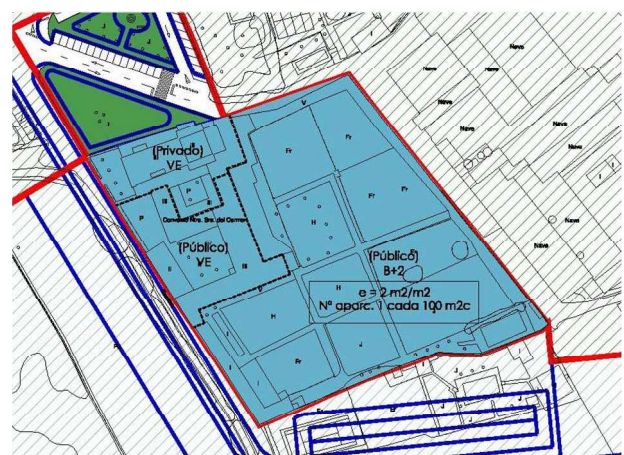
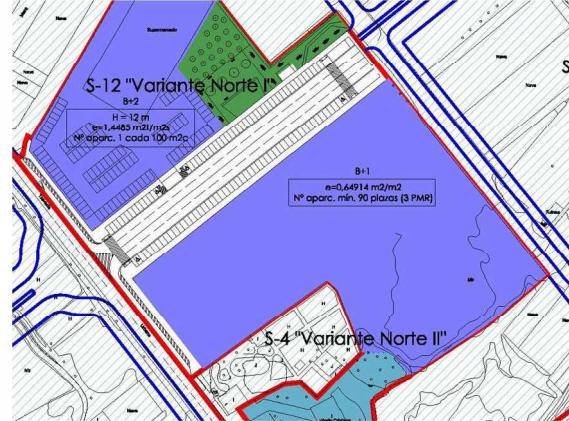
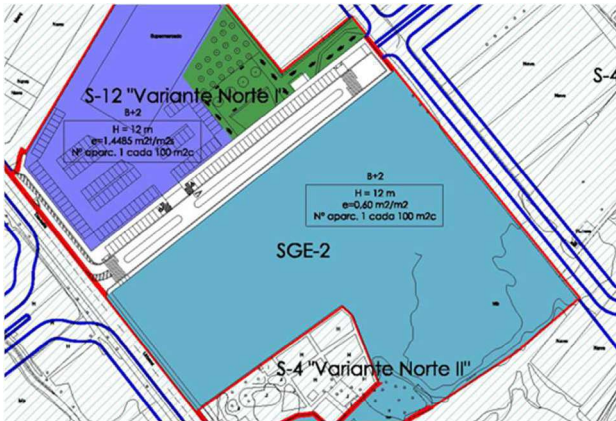




Fdo: M<sup>a</sup> Belén Revilla Grande

**Calahorra**  
Ayuntamiento



**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 16 DEL P.G.M. DE CALAHORRA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARTES DEL EQUIPAMIENTO PRIVADO CONVENTO DE LOS PADRES CARMELITAS DESCALZOS (CATASTRALES 26036A046004480001SM Y 26036A046001440001SZ) A EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO SITO EN CARRETERA DE LOGROÑO (CATASTRAL 4447501WM8844N0000JW) A TERCIARIO Y VIARIO**

Equipo Redactor:

María Laliena Corbera, TAG  
Firmado por LALIENA CORBERA MARIA  
- \*\*\*3640\*\* el día 18/09/2025 con  
un certificado emitido por AC

Paz Sáenz de Jubera Munilla, Arquitecta

SAENZ DE  
JUBERA  
MUNILLA PAZ -  
16586086G  
Firmado digitalmente  
por SAENZ DE JUBERA  
MUNILLA PAZ -  
16586086G  
Fecha: 2025.09.18  
10:18:33 +02'00'

Fase:

Aprobación Definitiva.

Fecha.

Septiembre 2025.

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714626163731104414  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

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

## **0 INDICE**

### INDICE ABREVIADO.

- 0 INDICE
- 1 MEMORIA
- 2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA
- 3 PLANOS
- 4 ANEXO. FICHA INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES
- 5 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 6 ESTUDIOS ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ANEXO I PARCELACIÓN NO VINCULANTE

ANEXO II PLANTAS CONVENTO “EL CARMEN”

ANEXO III. PLANTAS CON SUPERFICIES DEL VOLUMEN EXISTENTE COMPLEJO CONVENTUAL “EL CARMEN”



## INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE.....	1
1	MEMORIA .....	3
1.1	OBJETO.....	3
1.2	ENCARGO Y ANTECEDENTES. ....	3
1.3	ÁMBITO .....	8
1.4	MARCO LEGAL.....	15
1.5	ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE. ....	16
1.5.1	CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE .....	17
1.5.2	NORMATIVA VIGENTE .....	18
1.6	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	19
1.6.1	CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.....	20
1.6.2	NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	21
1.7	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN. ....	23
1.7.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA. ....	23
1.7.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	23
1.7.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	24
1.7.4	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 .....	27
1.7.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA .....	27
1.8	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL .....	28
1.9	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO .....	28
1.10	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO .....	30
1.11	CONCLUSIÓN .....	30
2	NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA .....	30
3	PLANOS .....	40
3.1	ÍNDICE DE PLANOS ESTADO ACTUAL .....	40
3.2	ÍNDICE DE PLANOS ESTADO MODIFICADO.....	40
4	ANEXO. FICHA INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES .....	50
5	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	50
6	ESTUDIOS ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	59
6.1	ANTECEDENTES. ....	59
6.2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	60
6.3	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. ARTÍCULO 71 LOTUR .....	60
6.4	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ARTICULO 22.4 TRLSRU .....	60
6.4.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN.....	60
6.4.2	SUFICIENCIA Y ADECUACION DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....	60
6.5	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. Artículo 22.5 TRLSRU.....	70
	ANEXO I. PARCELACIÓN NO VINCULANTE .....	80
	ANEXO II. PLANTAS CONVENTO “EL CARMEN” .....	80
	ANEXO III. PLANTAS CON SUPERFICIES DEL VOLUMEN EXISTENTE COMPLEJO CONVENTUAL “EL CARMEN” .....	80

## 1 MEMORIA

### 1.1 OBJETO

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía del Ayuntamiento de Calahorra y la Memoria que la desarrolla, se redacta el presente documento, para la Modificación Puntual nº 16 del Plan General Municipal (PGM), de Calahorra para el cambio de calificación de parte del Equipamiento Privado Convento de los Padres Carmelitas Descalzos (catastrales 26036A046004480001SM y 26036A046001440001SZ) a Equipamiento Público y cambio de calificación del Equipamiento Público sito en Carretera de Logroño (catastral 4447501WM8844N0000JW) a Terciario y Viario.

Con esta Modificación, se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de destinar el Convento de los Padres Carmelitas Descalzos a Equipamiento Público, para preservar y poner en valor el Patrimonio Cultural e Histórico-Artístico mediante la rehabilitación del inmueble como Equipamiento Público, en sustitución del Equipamiento Público actualmente existente en Carretera de Logroño, que pasará a ser Terciario y Viario Público. Esta sustitución permite así impulsar el uso Terciario en el ámbito y mejorar los accesos tanto al Sector S-12 “Variante Norte I” como al futuro Sector S-4 “Variante Norte II”.

### 1.2 ENCARGO Y ANTECEDENTES.

El documento se redacta en cumplimiento de la Providencia de Alcaldía del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano, s/n y NIF: P-2603600-D, a los técnicos municipales de área de Urbanismo.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta Municipal

Aspectos jurídicos: María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Aspectos ambientales: Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta Municipal

La Providencia de Alcaldía que motiva la presente Modificación y la Memoria que la desarrolla señalan lo siguiente:

*Esta propuesta, como se ha indicado, conlleva el cambio de calificación del equipamiento público situado en Carretera de Logroño (el Sistema General de Equipamiento Público SGE-2), para su destino a un uso terciario y viario, sustituyéndolo por un nuevo equipamiento público, que es el previsto para el ámbito formado por el Convento de los Carmelitas y su jardín anexo, actualmente calificado como equipamiento privado.*

## **1.- El Sistema General de Equipamiento SGE-2.**

### **1.1.- Origen.**

*El SGE-2 adscrito al Sector S-12 “Variante Norte I” tiene su origen en la Modificación Puntual del PGM en el Sector 4 “Variante Norte” de Calahorra, aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo (COTUR) el 06 de febrero de 2009 (BOR nº31 06/03/2009).*

*<https://calahorra.es/documento/modificacion-puntual-del-plan-general-municipal-en-el-sector-4-variante-norte-de-calahorra/>*

*Esta Modificación se tramitó de manera simultánea y conjunta con la Modificación Puntual del PGM en la parcela de la actual Plaza de toros de Calahorra, la cual fue aprobada definitivamente por la COTUR el 06 de febrero de 2009 (BOR nº29 04/03/2009). El objetivo de la tramitación conjunta era establecer un nuevo sistema general de equipamiento público, permitiendo así el traslado de la Plaza de Toros y la construcción de viviendas en el terreno actualmente ocupado por la Plaza, tal y como se indica en la justificación de la necesidad de esta Modificación Puntual.*

*<https://calahorra.es/documento/modificacion-puntual-del-plan-general-municipal-en-la-parcela-de-la-actual-plaza-de-toros-de-calahorra/>*

*Este documento, al describir su objeto señala:*

### **“2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETO**

*Debido a las características de la actual Plaza de Toros, la ciudad de Calahorra necesita la construcción de una nueva.*

*Tanto por el tamaño como por las necesidades de una nueva plaza de toros, es inviable su nueva construcción en la actual ubicación.*

*Para ello, de forma conjunta con la presente modificación, se ha formulado Modificación del PGM en el Sector 4 “Variante Norte”, con el señalamiento de un Sistema General Dotacional para la construcción de la nueva plaza de toros.*

*El objeto de la presente Modificación del PGM de Calahorra es alterar la ordenación prevista en la parcela de la Plaza de Toros que, al desaparecer la Plaza de Toros, deja de tener sentido en su uso dotacional, destinando la misma a uso residencial y a espacio libre público, completando la trama urbana.”*

*Posteriormente, con ocasión de la tramitación del procedimiento de Revisión del PGM, se desistió de dicho planteamiento, optándose por conservar y rehabilitar la actual Plaza de Toros. De este modo, mientras se tramitaba la Revisión, se aprobó definitivamente por la COTUR el 29 de septiembre*



de 2017 la Modificación Puntual del Plan General Municipal en el Sector S-12 “Variante Norte I”, que tenía por objeto modificar la delimitación del Sistema General de Equipamiento S.G.D.-2 y cambiar el uso característico residencial sustituyéndolo por el uso terciario-comercial (BOR nº119 13/10/2017).

