \text{ planta más} = 223,00\text{m}^2\text{t}$ ).

### 1.7.3 INCREMENTO DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN Y ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES

Conforme a lo señalado en los puntos anteriores, con la Modificación que se propone, **se reduce la densidad de población del PGM en  $770,00\text{m}^2\text{t}$**  ( $223,00\text{m}^2\text{t} - 993,00\text{m}^2\text{t} = -770,00\text{m}^2\text{t}$ ).

No obstante, de manera aislada, en la parcela sita en calle Mayor 32-Plaza de la Verdura 1 (catastral 5838307WM8853N0001GD,) se produce un incremento de la densidad de población al asignarse una planta más, que supone un incremento de edificabilidad de  $223,00\text{m}^2\text{t}$ .

Conforme al artículo 104.2 LOTUR *“Cuando la modificación de planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de cinco metros cuadrados por habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes.”*

La Disposición Final Segunda LOTUR establece, en su punto 2, que *“En el planeamiento general en sus modificaciones, la determinación de la superficie destinada a zonas verdes se considerará un habitante por cada treinta y cinco metros cuadrados construidos edificables de uso residencial en el caso de que se fije la edificabilidad, o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas. Estos estándares se aplicarán a los datos derivados de las determinaciones vinculantes que se establezcan en el planeamiento”*

Como en este caso el PGM establece la edificabilidad según documentación gráfica, y este incremento de edificabilidad aislada es de  $223\text{m}^2\text{t}$ , resultaría para la determinación de zonas verdes 7 habitantes ( $223\text{m}^2\text{t} / 35\text{m}^2_{\text{t/hab.}} = 7 \text{ habitantes}$ ); y, por tanto, correspondería una previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público de  $35\text{m}^2\text{s}$ , resultante de aplicar el estándar de 5 metros cuadrados por habitante ( $7 \text{ habitantes} \times 5\text{m}^2_{\text{s z.v./hab.}} = 35\text{m}^2\text{s z.v.}$ ).

La superficie espacio libre público que se incrementa es de  $331,00\text{m}^2\text{s}$ .

Luego la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público es superior al estándar fijado en la normativa (331,00m<sup>2</sup>s propuestos > 35 m<sup>2</sup>s exigibles).

#### 1.7.4 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.

CUADRO SUPERFICIES PLANEAMIENTO MODIFICADO									
ÁMBITO	CATASTRAL	REGISTRAL	SUPERFICIE (m2s)	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	ESPACIO LIBRE TOTAL (m2s)
CARRETEROS 66	6040828WM8864S0001SL	37.260	37,00	Urbano Consolidado	Espacio libre público	-	0,00	0,00	331,00
CARRETEROS 68	6040829WM8864S0001ZL		39,00	Urbano Consolidado	Espacio libre público	-	0,00		
PORTILLO DE LA ROSA 11	6040832WM8864S0001ZL	7.575	121,00	Urbano Consolidado	Espacio libre público	-	0,00		
PORTILLO DE LA ROSA 13		7.898		Urbano Consolidado	Espacio libre público	-			
PORTILLO DE LA ROSA 15	6040830WM8864S0001EL	1.487	134,00	Urbano Consolidado	Espacio libre público	-	0,00		
PLAZA DE LA VERDURA 1	5838307WM8853N0001GD	39.581	223,00	Urbano Consolidado	Residencial Casco Antiguo	B+3	892,00	892,00	0,00
TOTAL			554,00				892,00	892,00	331,00

#### 1.7.5 CUADRO DE SUPERFICIES DIFERENCIAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA MODIFICACIÓN.

CUADRO SUPERFICIES DIFERENCIA PLANEAMIENTO VIGENTE- PLANEAMIENTO MODIFICADO						
ÁMBITO	CATASTRAL	REGISTRAL	DIFERENCIA EDIFICABILID	DIFERENCIA EDIFICABILIDAD TOT	DIFERENCIA ESPACIO LIBRE TOTAL (m2s)	
CARRETEROS 66	6040828WM8864S0001SL	37.260	-111,00	-993,00	331,00	
CARRETEROS 68	6040829WM8864S0001ZL		-117,00			
PORTILLO DE LA ROSA 11	6040832WM8864S0001ZL	7.575	-363,00			
PORTILLO DE LA ROSA 13		7.898				
PORTILLO DE LA ROSA 15	6040830WM8864S0001EL	1.487	-402,00			
PLAZA DE LA VERDURA 1	5838307WM8853N0001GD	39.581	223,00	223,00	0,00	
TOTAL			-770,00	-770,00	331,00	

#### 1.7.6 MODIFICACIÓN DE LA ALTURA MÍNIMA DE PLANTA BAJA EN CASCO ANTIGUO

También es objeto del presente documento la modificación del punto 4 del artículo 106, para establecer una altura mínima de planta baja en el Casco Histórico adaptada a la realidad construida conforme al PGM anterior. A la vista de la diversidad de la casuística existente, se plantea recoger una cláusula que prevea supuestos excepcionales en los que, justificadamente, se admita una altura menor a la mínima establecida para resolver encuentros con edificaciones existentes o entre calles con fuertes desniveles, siempre a través de un Estudio de Detalle.

Está motivado por el interés general de evitar que queden en situación de fuera de ordenación las edificaciones construidas conforme al PGM anterior y conseguir una imagen armoniosa de conjunto con plantas bajas con alturas acordes que hagan que se mantengan las líneas de cornisa, sin destacar las nuevas construcciones frente a las existentes, previéndose también supuestos excepcionales en los que justificadamente sea proporcionado admitir una altura menor a la mínima establecida para resolver encuentros con edificaciones existentes o entre calles con fuertes desniveles.

La propuesta quedaría redactada del siguiente modo:



### ***“Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación***

...

4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de 4,30 metros a la planta baja y de 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3,30 m, **admitiéndose su reducción en Casco Histórico a 2,80m (2,50m libres+0,30m canto forjado) y en edificaciones erigidas con anterioridad al PGM hasta 2,50 (2,20m libres+0,30m canto forjado) con carácter general, hasta 2,00m libres en usos almacén y aparcamiento, y reducciones puntuales de hasta 2,00m libres en elementos estructurales (vigas, cerchas escaleras) y/o refuerzo de los mismos en cualquier uso. Justificadamente podrán admitirse alturas menores las mínimas establecidas, para resolver encuentros con edificaciones existentes o entre calles con fuertes desniveles, siempre a través de un Estudio de Detalle.**

*En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.*

*En las zonas con ático, la altura será la señalada en el art.106bis.*

...”

