

MODIFICACIÓN PUNTUAL 19 PGM CALAHORRA  
Recuperación de las determinaciones de calidad de origen de la  
Unidad de Ejecución U.E.-2 'Conservas Serrano'

**Artículo 238 bis. Plaza Roma**

Calahorra

Modificación Puntual - Memoria

FEBRERO DE 2026  
MODIFICACIÓN MAYO DE 2026

Arquitecto –EDUARDO CÁSEDA

LA SECRETARIA GENERAL  
Fdo.: M<sup>a</sup> Belén Revilla Grande

**Modificación Puntual nº 19 del PGM de Calahorra**  
**para la recuperación de las determinaciones de calidad de origen de la**  
**Unidad de Ejecución U.E.-2 'Conservas Serrano' (Plaza Roma)**

Promotor: GSP S.L. | Arquitecto: Eduardo Cáseda García

Febrero de 2026  
Modificado en mayo de 2026

## Índice

1. Memoria.....	2
1.1 Objeto.....	2
1.2 Interés público que fundamenta la Modificación.....	2
1.3 Encargo y antecedentes.....	4
1.4 Ámbito.....	5
1.5 Marco legal.....	5
1.6 Antecedentes normativos – Ordenación vigente.....	6
1.7 Descripción de la modificación.....	6
1.7.1 Normativa de la Modificación Puntual.....	9
1.8 Justificación urbanística y sectorial de la modificación.....	10
1.8.1 Justificación urbanística de la modificación en relación con la coherencia del planeamiento.....	10
1.8.2 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.....	12
1.8.3 Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección de Medio Ambiente.....	14
Vías pecuarias.....	15
1.8.4 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.....	15
1.8.5 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.....	15
1.8.6 Plan General Municipal de Calahorra.....	19
1.8.7 Principio de seguridad jurídica y confianza legítima en la actuación administrativa.....	20
1.9 Adecuación de los instrumentos de ordenación territorial.....	21
1.10 Estudio de Movilidad generada.....	21
1.11 Evaluación por impacto de género.....	21
1.12 Conclusión.....	22
2 Normativa urbanística propuesta.....	23
3 Comparativa normativa actual-propuesta.....	23
4 Certificado de idoneidad de la accesibilidad.....	23

## 1. Memoria

---

### 1.1 Objeto

La situación urbanística actual de las parcelas ubicadas en los números 3 y 4, con referencias catastrales 5141520WM8854S y 5141519WM8854S se encuentra afectada debido a las recientes modificaciones realizadas en la normativa urbanística llevadas a cabo en la reciente revisión del Plan General Municipal de Calahorra.

En el planeamiento previsto en el Plan General Municipal para dicho ámbito, en la sección de Unidades de Ejecución de Ensanche Intensivo del Suelo Urbano de las Normativas Urbanísticas Particulares, para la UE-2 Conservas Serrano originaria de dichas parcelas, se establece una determinación a tener en cuenta en los futuros proyectos según la cual *“se permite la continuación del alero de la plaza (actual Plaza Roma) 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”*.

Posteriormente se desarrolló dicha Unidad de Ejecución y se ejecutó parte de las edificaciones residenciales pertenecientes a dicho ámbito, en concreto, aquellas edificaciones susceptibles de presentar una mayor altura, que presentan una altura de planta baja más siete plantas.

Posteriormente a la construcción de dichos edificios se revisó el Plan General (último refundido con fecha de Noviembre de 2025) y no se recogió dicha determinación, situación particular justificativa de la altura de los edificios.

Como la altura establecida por la ordenación para esa zona urbanística es la de planta baja + 5 alturas, al no existir nada que justifique la altura de las edificaciones existentes, estas quedan fuera de ordenación.

Con esta “Modificación Puntual nº 19 del PGM de Calahorra para la recuperación de las determinaciones de calidad de origen de la Unidad de Ejecución U.E.-2 ‘Conservas Serrano’ (Plaza Roma)” se pretende la inclusión de un artículo en la normativa urbanística particular de Ensanche Intensivo que establezca una altura de alero única para todas las edificaciones existentes en las parcelas afectadas en base a las edificaciones ya ejecutadas pues, a pesar de que las edificaciones pendientes de ejecutar se construirán con una altura de planta baja más cinco plantas, la situación de las edificaciones existentes, que no se han segregado de las parcelas en la que se ubican, impiden, debido a la situación de fuera de ordenación, que se desarrolle el resto de cada parcela.

### 1.2 Interés público que fundamenta la Modificación

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal tiene por objeto la recuperación de las determinaciones urbanísticas de calidad originalmente previstas para la Unidad de Ejecución U.E.-2 “Conservas Serrano”, en el ámbito de Plaza Roma, cuya alteración posterior ha derivado en una situación de disfunción normativa respecto a la realidad urbana consolidada.

La concurrencia de interés público en la presente modificación se fundamenta en los siguientes aspectos:

#### **Seguridad jurídica y coherencia del planeamiento**

La modificación permite restablecer la coherencia entre la ordenación urbanística vigente y la realidad edificatoria existente, evitando interpretaciones contradictorias de la normativa aplicable.

En la situación actual, parte de las parcelas incluidas en el ámbito se encuentran en régimen de fuera de ordenación como consecuencia de determinaciones sobrevenidas del planeamiento, lo que genera una evidente inseguridad jurídica tanto para los propietarios como para la propia Administración.

La recuperación de las condiciones originales:

- elimina situaciones de fuera de ordenación no justificadas,
- clarifica el régimen urbanístico aplicable,
- y garantiza un marco normativo estable y predecible.

Todo ello redundará en una mejor aplicación del principio de seguridad jurídica recogido en la legislación urbanística y administrativa.

### **Desbloqueo del desarrollo urbano**

La actual situación normativa impide el desarrollo de las parcelas pendientes de edificación, existiendo incluso solicitudes de licencia que han quedado paralizadas por esta circunstancia.

La modificación permite:

- reactivar el desarrollo de los solares vacantes,
- completar la trama urbana en un ámbito ya urbanizado,
- y favorecer la culminación del proceso urbanizador iniciado por el Plan General Municipal anteriormente vigente, recientemente revisado.

Se prevé que, una vez aprobada la modificación, las parcelas pendientes puedan desarrollarse en un plazo aproximado de tres años, contribuyendo a la consolidación efectiva del suelo urbano.

Este aspecto responde directamente al principio de uso racional del suelo y de desarrollo urbano sostenible, evitando la existencia de vacíos urbanos en áreas plenamente dotadas.

### **Coherencia estética y volumétrica del conjunto urbano**

La ordenación propuesta refuerza la homogeneidad formal del conjunto edificatorio en torno a Plaza Roma, garantizando la continuidad de los elementos compositivos definidos en la ordenación original.