<https://calahorra.es/documento/modificacion-puntual-del-plan-general-municipal-en-el-sector-s-12-variante-norte-i-al-objeto-de-modificar-la-delimitacion-del-s-g-d-2-cambio-de-uso-caracteristico-residencial-sustituyendolo-por/>

Después de la redelimitación, se propusieron varios proyectos para el nuevo SGE-2, como el traslado de la Estación de Autobuses o la ubicación del futuro Centro Integrado de Formación Profesional. Sin embargo, estas iniciativas fueron descartadas, optándose finalmente por la Intermodalidad como elemento central del transporte de viajeros, a través de la construcción de una nueva Estación Intermodal, y por delimitar, en el planeamiento actualmente vigente, la Unidad de Ejecución “Sistema General de Equipamientos SGE-1” como ámbito preferente para la ubicación del Centro Integrado de Formación Profesional.

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

### **1.2. El SGE- 2 en la actualidad.**

Con independencia de las referidas iniciativas, el Sector S-12 “Variante Norte I” fue finalmente desarrollado, como sector de uso terciario y con un sistema general adscrito, el SGE-2. Ejecutadas las obras de urbanización, su recepción tuvo lugar el día 9 de octubre de 2023, momento en el que los terrenos pasaron a tener la consideración de Suelo Urbano.

Los terrenos del SGE-2 adscritos al Sector fueron obtenidos por cesión gratuita al Ayuntamiento de manera que, con la recepción de la urbanización, adquirieron igualmente la consideración de Suelo Urbano.

### **1.3.- La propuesta de mejora.**

Un análisis del entorno actual de este ámbito ha llevado al actual Equipo de Gobierno a la convicción de que un impulso al uso terciario del Sector puede servir de proyecto tractor para el futuro desarrollo de los sectores colindantes S-4 y S-5. Además, la ampliación del viario existente en la Carretera de Logroño y en la calle de acceso al Sector S-4, mediante un nuevo viario público con dos carriles en sentido entrada y dos en sentido salida, además de un carril de incorporación a los Sectores S-4 y S-12, sin duda facilitará los accesos a los aparcamientos y a las parcelas, sin interrumpir el tráfico ni afectar a la Carretera de Logroño, mejorando notablemente la movilidad urbana de la ciudad.

La propuesta consiste así en sustituir el Sistema General SGE-2 adscrito al Sector S-12, un equipamiento público que no ha conseguido desarrollarse, por otro equivalente en otra ubicación. Este cambio permitirá modificar la calificación urbanística de los terrenos, para impulsar el uso terciario, característico de la zona, y ampliar el viario existente para la mejora de la movilidad en esa parte de la ciudad.

## **2.- El nuevo Sistema General de Equipamiento Público: Convento Carmelitas.**

Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento núm. 1428, de 23 de diciembre de 2024, se aprobó la adquisición directa, mediante compraventa a su propietario,

la Orden de los Carmelitas Descalzos, de uno de los edificios más emblemáticos de la ciudad de Calahorra, el antiguo CONVENTO de los CARMELITAS DESCALZOS, ubicado junto al Santuario de la Patrona de La Ribera, la Virgen del Carmen, en las afueras de la ciudad, al otro lado del río Cidacos, mediante un pago aplazado a cuatro anualidades (de 2024 a 2027, inclusive). Esta compraventa se formalizó en escritura pública otorgada por el Notario de Calahorra D. Paulino Tercero González el día 27 de diciembre de 2024.

Se trata de un inmueble, el antiguo Convento, que constituye la finca registral 3.682, de 1.465 m<sup>2</sup>, y de la huerta-jardín que lo rodea, finca registral 5.178, de 8.253, 87 m<sup>2</sup>.

La adquisición de este edificio por parte del Ayuntamiento resulta de gran interés, por tratarse de un edificio catalogado por el Plan General Municipal (referencia II-1) con el grado de protección (protección estructural), debido al alto grado de valor histórico-artístico del inmueble en su conjunto.

En efecto, el Convento de los Carmelitas Descalzos del Carmen fue fundado en 1602 y su iglesia construida en los años 1611 y 1623. Por ser uno de los primeros edificios barrocos de Calahorra tiene una gran importancia porque supone la implantación de las nuevas formas: lenguaje formal, modelo de iglesia y fachada<sup>[1]</sup>.

Debe destacarse que el Convento ha mantenido su estructura original a pesar de las obras realizadas con el transcurrir del tiempo. Es un amplio edificio construido en mampostería encadenada de gran sencillez material y muy regular en lo compositivo. Las distintas dependencias están dispuestas alrededor de dos espacios abiertos: el claustro anexo a la iglesia y al patio interior, con una configuración en alas de residencia para habitaciones, con alturas edificadas de sótano, planta baja, planta primera y planta segunda. En el piso inferior se encuentran las salas de uso común; una amplia y cómoda escalera de tipo claustral conduce al piso superior, donde se encuentran las celdas de la hospedería, la de los monjes y el dormitorio de colegiales. Salas de estudio y biblioteca se encuentran en el ala sur.

El conjunto forma una planta en "U", de brazos muy cortos, a cuyo lado norte se adosa el conjunto formado por iglesia, sacristía y sala capitular. Es una tipología poco habitual y que durante los siglos del Barroco se asocia al palacio con iglesia adosada, con las alas salientes abiertas a un jardín aquí transformado en huerta.

En definitiva, el Convento es un importante elemento del patrimonio histórico-artístico de la ciudad de Calahorra, cuya preservación garantiza que futuras generaciones puedan disfrutar aprender de su rica historia y de su arquitectura barroca.

En este sentido, su adquisición por el Ayuntamiento pretende evitar su deterioro y abandono asegurando su mantenimiento en buen estado.

Por otro lado, con fecha 23 de diciembre de 2024 se recibió un escrito del Sr. Consejero de Hacienda, Gobernanza Pública, Sociedad Digital y Portavocía del Gobierno de La Rioja en el que pone de manifiesto que, analizado el Informe del órgano competente en materia de servicios sociales del Gobierno de La Rioja, parece claro que el municipio de Calahorra reúne los requisitos técnicos de necesidad en torno a la ampliación de plazas residenciales y de centro de día, dentro del sistema público de atención a la dependencia, toda vez que considera adecuado el complejo del Convento de los Carmelitas Descalzos para albergar un nuevo dispositivo asistencial de residencia y centro de día. Por este motivo, anuncia el Sr. Consejero, la cesión del complejo podría ser susceptible de aceptación por

<sup>[1]</sup> Mateos Gil, Ana Jesús (2012): "La Iglesia de los Carmelitas de Calahorra", en revista Kalakorikos, p.47-76.

*parte del Gobierno de La Rioja, siempre que se cumplan las determinaciones urbanísticas necesarias para la depuración de la situación física y jurídica de la finca, sin perjuicio de la tramitación del correspondiente expediente patrimonial, conforme a la legislación vigente.*

*En consecuencia, la reciente adquisición del edificio por parte del Ayuntamiento y la petición del Sr. Consejero, posibilitan llevar a cabo una rehabilitación integral del Convento para destinarlo a un equipamiento socio-sanitario, en colaboración con el Gobierno de La Rioja, a través de una transmisión a título gratuito a favor de la Administración para la implantación de la dotación correspondiente, y permiten considerar dicho Equipamiento como equivalente en sustitución del SGE-2.*

### **3.- Propuesta de ordenación pormenorizada.**

*La ordenación pormenorizada que se plantea consiste en lo siguiente:*

- *Cambio de calificación de 9.719,00 m<sup>2</sup> del Equipamiento Privado sito en el Convento de los Padres Carmelitas Descalzos (catastrales 26036A046004480001SM y 26036A046001440001SZ) a Equipamiento Público, con una edificabilidad de 2,00m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> con volumen existente (VE) en la edificación original del Convento y altura máxima de B+2 en el resto de la parcela, que permita dar respuesta a un programa funcional más amplio en relación con los que actualmente se están desarrollando en los centros socio-sanitarios existentes en la localidad (Residencia “Los Manitos” de 10.265 m<sup>2t</sup> o Residencia “Hermanitas de la Caridad” de 14.322m<sup>2t</sup> por ejemplo), u otros programas dotacionales de carácter diferente.*
- *Cambio de calificación del Equipamiento Público sito en Carretera de Logroño (catastrales 4447501WM8844N0000JW) de 15.732,00m<sup>2s</sup> a 1.993,00m<sup>2s</sup> de Viario y 13.739,00m<sup>2s</sup> de Terciario con una edificabilidad de 0,6211m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> y altura máxima de B+1. La edificabilidad que aproximadamente se asigne al Terciario se corresponderá con el incremento del Equipamiento, asignándole un aprovechamiento teórico como si fuese privado.*

La Dirección General de calidad ambiental cambio climático y agua del Gobierno de La Rioja remitió con fecha 17 de marzo de 2025 y número de registro de entrada 2025003994 el requerimiento del acuerdo del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025.