## **1.8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.**

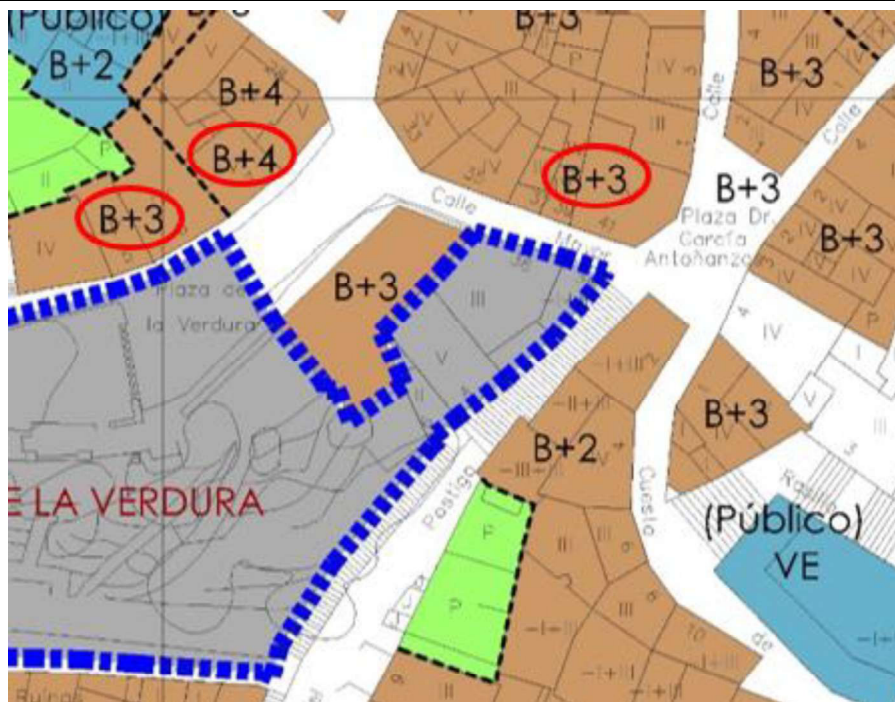
### **1.8.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.**

#### **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 preservar el Patrimonio histórico municipal, dotar al Casco Antiguo de mayores espacios libres de convivencia que permitan disfrutar de dicho Patrimonio, dotar de un mayor parque público de vivienda social, solicitado por el Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI), y no dejar fuera de ordenación las edificaciones construidas conforme al PGM anterior.

El espacio urbano que genera el espacio libre público en Portillo de la Rosa potencia la perspectiva visual del Torreón Romano, para enfatizarlo como hito cultural histórico, y mejora las condiciones del entorno urbano generando espacios de convivencia vecinal que contribuye también a mejorar la iluminación, ventilación y soleamiento de las viviendas perimetrales.

El incremento en una altura en la parcela de Plaza de la Verdura 1 (de B+2 a B+3) quedará integrado en el entorno urbano inmediato dado que los edificios próximos cuentan con alturas de B+3 y B+4, iguales o superiores a la altura propuesta, como se señala en el plano de planta con alturas máximas del PGM en dicho entorno a continuación.



Respecto a la altura mínima de planta baja, hay que tener en cuenta que el PGM anterior (BOR nº1 de 25/01/2007) establecía para el Casco Antiguo, en el artículo 1.B.2.3 de la Normativa Particular, la altura libre mínima de planta baja de 2,50m, según se reproduce a continuación:

primera planta elevada del edificio, no pudiendo existir elemento alguno a menos de tres metros que obstaculice las luces rectas de las plantas elevadas.

### 2.3. C Altura libre de cada planta

Sótanos y semisótanos: 2,20 m. de altura mínima. La altura máxima no tiene limitación.

Plantas bajas: 2,50 m. de altura mínima y 4 m. de altura máxima. Si la planta baja se destina a vivienda, irá elevada 1 m. sobre la rasante de la calle.

En la UC3 las alturas máximas serán de 2,50 a 3,00 mts

Plantas elevadas: 2,50 m. de altura mínima y 3 m. de altura máxima.

No necesitarán ajustarse a las limitaciones de altura libre anteriormente indicadas los edificios catalogados ni tampoco aquellos otros que autorice el Ayuntamiento a la vista del uso que pretenda darse al inmueble (Cine, Mercado, etc).

La altura libre de cada planta se medirá de suelo a techo y deberá cumplirse la altura mínima en cualquier punto de la planta. Por excepción, en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima puede llegar a 2,20 m.; en las piezas habitables podrá permitirse llegar a 2,20 m. de altura libre en una superficie menor o igual al treinta por ciento del total de la habitación.

Las alturas se sobrentienden como teóricas, es decir, las que se reflejan al exterior, permitiendo interiormente vacíos y espacios de doble altura

No obstante en el caso de edificios dotacionales, se podrán justificar excepcionalmente, alturas mayores; así mismo, cuando la edificación a sustituir cuente con mayores alturas y estas sean determinantes para el aspecto exterior de la edificación y de la calle puede permitirse el mantenimiento de estas alturas en las nuevas edificaciones, sin que el incremento de altura suponga incremento del número de plantas

### 2.3. D Iluminación y ventilación de las viviendas

Las condiciones de ventilación e iluminación podrán ser modificadas en el supuesto de construcciones catalogadas cuando su cumplimiento obligue a realizar obras de reforma que afecten sensiblemente a su integridad, aunque se procurará que las condiciones de iluminación y ventilación sean adecuadas a los usos a que haya de destinarse cada pieza, pudiendo admitirse sistemas de ventilación forzada.

En contraste con el artículo 106.4 actual, que establece una altura mínima de planta baja de 3,30m con carácter general, dejando así en situación de fuera de ordenación las edificaciones construidas en el Casco Histórico conforme al PGM anterior, y obligando a que las edificaciones tengan una altura total superior, lo que a veces dificulta su integración en el conjunto.



