

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

Recuperación de las determinaciones de calidad de origen de la Unidad de Ejecución U.E. - 2 “Conservas Serrano”

Artículo 238 bis. Plaza Roma

1. Objeto de la modificación

La presente Modificación Puntual Nº 19 del Plan General Municipal de Calahorra tiene por objeto incorporar una determinación urbanística específica relativa a la continuidad de la altura de alero existente en las edificaciones que configuran el ámbito de la Plaza Roma y su prolongación hacia la calle Pintor Pradilla.

La modificación pretende adaptar la normativa urbanística vigente a la realidad edificatoria existente, recogiendo expresamente una condición urbanística ya prevista en el planeamiento anterior y aplicada durante el desarrollo urbanístico del ámbito.

Con ello se pretende regularizar la situación urbanística de determinadas edificaciones existentes que, tras la revisión del Plan General Municipal, han quedado formalmente en situación de fuera de ordenación debido a la desaparición de dicha determinación específica en la normativa actualmente vigente.

Artículo 238 bis. Plaza Roma

Calahorra

RESUMEN EJECUTIVO

Arquitecto –EDUARDO CÁSEDA

2. **Ámbito de actuación**

El ámbito afectado por la presente Modificación Puntual corresponde a todo el ámbito de la antigua Unidad de Ejecución UE-2 “Conservas Serrano” y en particular a las zonas ya edificadas así como a los solares pendientes de construir, situados en:

- Plaza Roma nº 3, referencia catastral 5141520WM8854S.
- Plaza Roma nº 4, referencia catastral 5141519WM8854S.

Ambas parcelas forman parte del ámbito de la antigua Unidad de Ejecución UE-2 “Conservas Serrano”, actualmente clasificado como Suelo Urbano Consolidado dentro del Plan General Municipal de Calahorra.

3. **Antecedentes urbanísticos**

En el planeamiento anterior correspondiente a la UE-2 “Conservas Serrano” se contemplaba expresamente la posibilidad de prolongar la continuidad del alero de la Plaza Roma hacia la calle Pintor Pradilla, circunstancia que implicaba una mayor altura edificatoria respecto de la prevista con carácter general para la zona de ensanche intensivo.

Como consecuencia del desarrollo urbanístico de dicho ámbito, se ejecutaron edificaciones con altura de planta baja más siete plantas, conforme a los criterios urbanísticos aplicados en aquel momento y con las correspondientes licencias municipales teniendo en cuenta la altura de B+5 que quedaría en la zona más alta del ámbito, pero con el criterio de mantener dicha altura en toda la plaza con el consiguiente exceso de altura en las zonas más bajas del ámbito.

Posteriormente, la revisión del Plan General Municipal eliminó las determinaciones particulares de dicha Unidad de Ejecución, sin incorporar expresamente esta condición específica relativa a la continuidad del alero.

Esta circunstancia ha provocado que las edificaciones existentes queden formalmente fuera de ordenación respecto de la altura máxima general prevista actualmente para el ámbito (B+5).

4. **Contenido de la modificación**

La modificación propone la incorporación de un nuevo artículo 238 bis dentro de la normativa urbanística del Plan General Municipal, bajo la denominación:

“Ordenanza Especial Plaza Roma (ámbito de la antigua U.E.-2 Conservas Serrano) – OEPR”.

La nueva regulación reconoce la continuidad de la altura de alero existente en las edificaciones que conforman el frente urbano de la Plaza Roma y permite mantener la altura actualmente materializada en las edificaciones ya ejecutadas.

El artículo será el siguiente:

Artículo 238 bis. Plaza Roma

Calahorra

RESUMEN EJECUTIVO

Arquitecto –EDUARDO CÁSEDA

“Se permite la continuación del alero de la plaza a la Calle Pintor Pradilla. Esto implicará una mayor altura de la edificación en dicha calle. El tratamiento de la altura se consensuará con el Ayuntamiento.”

La modificación tiene carácter exclusivamente normativo y no supone alteración física del entorno urbano existente.

5. Alcance urbanístico de la modificación

La presente Modificación Puntual:

- No modifica la clasificación del suelo.
- No altera los usos urbanísticos previstos.
- No incrementa la edificabilidad global del ámbito.
- No supone aumento de densidad de población.
- No afecta a sistemas generales ni dotaciones públicas.
- No implica nuevas obras de urbanización ni infraestructuras.
- No modifica la estructura general ni el modelo territorial definido por el Plan General Municipal.

La actuación se limita a adecuar la normativa urbanística vigente a una realidad edificatoria previamente autorizada y consolidada.

6. Finalidad e interés público

La modificación tiene por finalidad mejorar la coherencia entre el planeamiento urbanístico y la configuración urbana realmente existente, garantizando la seguridad jurídica del ámbito y evitando situaciones de fuera de ordenación derivadas de la omisión de una determinación urbanística existente en el planeamiento anterior.

Asimismo, la modificación permitirá facilitar el desarrollo de las partes de las parcelas actualmente pendientes de edificación, posibilitando su correcta gestión urbanística conforme al planeamiento municipal.

7. Tramitación

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra ha sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Calahorra, encontrándose sometida al trámite de información pública y solicitud de informes sectoriales conforme a la legislación urbanística vigente.

Calahorra, mayo de 2026



Fdo.: Eduardo Cáseda García, arquitecto