Conforme a la propuesta de la Providencia de Alcaldía y la Memoria que la desarrolla, con los ajustes introducidos en respuesta al requerimiento del acuerdo del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025, la superficie edificable resultante para el nuevo Equipamiento Público en la parcela del Convento El Carmen, será de 19.064,09 m<sup>2t</sup> ( $19.064,09 \text{ m}^{2t} = 8.254,00 \text{ m}^{2s} * 2,00\text{m}^{2t}/\text{m}^{2s} + 2.556,09\text{m}^{2t}$  del volumen existente), es decir, superior a la edificabilidad del Equipamiento Público existente en la Carretera de Logroño al que sustituirá ( $9.439,20 \text{ m}^{2t} = 15.732 \text{ m}^{2s} * 0,60\text{m}^{2t}/\text{m}^{2s}$ ). Este incremento permitirá dar respuesta a un programa funcional más amplio en relación con los que actualmente se están desarrollando en los centros



socio-sanitarios existentes en la localidad (Residencia “Los Manitos” de 10.265 m<sup>2t</sup> o Residencia “Hermanitas de la Caridad” de 14.322 m<sup>2t</sup> por ejemplo), u otros programas dotacionales de carácter diferente.

La superficie edificable que resultará para el nuevo Terciario de 8.918,51 m<sup>2t</sup> (8.651,91 m<sup>2t</sup> = 13.739,00m<sup>2s</sup> \* 0,64914 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>) permitirá materializar un aprovechamiento teórico equivalente al incremento de Equipamiento (incremento de suelo de 8.254,00m<sup>2s</sup>, e incremento de edificabilidad de 13.951,91m<sup>2t</sup> = 16.508,00 m<sup>2t</sup> – 2.556,09m<sup>2t</sup>), asimilándolo a Equipamiento Privado a los meros efectos de evaluar el contenido económico de la actuación, conforme a los coeficientes de ponderación en Suelo Urbano del artículo 187 de la Normativa del PGM, según tablas a continuación.

USOS	VUELO	SUELO
RESID. VIV. LIBRE	1,00	0,20
VPO	0,92	0,20
UNIF. AISLADA	1,36	0,20
UNIF. ADOSADA	1,17	0,20
ACT. ECONOM.	0,65	0,10
TERCIARIO	1,19	0,10
GARAJE ALMACÉN	0,54	0,10
EQUIP. PRIVADO	0,80	0,10
LUCR. SÓTANO	0,17	

Cuadro de coeficientes del art. 187 PGM

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	EDIF. EXISTENTE A DEDUCIR	SUP. EDIFICABLE	COEF. HOMOG.		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOG. *		
	(m <sup>2s</sup> )	(m <sup>2t</sup> /m <sup>2s</sup> )	(m <sup>2t</sup> /m <sup>2s</sup> )	(m <sup>2t</sup> )	SUELO	VUELO	SUELO	VUELO	TOTAL
INCREMENTO EQUIPAMIENTO	8.254,00	2,0000	2.556,09	13.951,91	0,10	0,80	825,40	11.161,53	11.986,93
TERCIARIO	13.739,00	<b>0,64914</b>		8.918,51	0,10	1,19	1.373,90	10.613,03	11.986,93

\* Aunque el Equipamiento público NO tiene aprovechamiento lucrativo, se asimila al equipamiento privado a los meros efectos de informar del contenido económico de la actuación

Tabla de cálculo del aprovechamiento urbanístico homogeneizado teórico

Para dar cumplimiento a la Providencia de Alcaldía y la Memoria que la desarrolla en sus términos, se redacta la presente propuesta, a través de una Modificación Puntual del Planeamiento general vigente conforme al artículo 12 de la Normativa Urbanística del PGM.

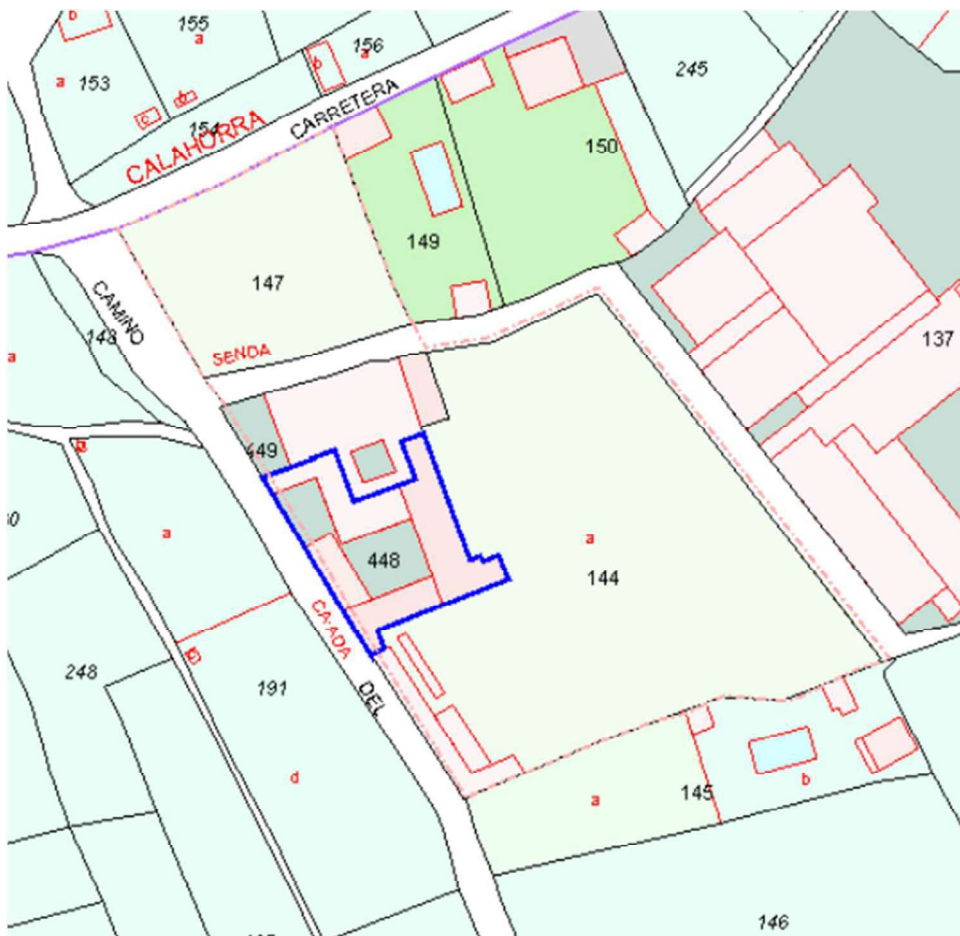
### 1.3 ÁMBITO

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

- 1) Catastral 26036A046004480001SM: Convento de los Padres Carmelitas Descalzos. Afección total.
- 2) Catastral 26036A046001440001SZ: Huerto-jardín del Convento de los Padres Carmelitas Descalzos. Afección total.
- 3) Catastral 4447501WM8844N0000JW: Equipamiento sito en Carretera de Logroño. Afección total.

### 1.3.1. PARCELA 26036A046004480001SM

Plano de situación de la parcela 26036A046004480001SM:



Suelo clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como Equipamiento Privado con edificabilidad de volumen existente (VE), según el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021).



El Convento está incluido en el Catálogo de Protección del PGM con grado II de protección, ficha II-5. Iglesia y Convento de Carmelitas Descalzos del Carmen, según ficha a continuación.



Expte: 8/2014/CO-SER

Revisión del PGM de Calahorra

Doc. para la Aprobación Definitiva

**Catálogo**

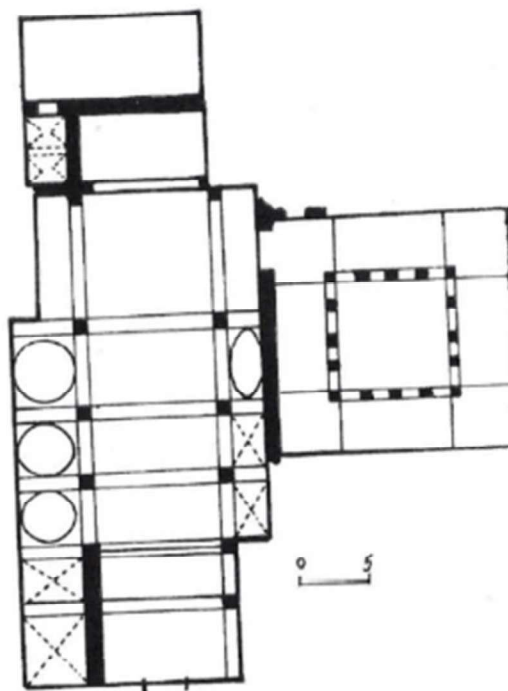
Referencia	Protección	GRADO II: PROTECCION ESTRUCTURAL
<b>II-5</b>	Denominación	<b>IGLESIA Y CONVENTO DE CARMELITAS DESCALZOS DEL CARMEN</b>
	Situación	Diseminado, 329 (Polígono 46, parcela 144)
	Estilo y época	Clasicista. Siglos XVII-XVIII



Vista general



Situación



Planta

El convento es un edificio de dos plantas construido en mampostería encadenada. Muro occidental realizado enteramente en mampostería. Muros lisos y desornamentados. Cornisa de doble hilera de ladrillo en esquinilla se parada por listel. Vanos adintelados. Las distintas dependencias se disponen alrededor de un patio y un claustro. El claustro se sitúa en el lado sur., con arcos de medio punto sobre pilastras, soportando bóvedas de arista teniendo acceso a la iglesia desde el lado del crucero. El conjunto forma una planta en "U" con brazos muy cortos a cuyo lado norte se adosa el conjunto formado por iglesia, sacristía y sala capitular. La fecha de fundación es 1602.