Tampoco se contemplan supuestos excepcionales, -que se dan fundamentalmente en Casco Antiguo-, de encuentros con edificaciones antiguas existentes con alturas menores, ni en encuentros de calles con fuerte desnivel. Por lo que procede recoger supuestos excepcionales justificados que, en cualquier caso, se resolverían a través de un Estudio de Detalle.

#### 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.

#### 1.8.1.3 Artículo 104. Modificación de planeamiento.

1\_ La presente modificación puntual tiene el carácter de modificación de carácter general, porque aunque no supone una reducción de equipamientos, ni aumenta el aprovechamiento urbanístico en conjunto, aumenta el aprovechamiento de una parcela.

2\_ La modificación no aumenta la densidad de población en conjunto, pero sí aisladamente en una parcela: reduce la edificabilidad residencial total prevista en 770,00m<sup>2t</sup>, pero incrementa la edificabilidad residencial en la parcela sita en Plaza de la Verdura 1. Por lo que, tal y como se ha justificado en el punto 1.7.3 anterior, la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público que se incrementa será de 331,00m<sup>2s</sup> frente a la superficie de 35,00 m<sup>2s</sup> exigible de zonas verdes conforme a los estándares de art.63.b) y la Disposición Final 2ª LOTUR (223 m<sup>2t</sup> / 35 m<sup>2t</sup>/hab. = 7 habitantes; 7 hab. x 5 m<sup>2s</sup> z.v./hab. = 35 m<sup>2s</sup> z.v.)

3\_ La modificación no clasifica nuevo 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, pero incrementa espacios libres públicos en 331,00m<sup>2s</sup>.

5\_ La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial ya que no se realiza ninguna reserva en el PGM en el ámbito. No obstante, se incrementará el porcentaje previsto para viviendas de protección porque la edificabilidad que se incrementa en la parcela sita en Plaza de la Verdura 1 estará destinada a la construcción de viviendas de protección pública energéticamente eficientes promovida por el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., conforme al acuerdo de cesión gratuita del Pleno del Ayuntamiento de Calahorra de 17 de mayo de 2023.



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.II) 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 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 de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.*
- 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 público respectivamente) y altura máxima de B+3 para el residencial.

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

Se solicitará al órgano ambiental un informe de determinación de afecciones ambientales que será preceptivo y vinculante. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación menor, junto con su correspondiente cartografía.

Este informe deberá solicitarse de forma previa a la aprobación inicial de la modificación puntual de la figura de planeamiento urbanístico por parte del órgano sustantivo.

En caso de ser necesario su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada se incorporará como anexo el Documento Ambiental estratégico correspondiente, 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.

ÁMBITO	CATASTRAL	REGISTRAL	PROPIETARIOS DESDE 2019	PROPIETARIO ACTUAL
CARRETEROS 66	6040828WM8864S0001SL	37.260	PRIVADO	AYUNTAMIENTO CALAHORRA
CARRETEROS 68	6040829WM8864S0001ZL		PRIVADO	AYUNTAMIENTO CALAHORRA
PORTILLO DE LA ROSA 11	6040832WM8864S0001ZL	7.575	PRIVADO	AYUNTAMIENTO CALAHORRA
PORTILLO DE LA ROSA 13		7.898	PRIVADO	AYUNTAMIENTO CALAHORRA
PORTILLO DE LA ROSA 15	6040830WM8864S0001EL	1.487	PRIVADO	AYUNTAMIENTO CALAHORRA
PLAZA DE LA VERDURA 1	5838307WM8853N0001GD	39.581	PRIVADO/AYTO CALAHORRA	Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.

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

### 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.*
- 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 10 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya) ...*

#### 1.8.5.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo.

La modificación no afecta a clasificación del suelo, ni a sus categorías, pero SI que afecta a la calificación urbanística de los terrenos. Por este motivo, la modificación propuesta tiene la consideración de modificación de carácter general.

No afecta a la estructura general y orgánica del territorio (sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y espacios libres públicos), no afecta



al carácter público o privado de las dotaciones, ni a las medidas de protección de edificios, ni al suelo no urbanizable, ni a los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo, ni afecta a circunstancias por las que proceda la revisión del plan (población total y su índice de crecimiento, recursos, ni usos e intensidad de ocupación), ni afecta a la integración ambiental y protección de la salud pública, y tampoco afecta a la clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, ni a la clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado, ni a los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, ni al Aprovechamiento Medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado, ni a los usos globales establecidos, ni al porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

## **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 se reduce la edificabilidad total en 770m<sup>2</sup>t, y que en más de la mitad del ámbito se propone el cambio de uso a espacio libre público. Por lo que, no se modifica sustancialmente las condiciones del Estudio de Movilidad del PGM, y, por tanto, no se considera necesario realizar un nuevo 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:

**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 ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos 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 ampliar como espacio público todo el entorno del Torreón Romano en todo el frente de la calle Portillo de la Rosa, evitando calles estrechas con recodos que generan percepción de inseguridad para el tránsito de mujeres solas, y permitirá la construcción de más viviendas social.

## **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, mayo de 2025.

Fdo.: Paz Sáenz de Jubera Munilla

Arquitecta

Fdo.: María Laliena Corbera

Técnico de Administración General

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 16714627177342081374  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

## **2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA**

---

Se modifica la Normativa Urbanística del PGM en su artículo 106.4.

Se adjunta anexo el artículo redactado en su estado actual y estado modificado.

## **3 PLANOS**

---

Se adjuntan los planos del PGM que se modifican en estado actual y modificado.