En particular, la recuperación de las condiciones relativas a la configuración volumétrica y al tratamiento del alero:

- asegura la integración de las futuras edificaciones con las ya existentes,
- mantiene la imagen urbana prevista en el diseño inicial de la plaza,
- y evita disonancias formales en un espacio urbano consolidado.

Este criterio contribuye a la mejora de la calidad del paisaje urbano y a la protección de la imagen de la ciudad.

### **Optimización del suelo urbano consolidado**

El ámbito objeto de modificación se encuentra completamente urbanizado y en funcionamiento, con edificaciones existentes plenamente habitadas.

La modificación permite:

- aprovechar infraestructuras ya ejecutadas,
- evitar la obsolescencia de suelos urbanos,
- y fomentar la regeneración y finalización de tejidos urbanos incompletos.

Asimismo, posibilita la adaptación funcional de edificaciones existentes, como el cambio de uso de oficinas a viviendas en determinadas plantas, favoreciendo la adecuación del parque inmobiliario a las necesidades actuales.

### **Adecuación a los principios de la legislación urbanística**

La presente modificación se alinea con los principios rectores de la legislación urbanística vigente, en particular:

- uso racional y eficiente del suelo,
- desarrollo sostenible del medio urbano,
- cohesión y calidad del tejido urbano,
- y garantía de la seguridad jurídica.

### **Conclusión**

En virtud de lo expuesto, la modificación propuesta responde de manera clara y directa al interés público, al contribuir a la mejora de la coherencia del planeamiento, al desbloqueo del desarrollo urbano, a la calidad del espacio urbano y a la seguridad jurídica del conjunto del ámbito.

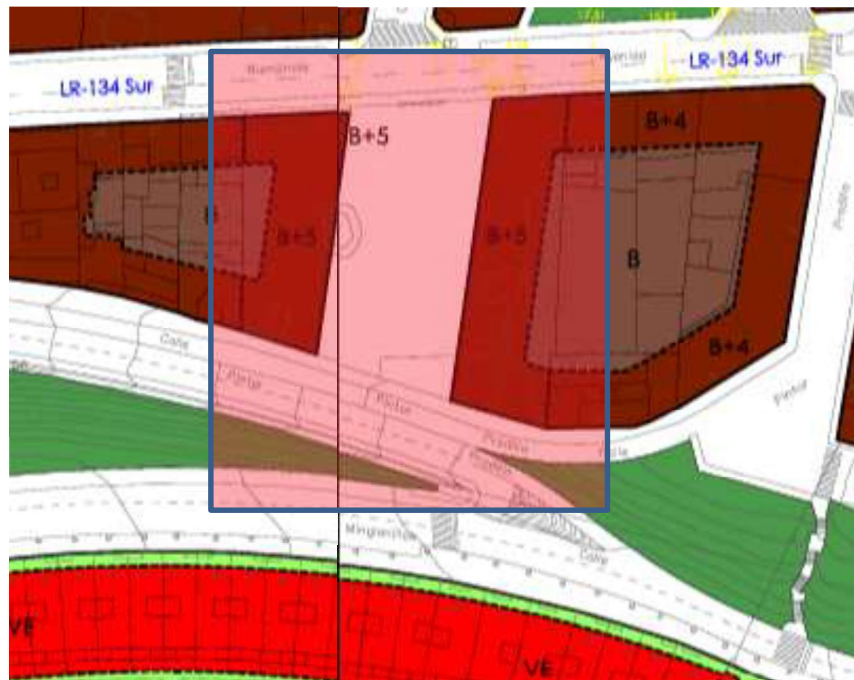
### **1.3 Encargo y antecedentes**

El encargo se redacta por encargo de la propiedad de ambas parcelas González Sáenz Promociones SL, con domicilio fiscal en c/ Bebricio 34, entreplanta, en Calahorra (La Rioja), y NIF B26384156.

El redactor del documento es Eduardo Cáseda García, arquitecto colegiado nº 4749 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y domicilio en c/ Bebricio 15 2º A, en Calahorra (La Rioja).

Las parcelas afectadas por esta modificación se encuentran actualmente clasificadas en el PGM como Suelo Urbano Consolidado, Ensanche Intensivo con una altura de B+5.

Se resaltan las parcelas objeto de esa modificación ubicadas en los números 3 y 4 de la plaza Roma (Plano de Ordenación - PGM 2007).



**Artículo 238 bis. Plaza Roma**

Calahorra

Modificación Puntual - Memoria

Arquitecto –EDUARDO CÁSEDA

Se resaltan las parcelas objeto de esa modificación ubicadas en los números 3 y 4 de la plaza Roma (PGM Vigente).

La plaza existente en este ámbito (Plaza Roma) es una plaza con un salto que salva una altura considerable cercana a los 4 metros. De un extremo a otro de dicha plaza hay un desnivel de 5.89 metros ya que las superficies de plaza también presentan una pendiente leve.

Las edificaciones ya ejecutadas presentan una altura de B+7, lo que las deja en una situación urbanística de fuera de ordenación.



Situación de las edificaciones ya ejecutadas en ambas parcelas

#### 1.4 Ámbito

El ámbito de la Modificación Puntual es el ámbito de la Plaza Roma que está formado por las siguientes parcelas catastrales:

- Catastral 5141520WM8854S. Plaza Roma 3
- Catastral 5141519WM8854S. Plaza Roma 4

#### 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 nº48 09/03/2021).

**1.6 Antecedentes normativos – Ordenación vigente**

El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Calahorra (BOR nº48 09/03/2021).

El ámbito de la plaza está formado por las parcelas catastrales Catastral 5141520WM8854S y 5141519WM8854S.

Ambas parcelas presentan diferentes divisiones horizontales en base a las viviendas y a las plazas de aparcamiento, así como los espacios vacíos pendientes de construcción.

El ámbito presenta una superficie total de 2.984 m<sup>2</sup>, distribuidos según se aprecia en las siguientes líneas.

La ordenación vigente establece una altura máxima de edificación en base a los límites de alturas de plantas (baja y plantas alzadas) y en un cómputo total de planta baja más cinco alturas.

Las edificaciones existentes presentan unas alturas de planta baja más siete alturas.

Dichas edificaciones ocupan una superficie de 334,75 m<sup>2</sup> (Plaza Roma 3 5141520WM8854S) y 348,80 m<sup>2</sup> (Plaza Roma 4 5141519WM8854S).

Los espacios vacíos en cada parcela (y su proyecciones en sótanos -1 y -2) ocupan 533,58 m<sup>2</sup> (Plaza Roma 3 5141520WM8854S) y 322.49 m<sup>2</sup> (Plaza Roma 4 5141519WM8854S).

La plaza (y su proyección en sótanos -1 y -2) ocupa 1.444,38 m<sup>2</sup> si bien, la plaza en sí misma no dispone de referencia catastral.