La Iglesia consta de nave de cinco tramos con capillas comunicadas entre los contrafuertes, crucero de brazos muy cortos, cabecera rectangular y coro alto a los pies, sobre arco rebajado. Los soportes son pilares cuadrangulares a los que se adosan pilastras de escaso resalte, sobre las que carga una cornisa que recorre en perímetro de la nave. Bóvedas de cañón con lunetos salvo en el crucero donde se levanta una cúpula ciega y sin tambor sobre pechinas cuyo casquete se decora con fajas radiales. La iluminación se realiza a través de vanos abiertos en la parte alta de los muros de los brazos del crucero, sobre todo en el muro de los pies donde se abre un vano adintelado en el coro y dos en arco de medio punto en el sotocoro.

La fachada de la Iglesia está precedida de atrio cerrado y consta de dos cuerpos de distinta altura unidos por aleros rematados en pilas con bolas. El cuerpo central de mayor altura está flanqueado por pilastras de orden gigante que soportan un frontón recto. Se estructura en tres pisos, con triple arquería en el inferior, hornacina con la imagen de la Virgen del Carmen entre escudos de la orden en el segundo y el vano del coro en la parte superior. Las alas laterales son planas y desornamentadas, con vanos de acceso adintelados en la parte inferior. Puertas de ingreso de nogal talladas con temas alusivos a María.

Los escudos de la fachada tienen la consideración de Bien de Interés Cultural por estar dentro del ámbito de aplicación del Decreto 571/1963 de 14 de marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, 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

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714626163731104414

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



### 1.3.2. PARCELA 26036A046001440001SZ

Plano de situación de la parcela 26036A046001440001SZ:



Suelo clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como Equipamiento Privado con edificabilidad de volumen existente (VE), según el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021).







Las obras de urbanización fueron recibidas por el Ayuntamiento, conforme al acta formalizada el día 09 de octubre de 2023.

Por tanto, se trata de un ámbito que ha pasado a tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado, con las siguientes determinaciones, según la ficha del PGM:



<b>Superficie:</b>	15.732 m <sup>2</sup> .
<b>Uso global:</b>	Equipamiento público.
<b>Usos compatibles:</b>	Usos terciarios y comerciales.
<b>Usos prohibidos:</b>	Residencial; Actividades Económicas.
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial)
<b>Aprovechamiento materializable:</b>	El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado se materializará en los sectores delimitados con exceso de aprovechamiento: S-1, S-2, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15, conforme a la ficha urbanística de estos sectores.
<b>Aprovechamiento apropiable:</b>	90% de la superficie aportada de cada parcela por el AM del SUD. Se exceptúan los terrenos de dominio público.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	De forma previa o simultánea a los sectores en los que se materialice el aprovechamiento.
<b>Determinaciones estructurantes:</b>	La edificación se retranqueará un mínimo de 8 m. respecto de los viales grafiados. Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construidos. La urbanización de los espacios públicos, no ocupados por el equipamiento, abarcará la totalidad de la superficie del SGE-2
<b>Intensidad edificatoria:</b>	Edificabilidad: 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre la parcela neta. Podrá destinarse hasta un 15% de la superficie edificable a usos terciarios y comerciales. Altura de la edificación: PB+2.



Altura máxima: 12 m.

**Procedimiento de desarrollo:**

- El ámbito del SGE-2 será objeto de ordenación por parte del Ayuntamiento mediante un Proyecto de Edificación que incluya así mismo las obras de urbanización de la totalidad de la superficie del Sistema General.
- La totalidad de la superficie del SGE-2 está adscrita a los sectores establecidos en el SUD, en la proporción que se indica en la ficha urbanística de cada uno de estos sectores.
- El Ayuntamiento decidirá, en función de razones de estrategia y oportunidad, el ámbito concreto que se adscribe a cada sector en el momento de su desarrollo.
- El Ayuntamiento podrá ocupar directamente de manera anticipada al desarrollo de los sectores los terrenos incluidos en el ámbito del SGE-2 atendiendo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.



*Fotografía del estado actual*

## 1.4 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).

## 1.5 ORDENACIÓN VIGENTE.

El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Calahorra (BOR nº48, de 09/03/2021), y tal y como se ha indicado anteriormente:

La parcela 1 (catastral 26036A046004480001SM) en Suelo Urbano Consolidado, calificado como “Equipamiento Privado” en el volumen existente (VE).



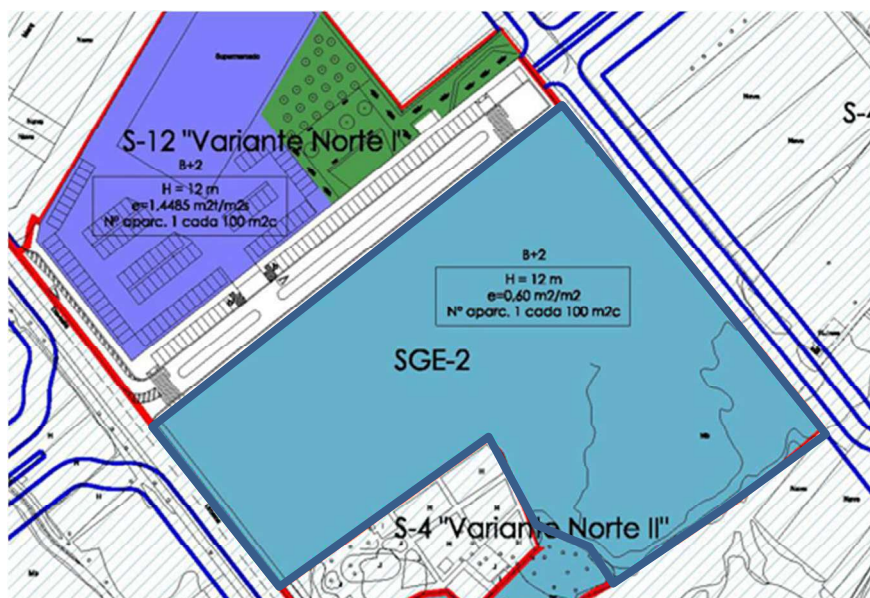
2.9

El Convento está incluido en el Catálogo de Protección del PGM con grado II de protección, ficha II-5. Iglesia y Convento de Carmelitas Descalzos del Carmen.

La parcela 2 (catastral 26036A046001440001SZ) es Suelo Urbano Consolidado, calificado como “Equipamiento Privado” en el volumen existente (VE).



La parcela 3 (catastral 4447501WM8844N0000JW) es Suelo Urbano Consolidado, calificado como "Equipamiento Público" con altura B+2 (12 m) y edificabilidad 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, conforme al Plan Parcial del Sector S-12 'Variante Norte I' aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2020 (BOR nº97, de 05/08/2020).



### 1.5.1 CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE

ESTADO ACTUAL							
PARCELA CATASTRAL	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)		PLANTA/ ALTURA	SUP. EDIFICABLE (m2t)	SUP. EDIFIC. TOTAL (m2t)
26036A046004480001SM	EQUIPAMIENTO PRIVADO	1.465,00	VE		SOT-1	268,16***	2.556,09
					BAJA	899,41	
					P1	1.095,56	
					P2	561,12	
26036A046001440001SZ	EQUIPAMIENTO PRIVADO	8.254,00	VE		PB	396,57	396,57
4447501WM8844N0000JW	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	15.732,00	0,6000		B+2	9.439,20	9.439,20
TOTAL							11.995,29

ESTADO ACTUAL															
PARCELA CATASTRAL	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	PLANTA/ ALTURA	SUP. EDIFICABLE	SUP. EDIFIC. TOTAL	COEF. HOMOG.		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOG. TEÓRICO*			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOG. REAL*			
		(m2s)	(m2t/m2s)		(m2t)	(m2t)	SUELO	VUELO	SUELO	VUELO	TOTAL	SUELO	VUELO	TOTAL	
26036A046004480001SM	EQUIPAMIENTO PRIVADO	1.465,00	VE	SOT-1	268,16***	2.556,09	0,10	0,80	146,50	2.044,87	2.191,37	146,50	2.044,87	2.191,37	
				BAJA	899,41										
				P1	1.095,56										
				P2	561,12										
26036A046001440001SZ	EQUIPAMIENTO PRIVADO	8.254,00	VE	PB	396,57	396,57	0,10	0,80	825,40	317,26	1.142,66	825,40	317,26	1.142,66	
4447501WM8844N0000JW	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	15.732,00	0,6000	B+2	9.439,20	9.439,20	0,10	0,80	1.250,56	7.551,36	8.802,32	-	-	-	
TOTAL					11.995,29						11.001,29	2.191,37			

\* Aunque el Equipamiento público NO tiene aprovechamiento lucrativo, se asimila al equipamiento privado a los meros efectos de informar del contenido económico de la actuación urbanística.