Los planos son los siguientes:

00- Situación

### **3.1 PLANOS EN ESTADO ACTUAL**

I.a) 1 Ordenación General. Estado actual

2.12 Ordenación y gestión pormenorizada. Estado actual

2.15 Ordenación y gestión pormenorizada. Estado actual

4.1 Sistemas generales. Estado actual

Plano del Catálogo de Protección del PGM. Estado actual

### **3.2 PLANOS EN ESTADO MODIFICADO SEGÚN LA PROPUESTA**

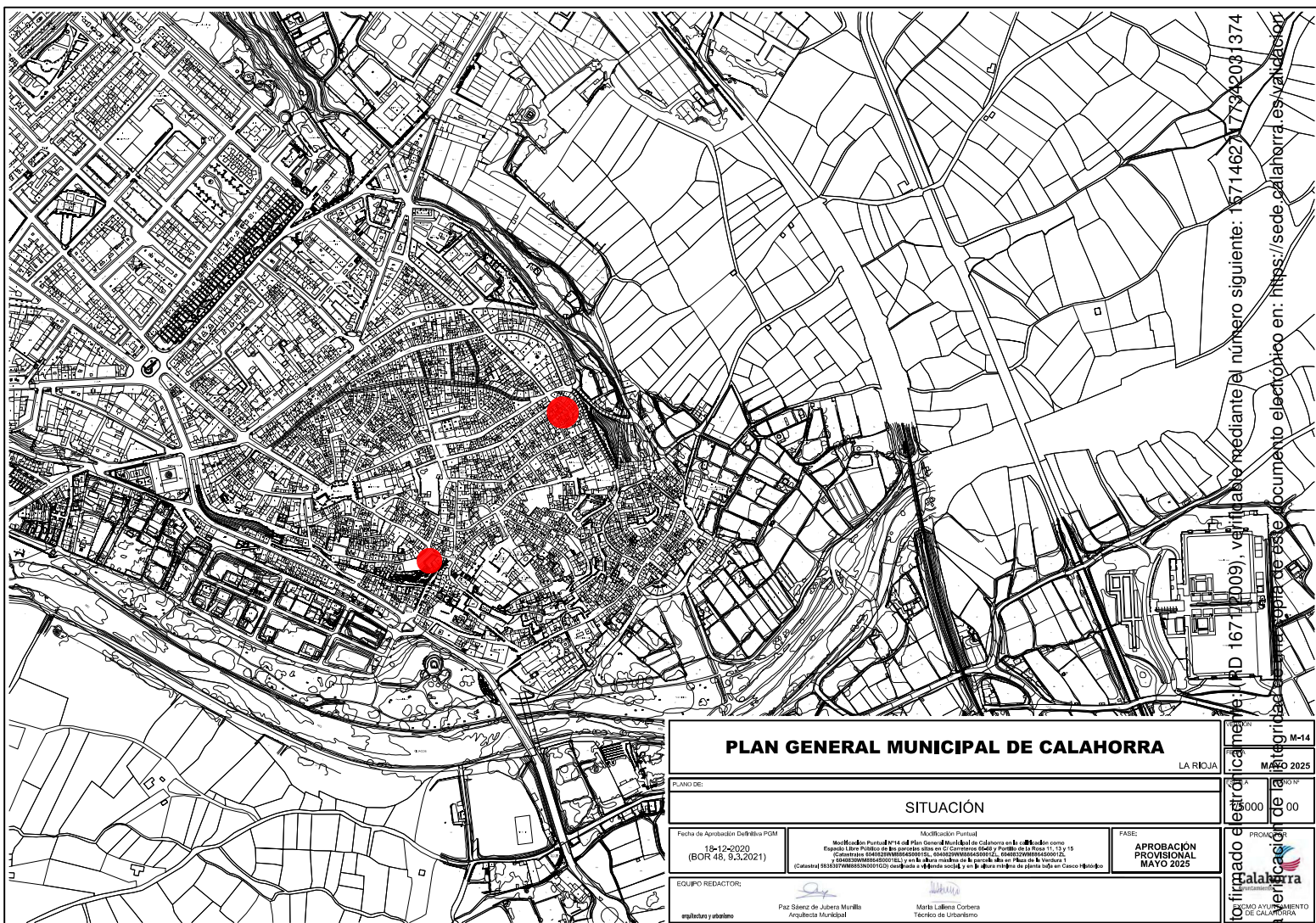
I.a) 1 Ordenación General. Estado modificado