**1.7 Descripción de la modificación**

El objeto de la Modificación Puntual es recoger las determinaciones de calidad de origen de la U.E.-2 “Conservas Serrano” del PGM aprobado el 10 de noviembre de 2006 por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja (BOR nº12 de 25/01/2007) en el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021).

Las parcelas 5141519WM8854S y 5141520WM8854S se encontraban integradas en origen en la U.E.-2 “Conservas Serrano” del PGM aprobado el 10 de noviembre de 2006 por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja (BOR nº12 de 25/01/2007).

La Revisión del PGM vigente pasó a considerar suelo urbano consolidado las Unidades de Ejecución del planeamiento anterior que ya fueron desarrolladas y ejecutadas, entre las que se encuentra la UE-2 “Conservas Serrano”, tal y como se recoge en el punto 9 de la Memoria Informativa del PGM.

El Proyecto de Urbanización de la U.E.-2 “Conservas Serrano” se aprobó definitivamente mediante resolución de alcaldía del 15 de julio de 2008 (BOR nº 102, de 1 de agosto de 2008).

La urbanización de la U.E. fue recibida por el Ayuntamiento y puesta al uso público con fecha 19 de septiembre de 2012.

**Artículo 238 bis. Plaza Roma**

Calahorra

Modificación Puntual - Memoria

Arquitecto –EDUARDO CÁSEDA

Licencia de Primera Ocupación parcial de edificio de 17 viviendas, 5 oficinas, locales y garajes en Plaza Roma, 3 (Catastral 5141520WM8854S), concedida mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 de octubre de 2012.

Licencia de Primera Ocupación parcial de edificio de 24 viviendas, locales y garajes en Plaza Roma, 4 (Catastral 5141519WM8854S), concedida mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 de octubre de 2012.

El resto de la edificación está pendiente de construcción.

El PGM vigente no pretendió modificar las determinaciones en las Unidades de Ejecución desarrolladas y ejecutadas al haberse recibido su urbanización, sino que simplemente lo dio por desarrollado y eliminó las fichas y las determinaciones particulares de las mismas.

Las determinaciones de la U.E.-2 "Conservas Serrano" eran las siguientes:

FICHA Y TEXTO DE NORMATIVA PARTICULAR

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS**

**SUPERFICIE 887.437 M2**

I. DETERMINACIONES GENERALES						
I.1. USOS GLOBALES				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO		
*- Residencial		887.437	M2	*- Suelo Urbano Consolidado		813.953 M2
*- Zonas Verdes				*- Suelo Urbano No Consolidado		73.484 M2
<b>TOTAL</b>		<b>887.437</b>	<b>M2</b>	<b>TOTAL</b>		<b>887.437 M2</b>
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.						
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"
UE-1	Subiran 1	17.965	RESIDENCIAL	204	30.430 M2	1.6938 m2/m2
UE-2	Conservas Serrano	2.984	RESIDENCIAL	46	6.503 M2	2.1793 m2/m2
UE-3	Subiran 2	6.266	RESIDENCIAL	87	12.664 M2	2.0146 m2/m2
UE-4	Calle Navarra	1.579	RESIDENCIAL	22	3.153 M2	1.9968 m2/m2
UE-5	Galicia - J.M. Garrido	9.366	RESIDENCIAL	97	16.484 M2	1.7562 m2/m2
UE-6	Galicia - Espronceda	4.723	RESIDENCIAL	49	6.946 M2	1.4707 m2/m2
UE-7	Autobuses	4.679	RESIDENCIAL	41	5.682 M2	1.2144 m2/m2
UE-8	Berbés	2.873	RESIDENCIAL	46	7.250 M2	2.5235 m2/m2
UE-9	J.M. Gamdo	1.521	RESIDENCIAL	33	4.207 M2	2.7659 m2/m2
UE-10	Silo	12.708	RESIDEN-DOT SERVICIOS	244	23.246 M2	2.2170 m2/m2
UE-11	Guardia Civil	4.657	RESIDENCIAL	85	10.582 M2	2.2723 m2/m2
UE-12	Broquetas	3.273	RESIDENCIAL	68	9.544 M2	2.9160 m2/m2
UE-13	Tr. Antonio Machado	850	RESIDENCIAL			según normativa
UC		813.953	RESIDENCIAL			según normativa
<b>TOTAL</b>		<b>887.437</b>		<b>1.024</b>	<b>136.691 M2</b>	

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

## CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

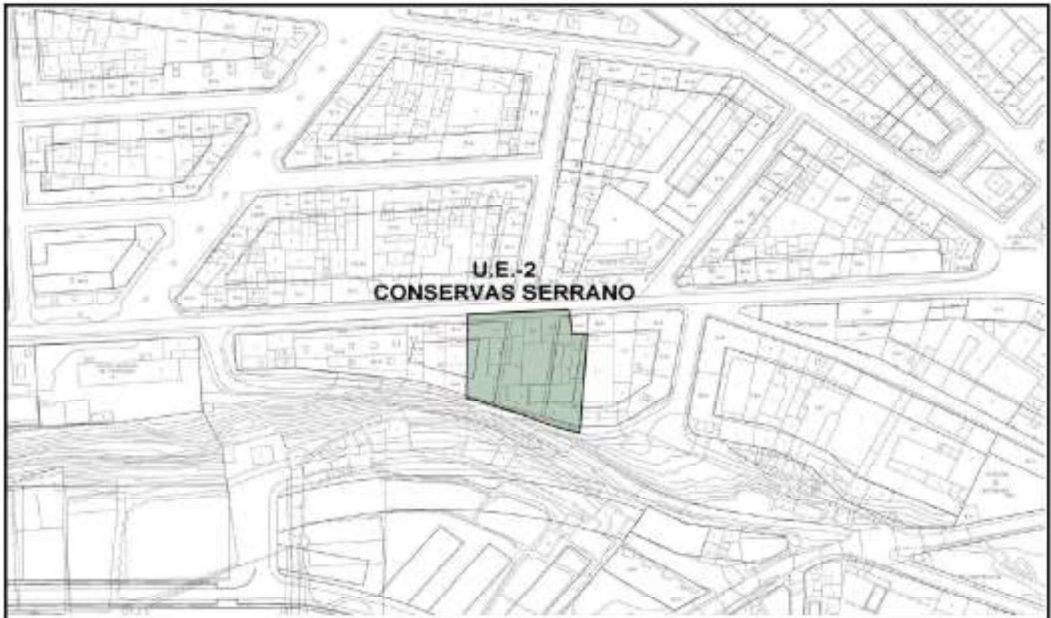
*Ensanche Intensivo*

IDENTIFICACIÓN	<b>U.E.-2</b>
----------------	---------------

NOMBRE	<b>Conservas Serrano</b>
--------	--------------------------

CLASIFICACIÓN	<b>suelo urbano no consolidado</b>
---------------	------------------------------------

Superficie	2.984 m <sup>2</sup>
Uso característico	Residencial



## NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	48
Superficie Construida	6.503 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento "Intensidad"	2,1793 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## **B.2. Normas de Calidad en UU.EE.**

### **1 Equipamientos y cesiones y servicios**

#### **U.E-1. - Subirán 1**

Boulevard peatonal público con una superficie de 1.365 m<sup>2</sup> aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

#### **U.E-2. - Conservas Serrano**

Zona libre urbana pública de 1.032 m<sup>2</sup>, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

*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.*

#### **U.E-3. - Subirán 2**

Posibilita la reconversión de una industria existente en órdenes urbanos residenciales apropiados con el entorno. Cesión de viales y urbanización.