\* Aunque el Equipamiento público NO tiene aprovechamiento lucrativo, se asimila al equipamiento privado a los meros efectos de informar del contenido económico de la actuación

\*\*\*La superficie de sótano no computa edificabilidad

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714626163731104414

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

### 1.5.2 NORMATIVA VIGENTE

Con carácter general, el Plan General Municipal de Calahorra (BOR nº48, de 09/03/2021) y las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente con posterioridad, según lo indicado en el punto anterior.

A la parcela 3 (catastral 4447501WM8844N0000JW) le serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector S-12 'Variante Norte I', aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2020 (BOR nº97 de 05/08/2020), con la siguiente actualización de artículo 6, derivada de la posterior aprobación del PGM vigente:

#### REDACCIÓN ACTUAL:

##### Artículo 6. Aparcamientos en parcela privada

En el interior de la parcela privada se dispondrá de, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos, sin perjuicio del cumplimiento de la dotación de plazas para la actividad **según art. 4 de la Ordenanza de edificación del P.G.M. de Calahorra** o la normativa sectorial correspondiente. El aparcamiento cumplirá las especificaciones generales de las Ordenanzas de Edificación, en cuanto a dimensiones de plazas, zonas de circulación y pendientes de rampa de acceso.

#### REDACCIÓN ACTUALIZADA:

##### Artículo 6. Aparcamientos en parcela privada

En el interior de la parcela privada se dispondrá de, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos, sin perjuicio del cumplimiento de la dotación de plazas para la actividad **según art. 3 de la Normativa del P.G.M. de Calahorra** o la normativa sectorial correspondiente. El aparcamiento cumplirá las especificaciones generales de las Ordenanzas de Edificación, en cuanto a dimensiones de plazas, zonas de circulación y pendientes de rampa de acceso.

Se propone introducir la referencia en la ficha del Sector S-12 y eliminar la ficha del SGE-2.



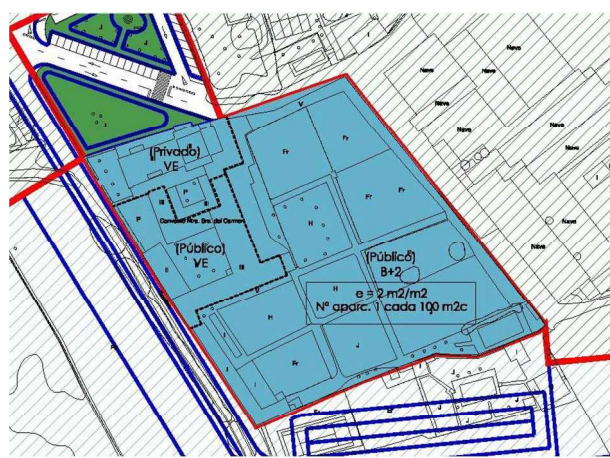
## 1.6 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es el cambio de calificación de parte del Equipamiento Privado Convento de los padres Carmelitas Descalzos (catastrales 26036A046004480001SM y 26036A046001440001SZ) a Equipamiento Público y cambio de calificación del Equipamiento Público sito en Carretera de Logroño (catastral 4447501WM8844N0000JW) a Terciario y Viario, conforme al siguiente detalle:

La modificación de la calificación como Equipamiento Privado del Convento El Carmen, que pasará a calificarse como Equipamiento Público, así como la asignación de edificabilidad y alturas máximas:



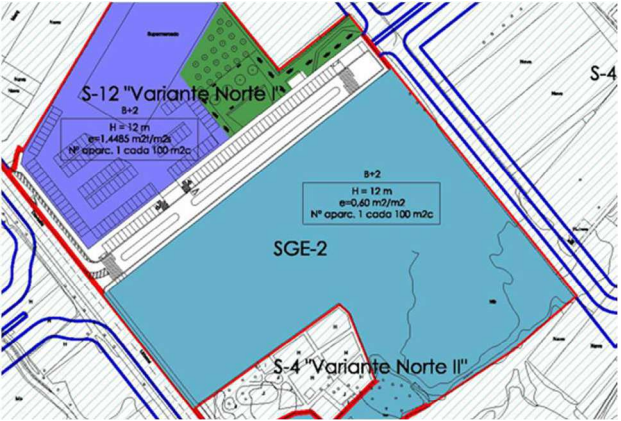
*Estado actual*



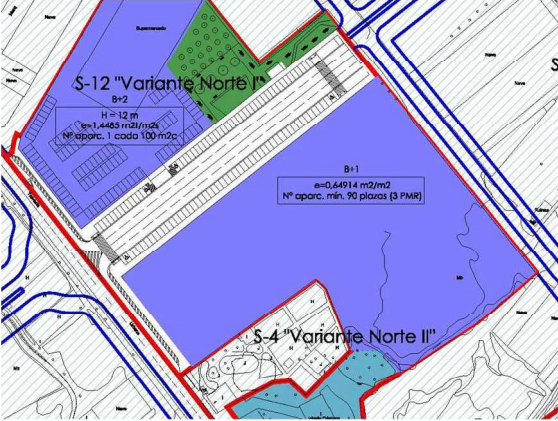
*Estado modificado*

La edificabilidad se mantendrá como volumen existente (VE) en el edificio protegido del Convento, excluidos los pabellones de construcción moderna no protegidos, y se asignará una edificabilidad de  $2\text{m}^2/\text{m}^2$  al resto, con una altura máxima de B+2 y una dotación de aparcamiento de 1 plaza cada  $100\text{m}^2$  construidos.

La modificación de la calificación del Equipamiento Público denominado SGE-2 en el PGM, que será sustituido por el Equipamiento descrito en el punto anterior, y que pasará a calificarse como Viario en  $1.993\text{m}^2$  y Terciario en  $13.739\text{m}^2$ . La edificabilidad del uso Terciario y la ordenación pormenorizada de mismo con la asignación de alineaciones y alturas máximas será la siguiente:



Estado actual



Estado modificado

Se plantea una edificabilidad de 0,64914m²/m² y una altura máxima de B+1 y una dotación de equipamiento dentro de las parcelas de 87 plazas de aparcamiento, de las cuales 3 serán accesibles.

### 1.6.1 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.

ESTADO MODIFICADO							
PARCELA CATASTRAL	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD		ALTURA	SUP. EDIFICABLE	SUP. EDIFIC. TOTAL
		(m2s)	(m2t/m2s)			(m2t)	(m2t)
26036A046004480001SM	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	1.465,00	VE		SOT-1	268,16***	2.556,09
					BAJA	899,41	
					P1	1.095,56	
					P2	561,12	
26036A046001440001SZ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	8.254,00	2,0000		B+2	16.508,00	16.508,00
4447501WM8844N00003W	VIARIO	1.993,00	0,0000		-	-	-
	TERCIARIO	13.739,00	0,6491		B+1	8.918,51	8.918,51
TOTAL							27.982,60

ESTADO MODIFICADO												
PARCELA CATASTRAL	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	ALTURA	SUP. EDIFICABLE (m2t)	SUP. EDIFIC. TOTAL (m2t)	COEF. HOMOG.		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOG. TEÓRICO*		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOG. REAL	
							SUELO	VUELO	SUELO	VUELO	TOTAL	TOTAL
26036A046004480001SM	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	1.465,00	VE	SOT-1	268,16***	2.556,09	0,10	0,80	146,50	2.044,87	2.191,37	-
				BAJA	899,41							
				P1	1.095,56							
				P2	561,12							
26036A046001440001SZ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	8.254,00	2,0000	B+2	16.508,00	16.508,00	0,10	0,80	825,40	13.206,40	14.031,80	-
4447501WM8844N00003W	VIARIO	1.993,00	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TERCIARIO	13.739,00	0,6491	B+1	8.918,51	8.918,51	0,10	1,19	1.373,90	10.613,03	11.986,93	11.986,93
TOTAL					27.982,60						28.210,10	11.986,93

\* Como el Volumen existente (VE) del Convento es B+2, se emplea B+2 para el cálculo de la edificabilidad del conjunto

\*\* Aunque el Equipamiento público NO tiene aprovechamiento lucrativo, se asimila al equipamiento privado a los meros efectos de informar del contenido económico de la actuación

\*\*\* La superficie de sótano no computa edificabilidad

Esta modificación supone un incremento de 9.624,89 m²t de Equipamiento Público (19.064,09 + 9.439,20 = 9.624,89 m²t), y supone también un incremento de 8.918,51m²t de Terciario.

### 1.6.2 NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A la parcela 3 (catastral 4447501WM8844N00003W) le serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector S-12 'Variante Norte I' aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en

sesión de fecha 27 de julio de 2020 (BOR nº97 05/08/2020), excepto la edificabilidad asignada al nuevo Terciario, que no será de 1,448533977 que señala el artículo 3.1 de las Normas del Plan Parcial, si no de 0,64914m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> conforme a la presente Modificación, y la altura máxima, que no será de B+2 que señala el artículo 3.4 de las Normas del Plan Parcial si no de B+1, conforme a la presente Modificación, y con la actualización del artículo 6 anteriormente indicada.

Se introduce en la SECCION SEGUNDA. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO del TITULO VII. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE en la ficha del Sector S-12 una anotación para señalar que a este ámbito *le resultará de la normativa del Plan Parcial del Sector S-12, excepto en lo relativo a la edificabilidad y el número de plantas que serán las señaladas en el plano de ordenación y gestión pormenorizada.*

La ficha del Sector S-12 queda redactará del siguiente modo:



### Sector S-12 "VARIANTE NORTE I"



<b>Uso global:</b>	TERCIARIO.
<b>Superficie:</b>	11.919 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,3759 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Actividades económicas.
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial. Residencial.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

\*NOTA: Al ámbito señalado en color amarillo en el plano le resultará de aplicación la normativa del Plan Parcial del Sector S-12, excepto en lo relativo a la edificabilidad y el número de plantas que serán las señaladas en el plano de ordenación y gestión pormenorizada.