2.12 Ordenación y gestión pormenorizada. Estado modificado

2.15 Ordenación y gestión pormenorizada. Estado modificado

4.1 Sistemas generales. Estado modificado

Plano del Catálogo de Protección del PGM. Estado modificado

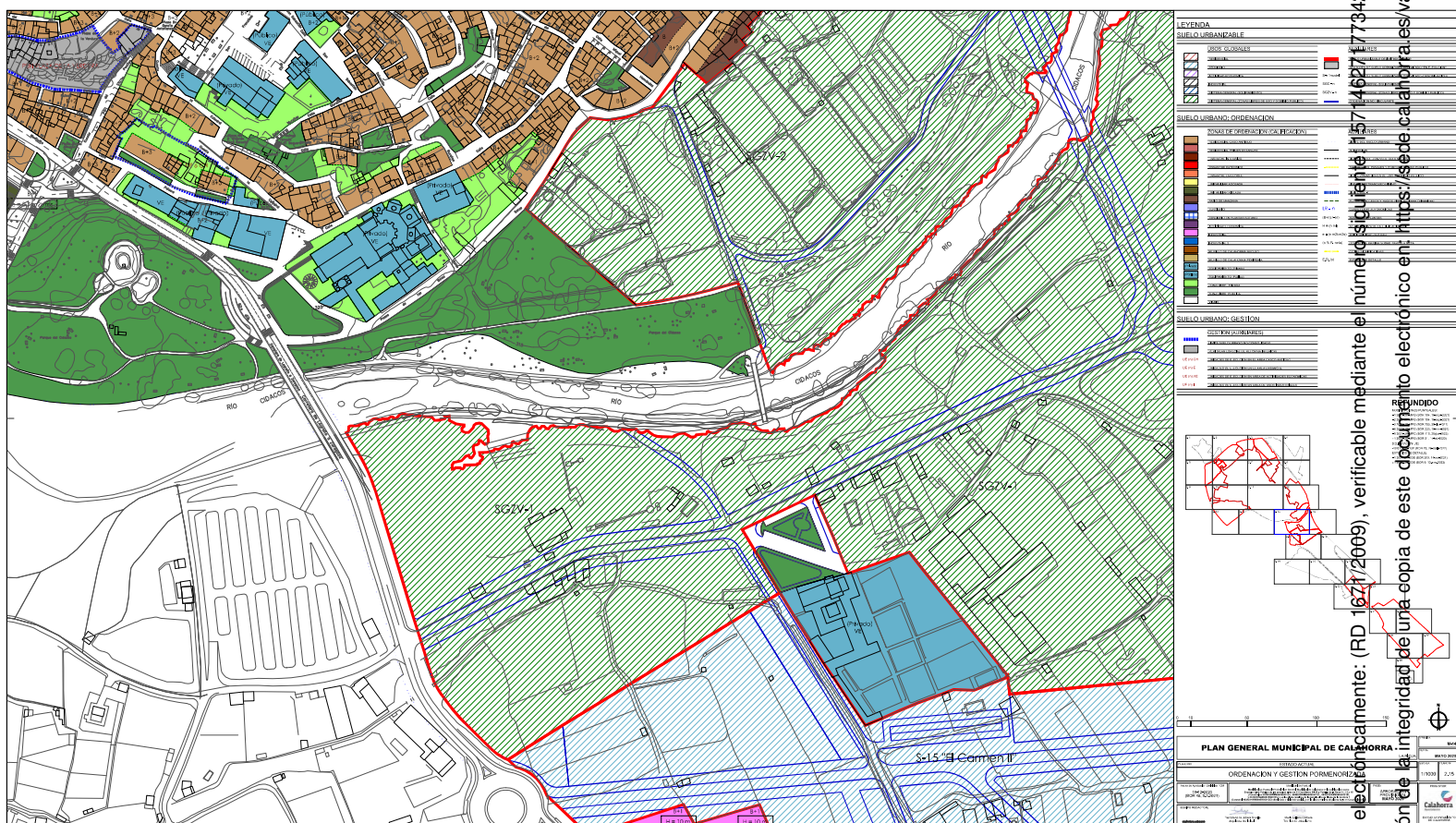












Documento firmado electrónicamente: (RD 1621/2009), verificable mediante el número siguiente 157-4627177342031374  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.cajahorras.es/validacion>

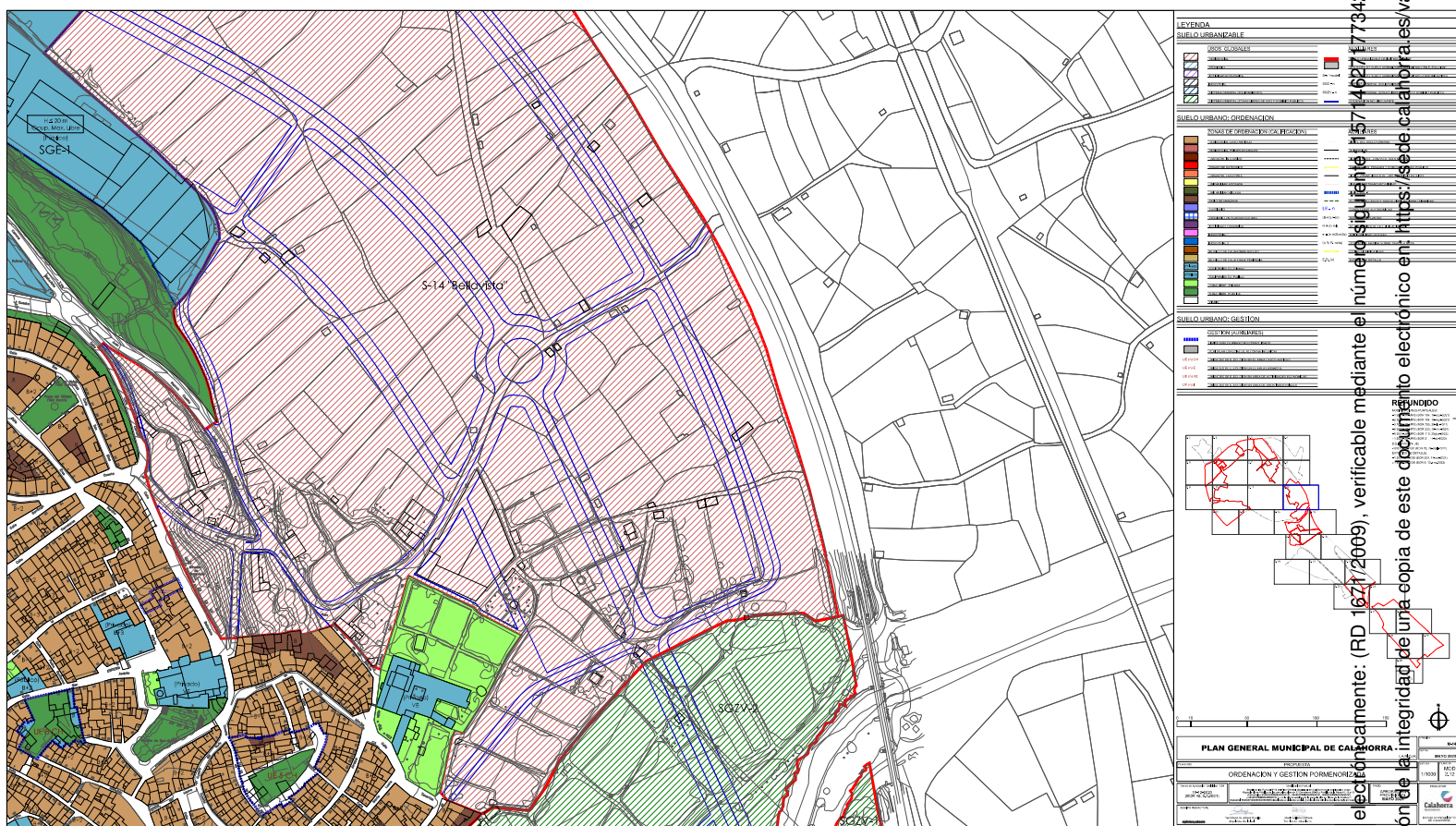






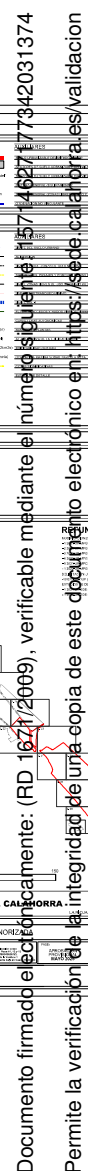






Documento firmado electrónicamente: (RD 1621/2009), verificable mediante el número siguiente 157-4627177342031374  
 Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>













## 4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

---

Se adjuntará el documento ambiental estratégico si resulta necesario tras la Consulta al órgano ambiental.