#### **U.E-4. - Calle Navarra**

Apertura de calle interior de acceso, con zona libre pública de una superficie aproximada de 504 m<sup>2</sup>. Cesión y urbanización del ámbito.

La particularidad de esta antigua UE-2 “Conservas Serrano” era la diferencia de rasantes entre la Avenida de Numancia y la calle Pintor Pradilla. Por eso las determinaciones de la Unidad recogían que “Se permite la continuación del alero de la plaza a la Calle Pintor Pradilla” con la finalidad de dar una visión de conjunto edificatorio, aunque se generasen mayores alturas.

Eliminar la ficha y determinación de las normas de calidad de la U.E.-2 en la que se indica la particularidad de “Se permite la continuación del alero de la plaza a la Calle Pintor Pradilla” supone una mayor altura conforme a las determinaciones actuales de la Normativa General del PGM vigente, por haberla dado por ejecutada.

La presente modificación no introduce nuevas determinaciones de ordenación sustantiva ni altera el modelo urbano definido por el Plan General Municipal, limitándose a reconocer normativamente una realidad edificatoria consolidada derivada del desarrollo urbanístico previamente autorizado y ejecutado en el ámbito.

En este sentido, la modificación no tiene por objeto la transformación del modelo urbano existente, sino la adecuación del planeamiento vigente a la realidad física consolidada del ámbito, garantizando la coherencia entre la normativa urbanística y la configuración urbana efectivamente materializada.

### **1.7.1 Normativa de la Modificación Puntual**

La normativa vigente es la del Plan General Municipal (BOR N° 48 09/03/2021).

En el artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M., se detallan las condiciones para llevar a cabo cualquier modificación que se quiera plantear de dicho Plan. Por su parte, en el artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo se detallan las condiciones diferenciadores del Planeamiento.

La modificación pretende recoger un artículo en el que, tal y como se recogieron, por ejemplo, en el artículo 205 del Plan General vigente para la zona de Ordenación de Casco Histórico, Ordenanza Especial C/Mediavilla (OEM) y Dr. Chavarría 16, condiciones urbanísticas especiales para dichos ámbitos, se recoja dicha condición especial de ordenación para la Plaza de

**Artículo 238 bis. Plaza Roma**

Calahorra

Modificación Puntual - Memoria

Arquitecto –EDUARDO CÁSEDA

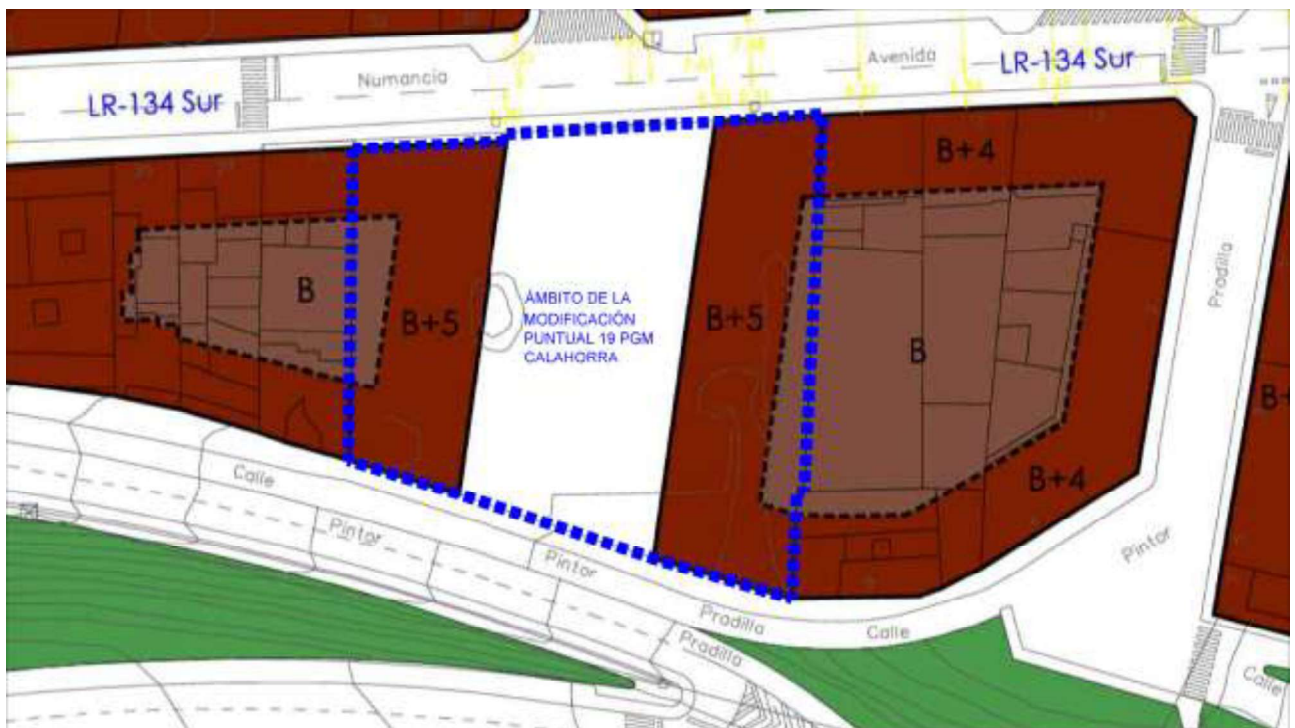
Roma y sus edificaciones en el CAPITULO III. ENSANCHE. SECCION TERCERA.  
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Se añadiría un nuevo artículo 238 bis y se modificarían los planos de ordenación del PGM según lo siguiente.

El artículo del PGM quedaría redactado del siguiente modo, señalándose en azul el texto que se inserta nuevo. Su contenido se limita estrictamente a la reproducción de las determinaciones de la Unidad de Ejecución U.E.-2 "Conservas Serrano".

**Artículo 238 bis. Ordenanza Especial Plaza Roma (ámbito de la antigua U.E.-2 "Conservas Serrano)- OEPR**

"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."