**Otras determinaciones:**

- La regulación detallada del Sector S-12 "Variante Norte I" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido suroeste-nordeste, con continuidad en los sectores S-4 y S-5.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+2.
- El Plan Parcial cumplirá con las determinaciones del Estudio Acústico de la Modificación Puntual del PGM que dio origen a este sector.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-12 "Variante Norte I 4" genera un defecto de aprovechamiento de 1.539 m<sup>2</sup>h, que se materializará en los sectores con exceso de aprovechamiento: S-1, S-1, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15.

Ejecutadas las obras de urbanización, su recepción tuvo lugar el día 9 de octubre de 2023, momento en el que los terrenos pasaron a tener la consideración de Suelo Urbano.

También procederá eliminar la ficha correspondiente al SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGE-2.

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

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

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

La presente modificación está justificada por el interés general, conforme a la Providencia de Alcaldía y Memoria que la desarrolla, motivada por la necesidad de establecer un Equipamiento Público que permita la conservación del Convento de los Padres Carmelitas Descalzos de Calahorra, tras la retirada de los frailes de la Orden, en sustitución del actual Equipamiento Público sito en la Carretera de Logroño (denominado SGE-2) que pasará a ser Terciario y Viario Público, lo que permitirá impulsar el uso Terciario del ámbito y mejorar los accesos tanto al Sector S-12 “Variante Norte I” como al futuro Sector S-4 “Variante Norte II”.

#### **1.7.1.2 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.

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

La presente modificación puntual:

1\_ Tiene el carácter de modificación de carácter general ya que conlleva cambios de calificación del suelo (de Equipamiento Privado a Público, y de Equipamiento Público a Viario y Terciario), establece intensidades y pormenoriza la ordenación, fijando alineaciones y alturas máximas.

2\_No aumenta la densidad de población.

3\_No clasifica nuevo suelo urbano.

4\_Tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del Equipamiento Público sito en Carretera de Logroño, denominado SGE-2 en el PGM, e incluye la previsión de un incremento en el Convento “El Carmen”, no sólo equivalente si no superior en la edificabilidad de tales espacios y de igual



calidad, incrementando la edificabilidad 9.624,89 m<sup>2t</sup> de Equipamiento Público (19.064,09-9.439,20 = 9.624,89 m<sup>2t</sup>), como ha quedado acreditado en el punto 1.6.1 anterior.

5\_ No reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial.

6\_No tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

#### 1.7.1.4 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 47.2.11) 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 tres meses, 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 únicos informes sectoriales que deben solicitarse son: el del Servicio de Urbanismo y el de la Dirección General de Cultura.
- 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 informe previo y aprobación definitiva por el Consejero competente en materia de urbanismo, conforme al art.88.1.b) LOTUR, dado que el municipio de Calahorra tiene una población superior a 25.000 habitantes, según cifras oficiales del Padrón de Habitantes a 1 de enero de 2024.

#### 1.7.1.5 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 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.

### 1.7.2 LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL 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.

### 1.7.3 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, a los que añade el documento de Recomendaciones Técnicas de Urbanismo, que serán notificados de dicha alteración.

PARCELA	PROPIETARIO AÑO 2019	PROPIETARIO AÑO 2024
26036A046004480001SM	CARMELITAS DESCALZOS	AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
26036A046001440001SZ	CARMELITAS DESCALZOS/DIÓCESIS	CARMELITAS DESCALZOS/DIÓCESIS
4447501WM8844N0000JW	CANTERAS DE EJE, S.L.	AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

Del análisis de los datos se puede concluir que durante los últimos cinco años ha habido modificación de la titularidad de las tres parcelas catastrales objeto de Modificación.

### 1.7.4 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

#### 1.7.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se establece La obligatoriedad de redactar un ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO para realizar la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, debiendo determinarse en ellos la iniciativa, la cuantificación y el carácter público o privado de la actuación a realizar.

En la presente modificación, se incluyen 1.993m<sup>2</sup> de viario público, por lo que procede su valoración.

#### 1.7.4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Además, 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 (TRLRU).



Según el artículo 22.5 TRLSRU, 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 Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

#### 1.7.4.3 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.

### 1.7.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

#### 1.7.5.1 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. deberá 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)*

La presente modificación se ajusta a los puntos del artículo.

#### **1.7.5.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo**

Según el artículo 12, la modificación es estructurante por afectar a sistemas generales de equipamiento y modificar la calificación del suelo.

#### **1.8 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

#### **1.9 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

La modificación propuesta puede suponer un incremento en la movilidad generada, respecto a la prevista en el Plan Municipal, por el cambio de uso de Equipamiento a Terciario. Hay que tener en cuenta que el cambio supone un incremento de la superficie construida y que el tipo de movilidad del Terciario genera más agitación en la búsqueda de aparcamiento y frecuencia en los tiempos de servicio.

Es por ello que la presente Modificación Puntual plantea las siguientes medidas:

- Ampliación del viario público para crear un carril de desaceleración y servicio de acceso a ámbito del Sector S-12 en la antigua Carretera de Logroño, y para crear un carril de servicio de acceso al Terciario, que a futuro no interrumpa el tráfico de acceso al Sector S-4 (siempre en desarrollo actualmente). Esto va a permitir redistribuir el viario existente con dos carriles de entrada y dos de salida.
- Ampliación del viario público para el incremento de las plazas de aparcamiento en el viario público, y obligación de dotación en el interior de la nueva parcela Terciario, según se especifica a continuación, para mantener los estándares urbanísticos del reglamento de planeamiento de 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos, así como plazas PMR según normativa de accesibilidad y que se refleja en planos.

El Plan Parcial del Sector S-12 preveía para resolver la movilidad la dotación de las siguientes plazas de aparcamiento:

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO			
Nº PLAZAS	SUP. CONSTRUIDA - m <sup>2c</sup>	DOTACIÓN 1 plaza/m <sup>2c</sup>	Nº PLAZAS
SECTOR 12	9.499,31	100	95
S.G.D.-2	9.439,73	100	95
TOTAL			190
RESERVA P.M.R.		DOTACIÓN 2%	5

PREVISTO PLAN PARCIAL SECTOR 12 Y S.G.D.-2			
Nº PLAZAS			
	EN RED VIARIA	PREVISTAS PLANOS	50
	EN PARCELA PRIVADA SERVICIOS TERCIARIOS	ORDENANZAS 1 plaza/100m <sup>2</sup>	95
	EN PARCELA S.G.D.-2	ORDENANZAS 1 plaza/100m <sup>2</sup>	95
TOTAL PLAZAS			240
RESERVA P.M.R.			
	EN RED VIARIA	PREVISTAS PLANOS	2
	EN PARCELA PRIVADA SERVICIOS TERCIARIOS	CTE SUA 1 plaza/33 plazas	3
	EN PARCELA S.G.D.-2	CTE SUA 1 plaza/33 plazas	3
TOTAL RESERVA P.M.R.			8

Queda justificado que de las 240 plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" (145 plazas) y el Sistema General S.G.D.-2 (95 plazas), al aire libre anejas a la red viaria están menos del 50% (50 plazas que equivale al 21%).

SEGÚN PLAN PARCIAL			
USO	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2t</sup> )	DOTACIÓN MÍNIMA (plaza aparc./m <sup>2t</sup> )	Nº PLAZAS
TERCIARIO EXISTENTE	9.499,31	1/100	95
EQUIPAMIENTO PUB. EXISTENTE	9.439,20	1/100	95
VIARIO EXISTENTE			50
TOTAL			240
RESERVA PMR			
PMR EN VIARIO EXISTENTE			2
PMR EN TERCIARIO EXISTENTE			3
PMR EN EQUIPAMIENTO EXISTENTE			3
TOTAL			8



La presente Modificación Puntual plantea para resolver la movilidad la dotación de las siguientes plazas de aparcamiento:

SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL				
USO	SUP. EDIFICABLE	DOTACIÓN MÍNIMA		Nº PLAZAS
	(m <sup>2t</sup> )	(plaza aparc./m <sup>2t</sup> )		
TERCIARIO EXISTENTE	9.499,31	1/100		95
VIARIO EXISTENTE				50
TERCIARIO NUEVO	8.918,51	1/100		90
VIARIO NUEVO				50
<b>TOTAL</b>				<b>285</b>
RESERVA PMR				
PMR EN VIARIO EXISTENTE				2
PMR EN TERCARIO EXISTENTE				3
PMR EN TERCARIO NUEVO				3
PMR EN VIARIO NUEVO				2
<b>TOTAL</b>				<b>10</b>

Suponiendo un incremento de 45 plazas de aparcamiento (2 más accesibles), y sin perjuicio de la mayor dotación que pueda exigir la actividad, conforme al artículo 31 de la Normativa del PGM vigente.

El nuevo Equipamiento Público en el Convento El Carmen resolverá el aparcamiento en el interior de la parcela con una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

#### ACCESIBILIDAD

La nueva acera planteada en el viario público ampliado de 3,00m de anchura cumple la mínima exigible para itinerarios accesibles de 1,80m, conforme a la Orden TMA 581/2021.

La dotación de plazas PMR cumple el estándar fijado en la Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja (una de cada treinta y tres plazas o fracción), según se justifica en el cuadro anterior.

#### 1.10 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 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 ha tenido en cuenta que la ampliación de vial público sea amplia y de trazado recto (sin rincones o puntos sin visibilidad) para evitar la sensación de inseguridad, e incrementa la dotación de plazas de aparcamiento en superficie, por lo que mejora las condiciones desde el punto de vista de género.