## 5 MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

### 5.1 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 de 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*.

## 5.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual del PGM es la recalificación de Residencial Casco Antiguo como Espacio Libre Público de las parcelas sitas en calle Carreteros 66-68 y Portillo de la Rosa 11, 13 y 15, para la puesta en valor del elemento singular catalogado ES-6 “Torreón romano”, y el incremento de la altura máxima de la parcela sita en plaza de la verdura 1, destinada a vivienda social, de B+2 a B+3.

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de preservar el Patrimonio histórico municipal, de dotar al Casco Antiguo de mayores espacios libres de convivencia que permitan disfrutar de dicho Patrimonio, y de dotar de un mayor parque público de vivienda social, solicitado por el Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI).

## 5.3 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 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.

### 5.3.1 CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

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

- Plaza de la Verdura, 1: 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.

- C/ Portillo de la Plaza, 11 y 13: Se aprobó por Acuerdo nº 370 de Junta de Gobierno Local de 5 de abril de 2022 la adquisición directa mediante compraventa a su anterior propietario por importe de 37.000,00 € (Expediente 3/2021/UR-PAT/EDUSI), estando ya incluida en el Inventario Municipal de Bienes con número de Bien: 11 - 283 - E - 1, y en el Registro de la Propiedad como Fincas Registrales 7575 y 7898.
- C/ Carreteros 66-68: Se aprobó por Acuerdo nº 670 de Junta de Gobierno Local de 5 de julio de 2022 la adquisición directa mediante compraventa a su anterior propietario por importe de 34.000,00 € (Expediente 22/2022/UR-PAT), estando ya incluida en el Inventario Municipal de Bienes con número de Bien: 11 - 286 - E - 1, y en el Registro de la Propiedad como Finca Registral 37.260.
- C/ Portillo de la Plaza, 15: Se aprobó por Acuerdo nº 609 de Junta de Gobierno Local de 2 de septiembre de 2020 la aceptación de la donación del inmueble por su anterior propietario cuyo valor asignado fue de 20.621,20 € (Expediente 10/2020/UR-PAT) estando ya incluida en el Inventario Municipal de Bienes con número de Bien: 15 - 398 - E - 1, y en el Registro de la Propiedad como Finca Registral 1487.
- El espacio libre público en Carreteros 66-68 se urbanizó como espacio de convivencia en el año 2023 por un importe de liquidación de 33.287,82€ cofinanciado al 50% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) dentro del Programa Operativo Plurirregional de España (POPE) para el periodo 2014-2020 (expt. 3/2023/AY-CME/EDUSI).
- En el espacio libre público en Portillo de la Rosa 11-13-15, se encuentra actualmente en ejecución las obras de consolidación, puesta en valor y museización del "Torreón Medieval" y la dotación de espacios de convivencia para la integración social, en Calahorra (La Rioja), incluidas en la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado de Calahorra (La Rioja), susceptible de ser cofinanciado al 50% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) dentro del Programa Operativo Plurirregional de España (POPE) para el periodo 2014-2020 (Expediente 41/2022/E2). El importe de adjudicación del contrato de obras fue de 182.686,79 euros (IVA incluido) (Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 11 de septiembre de 2023). Este contrato fue posteriormente modificado, incrementándose su precio en 84.758,60 euros más (Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 26 de diciembre de 2023). En la actualidad, el importe liquidado de la obras asciende a 208.936,83 euros, existiendo crédito presupuestario en el ejercicio para la liquidación de la misma.

- Los honorarios relativos a los servicios de arquitectura (redacción de proyecto, dirección facultativa de las obras y coordinación de seguridad y salud) contratados para las obras de consolidación, puesta en valor y museización del Torreón Romano y la dotación de espacios de convivencia para la integración social, susceptible de ser cofinanciado al 50% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) dentro del Programa Operativo Plurirregional de España (POPE) para el periodo 2014-2020 (Expediente 6/2023/E2). (Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de julio de 2022) ascienden al importe de 45.980,00 euros (IVA incluido). Este contrato fue posteriormente incrementado, en el importe de 4.537,50 euros (IVA incluido), como consecuencia de la modificación contractual tramitada (Acuerdo Junta de Gobierno Local de 25 de abril de 2023).
- La construcción del inmueble en Plaza de la Verdura 1 corresponderá al IRVI.

La construcción del edificio de viviendas no se tiene en cuenta para la viabilidad, por asumirlo la administración autonómica.

El resto de la inversión ya ha sido realizada o está prevista e incluida en los presupuestos del año 2024.

<b>INVERSIÓN MUNICIPAL</b>	
<b>OBTENCIÓN DEL SUELO</b>	
Carreteros 66-68	Ya obtenidos (34.000,00 €)
Portillo de la Rosa 11-13	Ya obtenidos (37.000,00 €)
Portillo de la Rosa 15	Ya obtenidos (20.621,20 €)
Plaza de la Verdura 1	Ya obtenidos (121.000,00 €)
<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	
Carreteros 66-68	Ya urbanizado (33.287,82€)
Portillo de la Rosa 11-13-15	En ejecución (267.445,40€)
<b>HONORARIOS PROYECTO Y DF</b>	
Portillo de la Rosa 11-13-15	Ya adjudicado (50.517,50€)
<b>CONSTRUCCIÓN EDIFICIO VIVIENDA SOCIAL</b>	
Construcción	0,00 €
<b>TOTAL INVERSION MUNICIPAL YA REALIZADA</b>	<b>563.871,91 €</b>
<b>TOTAL INVERSION MUNICIPAL DERIVADA DE MPG</b>	<b>0,00 €</b>

### 5.3.2 PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.

El Presupuesto vigente al momento de la redacción del documento es el del ejercicio 2024. Para el año 2024 el presupuesto previsto para Calahorra es el siguiente:



**Ayuntamiento de Calahorra**  
Presupuesto Ingresos. Resumen por Capítulos  
Periodo: 2023

Capítulo	Descripción Clasificación Económica	Previsiones Iniciales del Ejercicio Corriente	Previsión Definitiva del Ejercicio Corriente	Derechos Reconocidos netos del Ejercicio Corriente	Recaudación líquida del Ejercicio Corriente	Recaudación líquida (de todos los ejercicios cerrados)	Desviaciones
1	IMPUESTOS DIRECTOS	11.135.000,00	11.135.000,00	8.993.711,12	8.052.272,86	411.057,35	80,77%
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	898.000,00	898.000,00	446.127,34	349.447,49	14.068,84	49,68%
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	4.199.729,86	4.199.729,86	4.082.086,16	3.152.778,28	158.490,10	97,20%
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES	9.552.773,76	9.582.793,92	8.196.716,52	7.489.116,40	563.847,72	85,54%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	404.700,00	404.700,00	467.643,58	458.773,12	6.553,12	115,55%
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	181.000,00	181.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.984.464,13	1.984.464,13	1.138.681,68	690.934,68	622.004,80	57,33%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	3.000,00	12.848.010,77	100,00	70,00	742,65	0,00%
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Total</b>		<b>30.858.667,75</b>	<b>43.733.698,68</b>	<b>23.325.066,40</b>	<b>20.193.392,83</b>	<b>1.776.764,58</b>	<b>53,33%</b>



**Ayuntamiento de Calahorra**  
Presupuestos gastos. Resumen por capítulos  
Periodo: 2023

Capítulo	Descripción Clasificación Económica	Créditos Iniciales del Ejercicio Corriente	Créditos Definitivos del Ejercicio Corriente	Obligaciones reconocidas netas del Ejercicio Corriente	Pagos realizados del Ejercicio Corriente	Pagos líquidos de todos los Ejercicios Cerrados	Desviaciones
1	GASTOS DE PERSONAL	9.500.700,53	9.546.478,08	8.597.454,58	8.440.789,90	148.309,87	90,06%
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	12.524.804,45	14.870.026,91	10.904.665,46	9.998.093,85	1.203.745,59	73,33%
3	GASTOS FINANCIEROS	61.879,82	84.031,92	81.710,43	81.673,93	2,62	97,24%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.410.187,00	1.463.968,90	1.243.873,51	1.228.321,09	99.731,06	84,97%
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
6	INVERSIONES REALES	6.747.434,73	17.154.133,33	6.684.833,21	6.270.346,99	245.455,38	38,97%
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	160.000,00	160.898,32	101.442,07	95.145,66	48.610,45	63,05%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	3.000,00	3.000,00	100,00	100,00	0,00	3,33%
9	PASIVOS FINANCIEROS	451.160,22	451.160,22	449.017,65	438.167,73	10.849,92	99,53%
<b>Total</b>		<b>30.858.667,75</b>	<b>43.733.698,68</b>	<b>28.063.096,91</b>	<b>26.552.139,15</b>	<b>1.756.704,89</b>	<b>64,17%</b>

### 5.3.3 CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Visto lo cual, es necesario concluir que, conforme al presupuesto del año 2023, las inversiones previstas son de 6.747.434,73€ 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 2023 con las adquisiciones por compraventa directa de los inmuebles y las urbanizaciones (incluidas las demoliciones de edificaciones existentes) y consolidación del Torreón se realizaron en 2023 o se están ejecutando en 2024, y sólo suponen un 8,36% de las inversiones del Ayuntamiento para dicho año, por lo que tiene una rentabilidad económica entendida como rentabilidad social muy favorable.

## 5.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 22.4).

### 5.4.1 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:

#### 5.4.1.1 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 pueden señalar:

##### 5.4.1.1.1 Obtención del suelo:

La Administración no necesita la obtención de suelo por formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo desde el año 2023.

##### 5.4.1.1.2 Ejecución de la urbanización:

La intervención aumenta la superficie urbanizada de espacio libre público, aunque las obras ya han sido ejecutadas en una parte y están en ejecución actualmente en otra.

##### 5.4.1.1.3 Mantenimiento de la urbanización:

La intervención aumenta la superficie urbanizada de espacios libres públicos a mantener de 331,00m<sup>2</sup>. Por lo que, hay incremento de costes de mantenimiento (alumbrado público, limpieza...).

El Ayuntamiento de Calahorra será la única hacienda pública obligada a su mantenimiento, habiendo de afrontar los gastos anuales de conservación y reposición que se evalúan en el caso de espacios libres públicos en 1,50 €/m<sup>2</sup>.

MANTENIMIENTO			
ÁMBITO	SUPERFICIE	COSTE ANUAL (€/m <sup>2</sup> )	GASTO ANUAL (€)
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	331,00	1,50	496,50



#### 5.4.1.1.4 Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación.

##### 5.4.1.1.4.1 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 de la Plaza de la Verdura 1 es Patrimonio Municipal de Suelo y cedido al IRVI, y, por tanto, exenta de IBI.

##### 5.4.1.1.4.2 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 incrementada en 223m<sup>2</sup>t.

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.

Para un PEM estimado de 123.096,00€, conforme a los módulos del COAR (552€/m<sup>2</sup>\*223,00m<sup>2</sup> 123.096,00€), resulta un ICIO bonificado de 3.508,24€.

##### 5.4.1.1.5 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 (81,30€/vivienda. año), según nueva Ordenanza

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

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

Para un PEM estimado de 123.096,00€, conforme a los módulos del COAR ( $552\text{€/m}^2 \times 223,00\text{m}^2 = 123.096,00\text{€}$ ), resulta un incremento en la tasa de la licencia de obras de 861,67€.

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)

El incremento de edificabilidad en una planta más ( $223,00\text{m}^2$ ) en Plaza de la Verdura 1 no supondrá incremento de la tasa por licencia de primera ocupación, ni de vado, que son únicas para todo el edificio, pero sí incremento en la liquidación de la tasa de la licencia de obras en un 25%, y obtenida dicha licencia se prevé el ingreso anual correspondiente a las tasas de residuos ( $81,30\text{€} \times 2$  viviendas 162,60€/año).