Ámbito de aplicación de la determinación singular

**1.8 Justificación urbanística y sectorial de la modificación**

Se trata de una parcela sensiblemente regular con forma de trapecio entre medianeras. La vivienda presenta una forma geométrica bastante regular, trapezoidal pero con los lados paralelos.

**1.8.1 Justificación urbanística de la modificación en relación con la coherencia del planeamiento**

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra tiene por objeto introducir una determinación normativa específica relativa a la continuidad de la altura de alero en las edificaciones que configuran el ámbito de la Plaza de Roma, con el fin de adecuar la normativa urbanística vigente a la realidad edificatoria existente y a las condiciones de ordenación derivadas del desarrollo previo del ámbito.

El espacio urbano de la Plaza de Roma se originó como resultado del desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-2 Conservas Serrano, prevista en el Plan General Municipal anterior. En dicho planeamiento se contemplaba expresamente la posibilidad de prolongar la continuidad del alero de la plaza hacia la calle Pintor Pradilla, lo que implicaba una altura edificatoria superior a la prevista con carácter general para el ensanche intensivo.

Esta determinación urbanística se encontraba recogida en la normativa particular del planeamiento anterior, donde se establecía expresamente que:

“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”.

En el proceso de desarrollo urbanístico de la citada Unidad de Ejecución, las condiciones de ordenación se concretaron en los correspondientes documentos técnicos y proyectos de edificación, dando lugar a la ejecución de varios edificios con una altura de planta baja más siete plantas, que configuran actualmente el frente edificado de la plaza.

La materialización de dichas edificaciones se llevó a cabo conforme a los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento vigente en aquel momento y con el correspondiente control administrativo municipal a través de la tramitación de las licencias urbanísticas correspondientes.

Sin embargo, en la posterior revisión del Plan General Municipal de Calahorra, aprobada definitivamente en 2020 y refundida posteriormente en 2025, no se incorporó expresamente esta determinación específica relativa a la continuidad del alero de la plaza.

Como consecuencia de esta omisión, las edificaciones existentes, ejecutadas conforme al planeamiento anterior y a los documentos de desarrollo de la Unidad de Ejecución, quedan formalmente en situación de fuera de ordenación respecto de la altura máxima establecida con carácter general para la zona de ensanche intensivo.

Esta situación genera una incoherencia entre la realidad urbana existente y la normativa urbanística vigente, ya que el planeamiento no refleja adecuadamente las condiciones de ordenación que fueron aplicadas en el desarrollo del ámbito, actualmente consolidadas.

Asimismo, esta circunstancia puede dificultar el desarrollo de las partes de las parcelas que aún se encuentran pendientes de edificación, al encontrarse vinculadas urbanística y registralmente a edificaciones que quedarían formalmente fuera de ordenación.

La presente modificación tiene por objeto corregir esta disfunción normativa, incorporando en el planeamiento vigente una determinación específica que permita reconocer la continuidad de la altura de alero existente en las edificaciones que configuran la Plaza de Roma.

Debe señalarse que esta modificación no introduce un nuevo modelo urbanístico, ni altera los parámetros estructurales de la ordenación urbana del ámbito. Por el contrario, su finalidad consiste en adaptar la normativa del Plan General a una realidad edificatoria consolidada, derivada del desarrollo urbanístico previamente ejecutado.

En este sentido, la modificación responde a criterios de:

- coherencia del planeamiento urbanístico,
- seguridad jurídica,
- adecuación de la normativa urbanística a la realidad física existente,
- y correcta gestión del suelo urbano consolidado.

Desde el punto de vista del sistema de planeamiento, este tipo de actuaciones constituyen un mecanismo habitual de ajuste o corrección del planeamiento general, destinado a resolver situaciones derivadas de la evolución del proceso urbanístico o de omisiones producidas en revisiones posteriores del planeamiento.

Por otra parte, la modificación propuesta no comporta incremento de edificabilidad, ni aumento de densidad residencial, ni alteración de los usos urbanísticos previstos en el ámbito.

Tampoco implica la generación de nuevas dotaciones públicas ni la modificación de la estructura general del territorio, limitándose a introducir una determinación normativa específica aplicable a un ámbito urbano muy concreto.

Por todo ello, la actuación debe considerarse plenamente compatible con lo establecido en los artículos 103 y 104 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, relativos a las modificaciones del planeamiento, al tratarse de una modificación puntual que no afecta a la estructura general ni al modelo territorial definido por el Plan General Municipal.

### **Conclusión urbanística**

La modificación propuesta se justifica por la necesidad de garantizar la coherencia entre la normativa urbanística vigente y la realidad edificatoria existente, incorporando al planeamiento municipal una determinación ya prevista en el planeamiento anterior y aplicada en el desarrollo urbanístico del ámbito.

De este modo, la modificación permite regularizar la situación urbanística de las edificaciones existentes, evitando su consideración como fuera de ordenación y posibilitando el desarrollo de las edificaciones pendientes dentro de las parcelas afectadas.

En consecuencia, la presente Modificación Puntual puede considerarse justificada desde el punto de vista urbanístico, al contribuir a mejorar la seguridad jurídica del planeamiento y a asegurar la correcta gestión del suelo urbano consolidado.

#### **1.8.2 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), debe determinarse si la modificación planteada afecta a las determinaciones estructurales del planeamiento o si, por el contrario, se limita a aspectos de ordenación pormenorizada o de desarrollo.

El artículo 63 de la LOTUR establece que los Planes Generales Municipales deben contener las determinaciones estructurales del modelo territorial, entre las que se incluyen, entre otras, la clasificación del suelo, la estructura general y orgánica del territorio, los sistemas generales de comunicación, equipamientos e infraestructuras, así como el sistema general de espacios libres públicos.

Por su parte, el artículo 103 de la misma ley define la revisión del planeamiento como aquella que supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente en la ordenación.

En el presente caso, la modificación propuesta no altera la clasificación del suelo, ni la estructura general del territorio, ni los sistemas generales previstos por el Plan General, ni introduce cambios en los usos globales o en el modelo territorial del municipio.

Asimismo, conforme a lo establecido en el artículo 104 de la LOTUR, el propio Plan General puede distinguir entre determinaciones que corresponden al nivel de planeamiento general y aquellas que, aun formando parte de su documentación, tienen naturaleza propia del planeamiento de desarrollo.

La modificación que se plantea afecta exclusivamente a una condición concreta de ordenación edificatoria relativa a la altura de alero en un ámbito urbano ya consolidado, con el objetivo de adaptar la normativa a la realidad edificatoria existente y permitir la correcta gestión de las parcelas afectadas.

Por tanto:

- No se modifica la clasificación del suelo.
- No se alteran los sistemas generales ni las dotaciones públicas.
- No se incrementa la densidad de población ni el aprovechamiento urbanístico.
- No se modifican los usos globales establecidos por el Plan General.