#### 5.4.1.1.6 Balance de Ingresos y gastos totales.

Se analizan los gastos e ingresos que suponen en 5 años, que es el plazo que establece la normativa para considerar las inversiones financieramente sostenibles:

<b>GASTOS</b>		
CONCEPTO	GASTO REALIZADO	GASTO FUTURO 5 AÑOS
OBTENCIÓN TERRENOS	212.621,20	0,00
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	351.250,71	0,00
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	0,00	2.482,50
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>563.871,91</b>	<b>2.482,50</b>
<b>INGRESOS</b>		
CONCEPTO	INGRESO REALIZADO	INGRESO FUTURO 5 AÑOS
IBI	0,00	0,00
ICIO - 3% (BONIFICACIÓN 95%)	0,00	3.508,24
TASA LICENCIA P.O. (360€)	0,00	861,67
TASA LICENCIA VADO (202,76€/AÑO)	0,00	0,00
RESIDUOS (81,30€/VIVIENDA.AÑO)	0,00	813,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0,00</b>	<b>5.182,91</b>
<b>BALANCE</b>		
<b>INGRESOS - GASTOS</b>	<b>-563.871,91</b>	<b>2.700,41</b>

#### 5.4.2 ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La presente Modificación no afecta a suelos destinados a usos productivos, y no incrementa la densidad de población total del Municipio, si no que la reduce. Por lo que, puede concluirse que no afecta a suelos destinados a usos productivos, ni introduce parámetros que hagan requerir el incremento de suelos destinados a dichos usos.

#### 5.4.3 CONCLUSIONES

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores atendiendo a los ingresos que obtendrá la Administración Pública del área, tenemos un balance positivo en los siguientes 5 años, plazo que establece la normativa para considerar las inversiones financieramente sostenibles.

De otro lado, el número de residentes previstos es algo inferior al reducirse la edificabilidad total, pero 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, y que no afecta a suelos destinados a usos productivos, ni requiere incremento de suelos destinados a dichos usos.

## 6 ANEXO NORMATIVA

### NORMATIVA VIGENTE

#### **Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación**

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano Urbanizable.

2. Dicho volumen puede venir definido:

- Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión  $B + x$ , o  $-x$ , donde  $B$  hace referencia a la planta baja y  $x$  al número de plantas alzadas, o bajo rasante con uso señalado específicamente (Zona de ordenación Terciario en plantas sótano). A excepción de en este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano ni semisótano. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A.

A estos efectos, la planta bajo-cubierta se considerará como planta alzada si su uso es residencial, sin perjuicio de lo señalado para las plantas ático.

- Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la  $H(m)$  y/o la edificabilidad ( $m^2t/m^2s$ ) asignada a cada zona de ordenación. Si la planta bajo cubierta se destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.
- El volumen existente cuando se trate de obras de rehabilitación integral de los edificios catalogados o su reconstrucción parcial.
- En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).

Como quiera que alguno de los anteriores criterios se complementan en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

3. Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima, salvo en patios de parcela y con las excepciones que establece la Normativa Particular.



4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de 4,30 metros a la planta baja y de 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3,30 m.

En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.

En las zonas con ático, la altura será la señalada en el art.106bis.

5. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso privado, además de la ocupación del 5% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

6. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso público, además de la ocupación del 10% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

## **NORMATIVA PROPUESTA**

### **Artículo 106. Dimensiones máxima y mínima de la edificación**

1. Las nuevas construcciones se ajustarán al volumen máximo que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos definidos para cada zona de ordenación en general, y para cada parcela en particular, en la presente normativa y/o en la colección de planos O.G. (n) de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano Urbanizable.

2. Dicho volumen puede venir definido:

- Señalando el número de plantas posibles en el ámbito señalado; en este caso se define el número de plantas mediante la expresión  $B + x$ , o  $-x$ , donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas, o bajo rasante con uso señalado específicamente (Zona de ordenación Terciario en plantas sótano). A excepción de en este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano ni semisótano. Como casos particulares las entreplantas se identifican con la letra E y los áticos con la letra A.

A estos efectos, la planta bajo-cubierta se considerará como planta alzada si su uso es residencial, sin perjuicio de lo señalado para las plantas ático.

- Señalando gráficamente (líneas de retranqueo mínimo) o mediante notación en planos, la ocupación máxima (%), y la H(m) y/o la edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) asignada a cada zona de ordenación. Si la planta bajo cubierta se destina al uso residencial, computará a efectos de edificabilidad.
- El volumen existente cuando se trate de obras de rehabilitación integral de los edificios catalogados o su reconstrucción parcial.

- En aquellos casos que la notación señalada en la documentación gráfica es (VE) se considerará a los efectos de este artículo, como edificable, el volumen ya existente (incluidas las soluciones en ático o bajo cubierta que ya pudieran existir).

Como quiera que alguno de los anteriores criterios se complementa en algunas de las zonas de ordenación del Área Homogénea, en caso de duda o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

3. Se establece una altura mínima para los edificios de una planta menos que la máxima, salvo en patios de parcela y con las excepciones que establece la Normativa Particular.

4. Para el cálculo de la altura máxima se aplicará el módulo correspondiente de la normativa particular. En caso de que la normativa particular no fije la altura se aplicará un módulo de 4,30 metros a la planta baja y de 3,30 metros a las alzadas. Como mínimo la planta baja tendrá una altura de 3,30 m, **admitiéndose su reducción en Casco Histórico a 2,80m (2,50m libres+0,30m canto forjado) y en edificaciones erigidas con anterioridad al PGM hasta 2,50 (2,20m libres+0,30m canto forjado) como carácter general, hasta 2,00m libres en usos almacén y aparcamiento, y reducciones puntuales de hasta 2,00m libres en elementos estructurales (vigas, cerchas y escaleras) y/o refuerzo de los mismos en cualquier uso. Justificadamente podrán admitirse alturas menores a las mínimas establecidas, para resolver encuentros con edificaciones existentes o entre calles con fuertes desniveles, siempre a través de un Estudio de Detalle.**

En las zonas con entreplanta, el módulo total para planta baja y entreplanta será de seis metros.

En las zonas con ático, la altura será la señalada en el art.106bis.

5. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso privado, además de la ocupación del 5% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.

6. Para la zona de ordenación Zona Libre de uso público, además de la ocupación del 10% señalada para los usos compatibles, se establece una edificabilidad de 10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la limitación de las construcciones estrictamente a la planta baja, sin necesidad de retranqueo.