En consecuencia, la presente actuación no afecta a las determinaciones estructurales del planeamiento, sino que se limita a introducir una determinación de carácter pormenorizado, propia del planeamiento de desarrollo.

Por todo ello, la actuación debe considerarse una modificación puntual del Plan General, tramitable conforme al procedimiento previsto en el artículo 105 de la LOTUR para la modificación del planeamiento urbanístico.

#### **1.8.2.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística**

La presente modificación está justificada por el interés general, motivada por la necesidad de recoger una condición urbanística especial para la ordenación de la Plaza de Roma que debería haber sido incluida en la reciente Revisión del Plan General.

#### **1.8.2.2 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.

#### **1.8.2.3 Artículo 104. Modificación de planeamiento**

1. La presente modificación no conlleva cambios de clasificación y calificación de suelo.
2. La modificación no aumenta la densidad de población. Por lo que, no requiere el incremento de espacios libres de dominio y uso público destinados a zona verde, en proporción de cinco metros cuadrados por habitante.
3. La modificación no clasifica nuevo suelo urbano.
4. La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas o espacios libres de dominio y uso público.
5. La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial.
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.

#### **1.8.2.4 Artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones de 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 47.2.1) 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 los informes sectoriales que deben solicitarse son:

- Servicio de Urbanismo por tratarse de una Modificación Puntual

- 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 (COTUR) para su informe previo a la aprobación definitiva, que corresponde al Consejero competente en materia de urbanismo.

#### **1.8.2.5 Artículo 64. Determinaciones en suelo urbano consolidado**

En suelo urbano consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

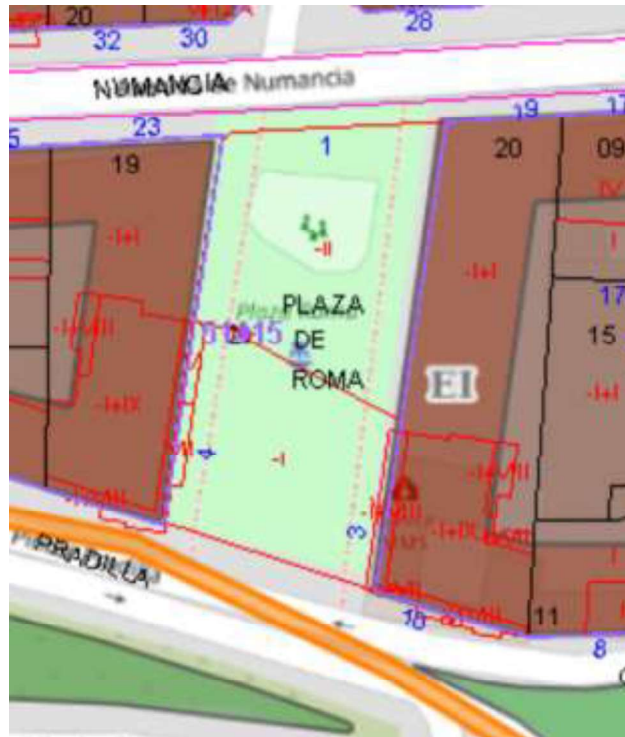
- a) Delimitación de su perímetro.
- b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y 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 o 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 y 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 la presente Modificación se incluyen todas las determinaciones necesarias, descritas anteriormente.

#### **1.8.3 Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección de Medio Ambiente**

Se considera que la presente modificación se encuentra sometida a EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 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.

Así mismo, se considera necesario el informe referente a las afecciones de vías pecuarias dada la ubicación de la parcela limítrofe con una de las vías pecuarias existentes en el mapa de vías pecuarias de Calahorra.



■ Vías pecuarias

#### **1.8.4 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 no afecta a los usos del suelo, no es necesario hacer 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.

#### **1.8.5 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**

De conformidad con lo dispuesto en el 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, así como en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, los instrumentos de planeamiento urbanístico deben incorporar la documentación necesaria para analizar la incidencia económica de las determinaciones urbanísticas que contienen.

En este sentido, y aun cuando la presente Modificación Puntual tiene un alcance estrictamente normativo y no implica actuaciones de transformación urbanística ni ejecución de obras de urbanización, se incorporan a efectos de completar el análisis del expediente los siguientes documentos:

- Estudio Económico Financiero
- Informe de Sostenibilidad Económica
- Memoria de Viabilidad Económica

Dichos documentos tienen por objeto analizar la incidencia económica de la modificación propuesta tanto desde la perspectiva de la Administración pública como desde el punto de vista de los propietarios afectados, valorando la existencia o no de costes derivados de la ejecución del planeamiento y su impacto en la Hacienda municipal.

Del análisis realizado se desprende que la modificación planteada no genera nuevas cargas urbanísticas ni inversiones públicas asociadas, limitándose a introducir una determinación normativa destinada a adecuar el planeamiento vigente a la realidad edificatoria existente.

#### **1.8.5.1 Estudio económico financiero**

De conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, los instrumentos de planeamiento urbanístico deben incorporar un Estudio Económico Financiero que permita evaluar las implicaciones económicas derivadas de la ejecución de las determinaciones del planeamiento, particularmente en relación con la ejecución de obras de urbanización, implantación de sistemas generales o actuaciones que comporten cargas económicas para la Administración o para los propietarios afectados.

El objeto fundamental de dicho estudio consiste en analizar la incidencia económica de la actuación urbanística, determinando:

- las inversiones necesarias para su ejecución,
- los agentes responsables de las mismas,
- el carácter público o privado de las actuaciones previstas,
- y la viabilidad económica de las determinaciones propuestas.

En el caso de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra, el alcance de la actuación urbanística presenta unas características muy específicas que condicionan la necesidad y el contenido de dicho estudio.

La modificación propuesta tiene como finalidad introducir una determinación normativa específica relativa a la continuidad de la altura de alero en el ámbito de la Plaza de Roma, con el objeto de adecuar la normativa urbanística vigente a la realidad edificatoria existente y a las condiciones de ordenación derivadas del desarrollo previo de la Unidad de Ejecución correspondiente.

Debe destacarse que la modificación:

- no altera la clasificación del suelo, que continúa siendo suelo urbano consolidado;
- no modifica los usos urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente;
- no incrementa la edificabilidad global del ámbito;
- no comporta la creación de nuevos sistemas generales ni dotaciones públicas;
- no requiere la ejecución de nuevas infraestructuras urbanísticas;
- no implica actuaciones de urbanización ni obras públicas asociadas.

La ordenación urbana del ámbito se encuentra plenamente consolidada desde el punto de vista urbanístico, habiéndose ejecutado previamente las infraestructuras, los espacios públicos y las edificaciones que configuran el entorno urbano de la Plaza de Roma.

En consecuencia, la presente modificación tiene un carácter estrictamente normativo y corrector, destinado a incorporar en el planeamiento vigente una condición de ordenación ya prevista en el planeamiento anterior y aplicada en el desarrollo urbanístico del ámbito.

Desde el punto de vista económico, la modificación no genera inversiones públicas ni privadas adicionales, ni implica la ejecución de obras de urbanización, ni establece cargas económicas para la Administración municipal o para los propietarios incluidos en el ámbito.

Por todo ello, el análisis económico de la actuación permite concluir que no existe necesidad de prever costes asociados a la ejecución del planeamiento derivado de la presente modificación.

### **Conclusión del Estudio Económico Financiero**

A la vista de lo expuesto, puede concluirse que la presente Modificación Puntual no genera costes de urbanización ni inversiones necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, por tratarse de una modificación de carácter exclusivamente normativo que no comporta actuaciones materiales sobre el territorio.

En consecuencia, el coste económico derivado de la ejecución de la presente modificación urbanística se estima en 0 €, no siendo necesario establecer previsiones económicas adicionales para su desarrollo.

## **1.8.5.2 Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica**

### **Informe de sostenibilidad Económica**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar un Informe de Sostenibilidad Económica en el que se analice el impacto que las actuaciones previstas puedan producir en la Hacienda Pública afectada.

El objetivo de este informe es valorar si las determinaciones del planeamiento resultan sostenibles desde el punto de vista financiero para la Administración competente, teniendo en cuenta:

- los costes derivados de la implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos,
- y los ingresos previsibles asociados al desarrollo urbanístico.

En relación con la presente Modificación Puntual, debe señalarse que la actuación no introduce nuevas determinaciones urbanísticas que impliquen la implantación de servicios públicos adicionales, ni comporta la ejecución de infraestructuras o equipamientos que deban ser asumidos por la Administración municipal.

El ámbito objeto de la modificación se encuentra completamente integrado en la trama urbana consolidada de la ciudad de Calahorra, contando ya con todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios, tales como:

- red viaria urbana,
- abastecimiento de agua,
- saneamiento,
- suministro eléctrico,
- telecomunicaciones,
- alumbrado público,
- y recogida de residuos.

Por tanto, la modificación propuesta no supone incremento alguno en los costes de mantenimiento de servicios municipales, ni genera nuevas obligaciones económicas para la Hacienda municipal.

Por el contrario, la regularización normativa que introduce la modificación permite desbloquear la situación urbanística de las parcelas afectadas, actualmente condicionadas por la situación de fuera de ordenación derivada de la revisión del planeamiento general.

Esta regularización posibilita la construcción de las edificaciones pendientes de ejecutar dentro de las parcelas afectadas, conforme a las determinaciones del planeamiento vigente.

En consecuencia, la construcción de dichas edificaciones podrá generar ingresos municipales asociados a la actividad edificatoria, entre los que cabe destacar:

- el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) derivado de la concesión de las correspondientes licencias de edificación,
- las tasas municipales por tramitación de licencias urbanísticas,
- así como otros posibles ingresos indirectos vinculados a la actividad económica generada durante el proceso constructivo.

### **Conclusión del Informe de Sostenibilidad Económica**

A la vista del análisis realizado, puede concluirse que la presente modificación no genera costes adicionales para la Hacienda municipal, al no implicar la ejecución de nuevas infraestructuras ni la prestación de servicios públicos adicionales.

Asimismo, la modificación puede producir un impacto económico positivo para la Administración municipal, al facilitar la construcción de las edificaciones pendientes y permitir la obtención de ingresos derivados de la concesión de licencias urbanísticas y del correspondiente Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

### **Memoria de viabilidad económica**

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una memoria que analice su viabilidad económica, considerando la relación entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación para los propietarios incluidos en su ámbito.

El objetivo de esta memoria es garantizar que las determinaciones del planeamiento resulten económicamente viables, evitando que las actuaciones urbanísticas impongan cargas desproporcionadas o incompatibles con la capacidad económica de los propietarios afectados.

En el caso de la presente Modificación Puntual, la actuación urbanística presenta unas características singulares que determinan su análisis económico.

La modificación tiene como finalidad regularizar la situación urbanística de las edificaciones existentes en el ámbito de la Plaza de Roma, incorporando al planeamiento vigente una condición normativa que permita mantener la continuidad del alero en las edificaciones que configuran el espacio urbano de la plaza.

Las edificaciones existentes fueron ejecutadas conforme a las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General Municipal recientemente revisado.

Sin embargo, la revisión posterior del Plan General Municipal no incorporó expresamente dicha determinación, lo que ha provocado que las edificaciones existentes queden en situación de fuera de ordenación.

Esta circunstancia genera una limitación para el desarrollo de las parcelas afectadas, dado que la situación de fuera de ordenación puede dificultar la ejecución de las edificaciones pendientes dentro de las mismas parcelas.

La modificación propuesta tiene por objeto corregir esta situación, incorporando en el planeamiento vigente una regulación específica que reconozca la continuidad de la altura de alero existente y permita compatibilizar las edificaciones ejecutadas con el desarrollo futuro del resto de las parcelas.

Desde el punto de vista económico, la modificación no introduce nuevas cargas urbanísticas para los propietarios, ni establece obligaciones adicionales de urbanización o cesión de suelo.

Las edificaciones pendientes deberán ejecutarse conforme a las determinaciones de altura establecidas en el planeamiento vigente, sin que ello suponga una alteración significativa de las condiciones económicas inicialmente previstas para el desarrollo de las parcelas.

Por tanto, la modificación se limita a restablecer la coherencia entre la realidad edificatoria existente y la normativa urbanística aplicable, permitiendo el desarrollo de las edificaciones pendientes en condiciones de normalidad jurídica.

### **Conclusión de la Memoria de Viabilidad Económica**

Del análisis realizado se desprende que la presente modificación no genera cargas económicas adicionales para los propietarios incluidos en el ámbito, ni altera de forma sustancial las condiciones económicas del desarrollo urbanístico previsto.

Asimismo, la modificación contribuye a garantizar la viabilidad urbanística y económica del desarrollo de las parcelas afectadas, al eliminar la situación de fuera de ordenación de las edificaciones existentes y permitir la ejecución de las edificaciones pendientes conforme a las determinaciones del planeamiento.

En consecuencia, puede concluirse que la presente Modificación Puntual resulta plenamente viable desde el punto de vista económico, al posibilitar el desarrollo de las edificaciones pendientes dentro de las parcelas afectadas en condiciones adecuadas de seguridad jurídica y equilibrio entre beneficios y cargas urbanísticas.

#### **1.8.5.3 Criterios mínimos de sostenibilidad, Disposición transitoria cuarta:**

La presente modificación no incrementa la superficie de suelo urbanizado.

### **1.8.6 Plan General Municipal de Calahorra**

#### **1.8.6.1 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 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 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya).

En primer lugar, el artículo 11 del PGM, relativo a la modificación de los elementos del planeamiento, establece que cualquier modificación del Plan General deberá guardar relación directa con el motivo que la produce y deberá incorporar en el expediente las descripciones y justificaciones necesarias, sin que puedan introducirse alteraciones ajenas al objeto de la modificación. Asimismo, determina que los documentos afectados deberán redactarse nuevamente incorporando las modificaciones correspondientes en forma de documento refundido.

La modificación que se propone responde precisamente a esta exigencia, ya que su finalidad es incorporar en la normativa urbanística vigente una determinación específica relativa a la altura de alero en las parcelas afectadas, con el objeto de reflejar adecuadamente una situación edificatoria existente recogida en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal anterior, recientemente revisado.

Dicha determinación no fue incorporada expresamente en la reciente revisión del Plan General, lo que ha generado una situación de fuera de ordenación para edificaciones existentes ejecutadas conforme al desarrollo previo del planeamiento, circunstancia que dificulta la correcta gestión urbanística de las parcelas afectadas.

La presente modificación se limita, por tanto, a recoger normativamente una condición urbanística concreta vinculada a la ordenación de dicho ámbito, sin introducir alteraciones adicionales en el planeamiento ni afectar a otros elementos del Plan General, cumpliendo así lo dispuesto en el citado artículo 11.

#### **1.8.6.2 Artículo 12. Modificación de los elementos del P.G.M.**

Por otra parte, el artículo 12 del PGM distingue entre las determinaciones propias del planeamiento general y aquellas que tienen carácter de planeamiento de desarrollo, remitiéndose a lo dispuesto en la legislación urbanística autonómica, en particular a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

En coherencia con dicho artículo, la modificación planteada se refiere exclusivamente a una determinación concreta de ordenación pormenorizada dentro de un ámbito urbano ya desarrollado, sin alterar la clasificación del suelo, los usos globales, los sistemas generales ni la estructura general y orgánica del territorio definida por el Plan General.

En consecuencia, la modificación se encuadra dentro de las determinaciones urbanísticas que pueden ser objeto de ajuste mediante modificación puntual del planeamiento, conforme a lo previsto en los artículos citados de la normativa urbanística municipal.

#### **1.8.7 Principio de seguridad jurídica y confianza legítima en la actuación administrativa**

La presente modificación también encuentra su justificación en los principios de seguridad jurídica y confianza legítima en la actuación administrativa, que deben presidir la aplicación y desarrollo del planeamiento urbanístico.

Las edificaciones existentes en el ámbito de la Plaza de Roma fueron ejecutadas conforme a los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento vigente en el momento de su construcción. Dichas edificaciones obtuvieron las correspondientes licencias urbanísticas municipales y se materializaron con pleno control administrativo por parte del Ayuntamiento.

En consecuencia, la configuración edificatoria actual del ámbito responde a una ordenación urbanística previamente aceptada y aplicada por la propia Administración municipal, que permitió la materialización de edificaciones con una altura superior a la establecida con carácter general en la normativa del ensanche intensivo.

La posterior revisión del Plan General Municipal no incorporó expresamente dicha determinación urbanística específica relativa a la continuidad del alero de la plaza, lo que ha generado una situación en la que edificaciones ejecutadas conforme a los criterios de ordenación previamente aplicados quedan formalmente en situación de fuera de ordenación.

Desde la perspectiva de los principios generales del derecho administrativo, esta situación resulta disfuncional, en la medida en que introduce una incoherencia normativa entre el planeamiento vigente y una realidad edificatoria consolidada que fue autorizada por la propia Administración urbanística.

El principio de seguridad jurídica, reconocido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, exige que el ordenamiento jurídico proporcione un marco normativo estable, coherente y previsible para los ciudadanos y para los operadores urbanísticos.

Por su parte, el principio de confianza legítima, ampliamente reconocido en la doctrina y en la jurisprudencia administrativa, implica que las actuaciones de los particulares realizadas conforme a las determinaciones del planeamiento y a las autorizaciones administrativas otorgadas por la Administración no deben verse posteriormente perjudicadas por cambios normativos que desconozcan las condiciones en las que dichas actuaciones fueron legítimamente desarrolladas.

En el presente caso, las edificaciones existentes fueron promovidas y ejecutadas conforme a una interpretación del planeamiento que fue aceptada por la Administración municipal en el momento de su desarrollo, circunstancia que genera una expectativa legítima de que la ordenación urbanística reconozca dicha realidad edificatoria.

La modificación puntual propuesta permite restablecer la coherencia entre la normativa urbanística y la configuración urbana existente, garantizando la seguridad jurídica del planeamiento y evitando situaciones de fuera de ordenación que no responden a una voluntad real de la ordenación urbanística sino a una omisión producida en el proceso de revisión del Plan General.

De este modo, la modificación contribuye a asegurar una correcta aplicación de los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena administración, adecuando el planeamiento municipal a una realidad urbana consolidada y previamente autorizada por la propia Administración urbanística.

### **1.9 Adecuación de los instrumentos de ordenación territorial**

El ámbito de la Modificación no afecta a ningún área protegible o susceptible de serlo si bien se estima necesario, dada la cercanía, el informe sectorial referente a la vía pecuaria limítrofe.

### **1.10 Estudio de Movilidad generada**

La modificación propuesta no va a suponer un incremento en la movilidad generada, respecto a la prevista en el Plan Municipal por lo que, no se considera que la Modificación Puntual del PGM afecte a la movilidad existente.

### **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.

**Artículo 238 bis. Plaza Roma**  
Calahorra

Modificación Puntual - Memoria

Arquitecto –EDUARDO CÁSEDA

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 y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e 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 no introduce cambios respecto al escenario actual y por tanto no afecta a las condiciones desde el punto de vista de género.

### 1.12 Conclusión


El presente documento compuesto de Memoria, 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, a febrero de 2026

Calahorra, febrero de 2026  
modificado en mayo de 2026

Firmado digitalmente por:  
CASEDA GARCIA EDUARDO -  
72792783Z  
Fecha y hora: 09.05.2026  
07:07:39

  
*El arquitecto,*  
Eduardo Cáseda García

**Artículo 238 bis. Plaza Roma**

Calahorra

Modificación Puntual - Memoria

Arquitecto –EDUARDO CÁSEDA

## 2 Normativa urbanística propuesta

### Artículo 238 bis. Ordenanza Especial Plaza Roma (ámbito de la antigua U.E.-2 “Conservas Serrano)- OEPR

*“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.”*



### 3 Comparativa normativa actual-propuesta

Se trata de un artículo nuevo.

### 4 Certificado de idoneidad de la accesibilidad

Se adjunta el certificado.