### 1.11 CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria 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, a septiembre de 2025

Fdo.: Paz Sáenz de Jubera Munilla  
Arquitecto

María Laliena Corbera  
TAG



## **2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA**

---

Las parcelas afectadas por la presente Modificación están incluidas en las siguientes zonas de ordenación:

- Suelo Urbano Consolidado, equipamiento. La normativa urbanística de esta zona se recoge en el PGM y no se modifica.
- Suelo Urbano Consolidado, Terciario y viario. Se modifica en la Normativa urbanística del Plan General la ficha del Sector S-12, para señalar que al ámbito del nuevo Terciario le será de aplicación la normativa urbanística del Plan Parcial del Sector S-12 “Variante Norte I” con las excepciones de edificabilidad y altura máxima que se recogen en los planos de ordenación y gestión pormenorizada.

## 2.1. NORMATIVA URBANISTICA. ESTADO ACTUAL

### Sector S-12 "VARIANTE NORTE I"



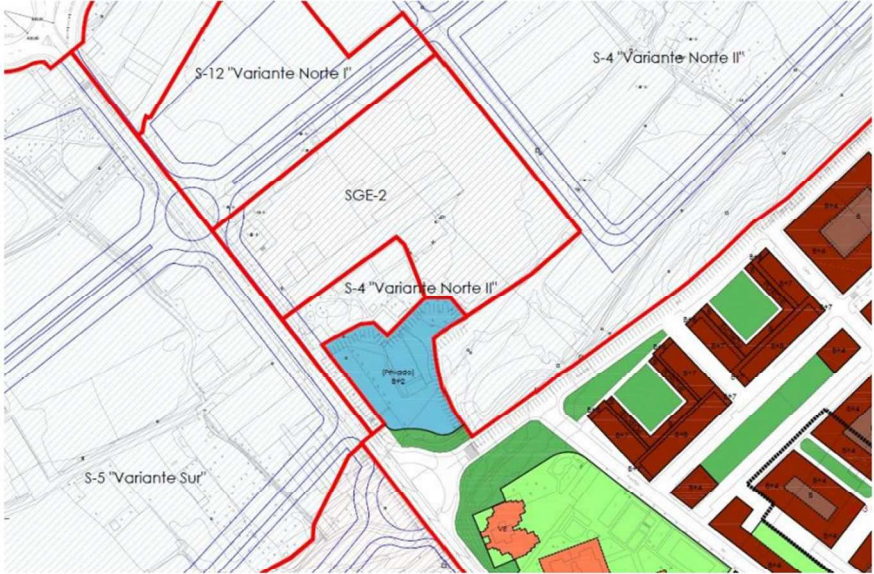
<b>Uso global:</b>	TERCIARIO.
<b>Superficie:</b>	11.919 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,3759 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Actividades económicas.
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial. Residencial.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

**Otras determinaciones:**

- La regulación detallada del Sector S-12 "Variante Norte I" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido suroeste-nordeste, con continuidad en los sectores S-4 y S-5.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+2.
- El Plan Parcial cumplirá con las determinaciones del Estudio Acústico de la Modificación Puntual del PGM que dio origen a este sector.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-12 "Variante Norte I 4" genera un defecto de aprovechamiento de 1.539 m<sup>2</sup>h, que se materializará en los sectores con exceso de aprovechamiento: S-1, S-1, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15.



**SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGE-2**



<b>Superficie:</b>	15.732 m <sup>2</sup> .
<b>Uso global:</b>	Equipamiento público.
<b>Usos compatibles:</b>	Usos terciarios y comerciales.
<b>Usos prohibidos:</b>	Residencial; Actividades Económicas.
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m <sup>2</sup> h/m <sup>2</sup> (referido al uso residencial)
<b>Aprovechamiento materializable:</b>	El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General en Suelo Urbanizable Delimitado se materializará en los sectores delimitados con exceso de aprovechamiento: S-1, S-2, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15, conforme a la ficha urbanística de estos sectores.
<b>Aprovechamiento apropiable:</b>	90% de la superficie aportada de cada parcela por el AM del SUD. Se exceptúan los terrenos de dominio público.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	De forma previa o simultánea a los sectores en los que se materialice el aprovechamiento.
<b>Determinaciones estructurantes:</b>	La edificación se retranqueará un mínimo de 8 m. respecto de los viales grafiados. Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construidos. La urbanización de los espacios públicos, no ocupados por el equipamiento, abarcará la totalidad de la superficie del SGE-2
<b>Intensidad edificatoria:</b>	Edificabilidad: 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre la parcela neta. Podrá destinarse hasta un 15% de la superficie edificable a usos terciarios y comerciales. Altura de la edificación: PB+2. Altura máxima: 12 m.
<b>Procedimiento de desarrollo:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El ámbito del SGE-2 será objeto de ordenación por parte del Ayuntamiento mediante un Proyecto de Edificación que incluya así mismo las obras de urbanización de la totalidad de la superficie del Sistema General.</li> <li>- La totalidad de la superficie del SGE-2 está adscrita a los sectores establecidos en el SUD, en la proporción que se indica en la ficha urbanística de cada uno de estos sectores.</li> <li>- El Ayuntamiento decidirá, en función de razones de estrategia y oportunidad, el ámbito concreto que se adscribe a cada sector en el momento de su desarrollo.</li> <li>- El Ayuntamiento podrá ocupar directamente de manera anticipada al desarrollo de los sectores los terrenos incluidos en el ámbito del SGE-2 atendiendo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.</li> </ul>



## 2.2. NORMATIVA URBANISTICA. ESTADO MODIFICADO

### Sector S-12 "VARIANTE NORTE I"



<b>Uso global:</b>	TERCIARIO.
<b>Superficie:</b>	11.919 m2
<b>Aprovechamiento Medio del SUD:</b>	0,5761 m2h/m2 (referido al uso residencial).
<b>Aprovechamiento objetivo:</b>	0,3759 m2t/m2s
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación
<b>Usos compatibles:</b>	Actividades económicas.
<b>Usos prohibidos:</b>	Industrial. Residencial.
<b>Plazo máximo de desarrollo:</b>	16 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial

\*NOTA: Al ámbito señalado en color amarillo en el plano le resultará de aplicación la normativa del Plan Parcial del Sector S-12, excepto en lo relativo a la edificabilidad y el número de plantas que serán las señaladas en el plano de ordenación y gestión pormenorizada.

**Otras determinaciones:**

- La regulación detallada del Sector S-12 "Variante Norte I" se establecerá en el Plan Parcial que deberá tramitarse como planeamiento de desarrollo.
- La ordenación grafiada es meramente orientativa (no vinculante) y podrá ser modificada en el Plan Parcial.
- Se preverá un vial estructurante en sentido suroeste-nordeste, con continuidad en los sectores S-4 y S-5.
- Con carácter orientativo se establece una altura máxima de la edificación de PB+2.
- El Plan Parcial cumplirá con las determinaciones del Estudio Acústico de la Modificación Puntual del PGM que dio origen a este sector.
- La aplicación del aprovechamiento objeto establecido para el sector S-12 "Variante Norte I 4" genera un defecto de aprovechamiento de 1.539 m<sup>2</sup>h, que se materializará en los sectores con exceso de aprovechamiento: S-1, S-1, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-5, S-14 y S-15.

Ejecutadas las obras de urbanización, su recepción tuvo lugar el día 9 de octubre de 2023, momento en el que los terrenos pasaron a tener la consideración de Suelo Urbano.

Además, se eliminará la ficha de SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. SGE-2.

### 3 PLANOS

---

Se adjuntan los planos del PGM en su estado actual y de propuesta de Modificación, enumerados a continuación:

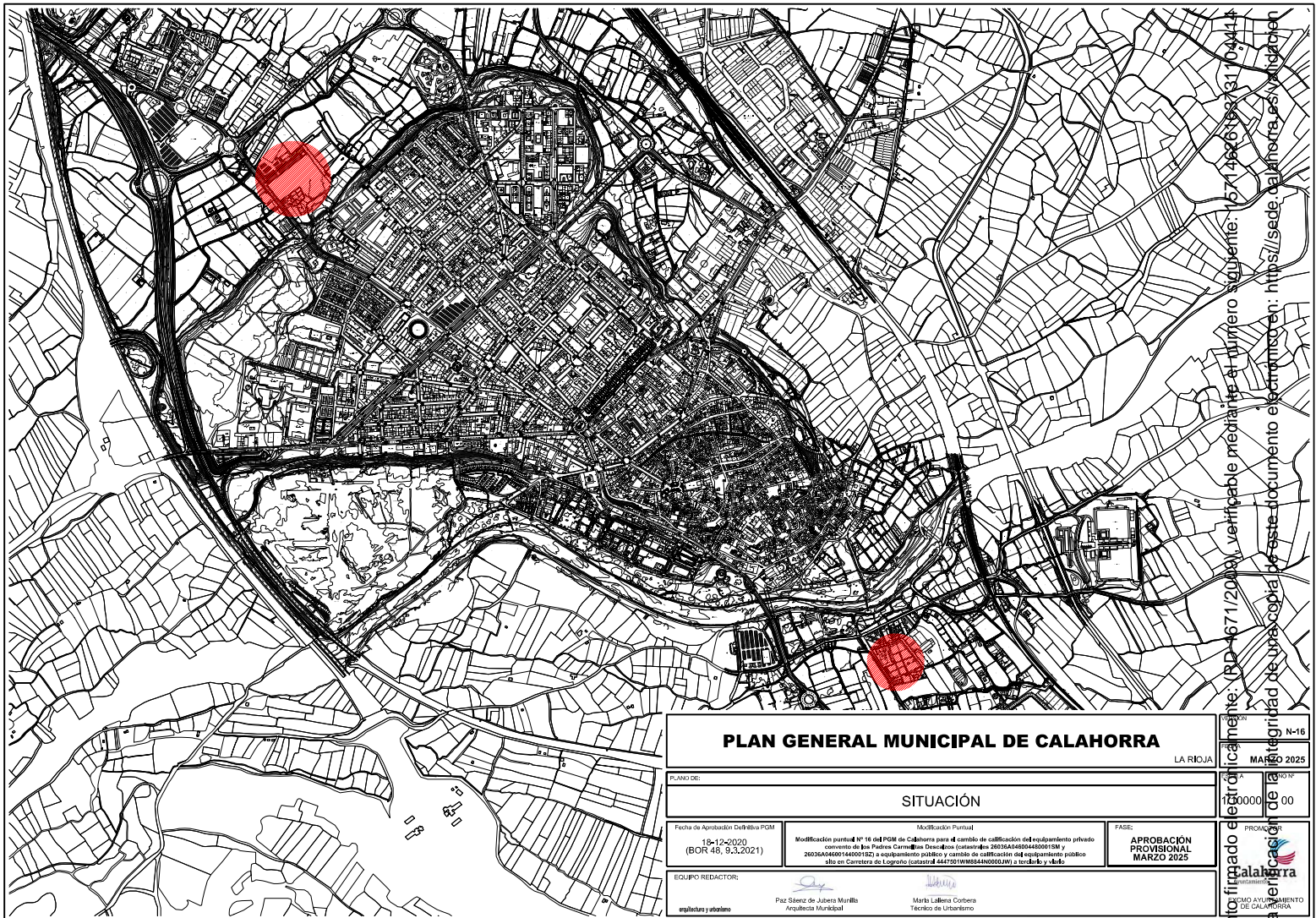
#### 3.1 ÍNDICE DE PLANOS ESTADO ACTUAL

- 0 Situación
- 1 Ordenación General 1a).1 1/6000
- 2 Ordenación General 1a).2 1/6000
- 3 Ordenación y gestión pormenorizada 2.06 1/1000
- 4 Ordenación y gestión pormenorizada 2.15 1/1000
- 5 Sistemas generales 4.1 1/6000
- 6 Sistemas generales 4.2 1/6000

#### 3.2 ÍNDICE DE PLANOS ESTADO MODIFICADO

- 1 Ordenación General 1a).1 1/6000
- 2 Ordenación General 1a).2 1/6000
- 3 Ordenación y gestión pormenorizada 2.06 1/1000
- 4 Ordenación y gestión pormenorizada 2.15 1/1000
- 5 Sistemas generales 4.1 1/6000
- 6 Sistemas generales 4.2 1/6000
- 7 Plano no vinculante- posible parcelación
- 8 Justificación de aparcamientos





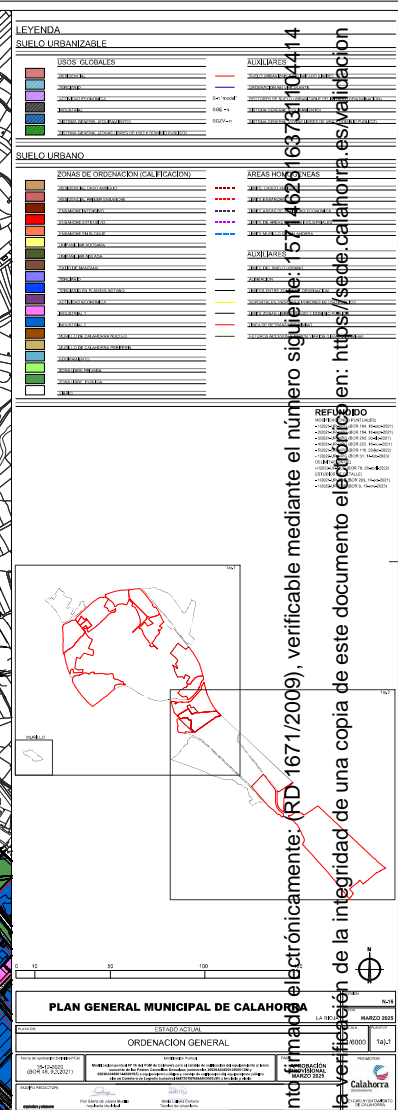
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

LA RIOJA

PLANO DE	N-16
SITUACIÓN	MARZO 2025
FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PGM	19-12-2020 (BOR 48, 9.3.2021)
MODIFICACIÓN PARCIAL	Modificación puntual N° 16 del PGM de Calahorra para el cambio de calificación del equipamiento privado convento de San Pedro de Carrión Descalzas (catastrales 28036A046004400015M y 28036A046014400152) a equipamiento público y cambio de calificación del equipamiento público sito en Carretera de Logroño (catastrales 4447501WM8844N000JW) a terreno y suelo
EQUIPO REDACTOR	Paz Sáenz de Jubera Morilla Arquitecta Municipal María Lallena Cortera Técnico de Urbanismo
APROBACIÓN PROVISIONAL	MARZO 2025
PROYECTO	Calahorra
COMO AYUDANTE DE CALAHORRA	

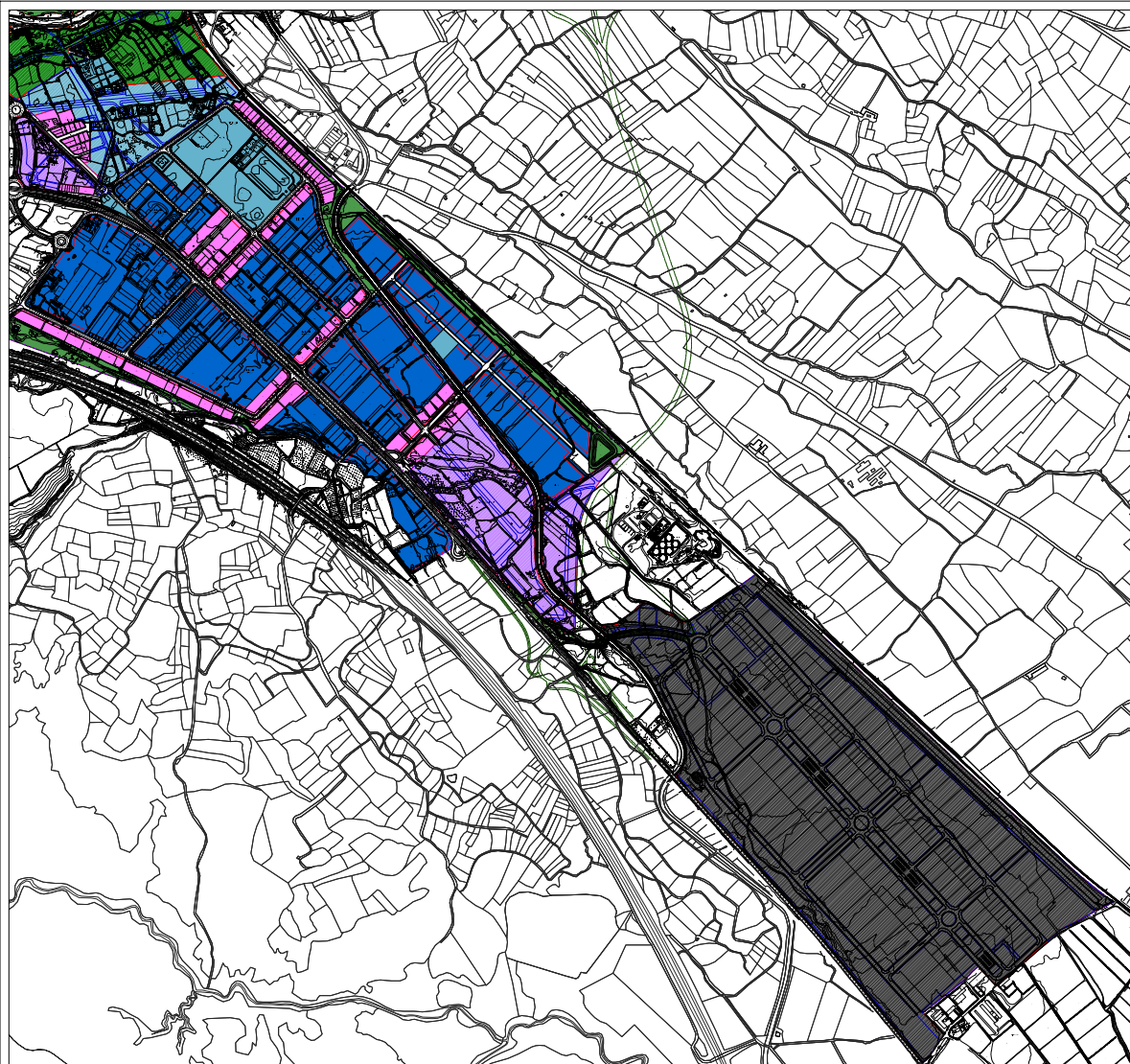
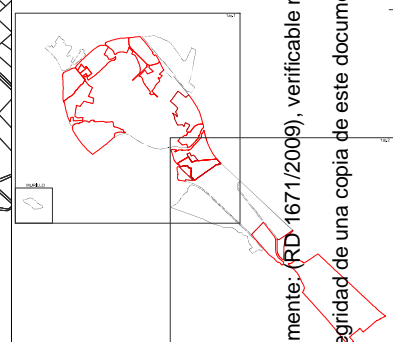
Documento firmado electrónicamente: RP-1671/2020, verificable mediante el número siguiente: 1671462619931704414. Permite la verificación de la autenticidad de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>





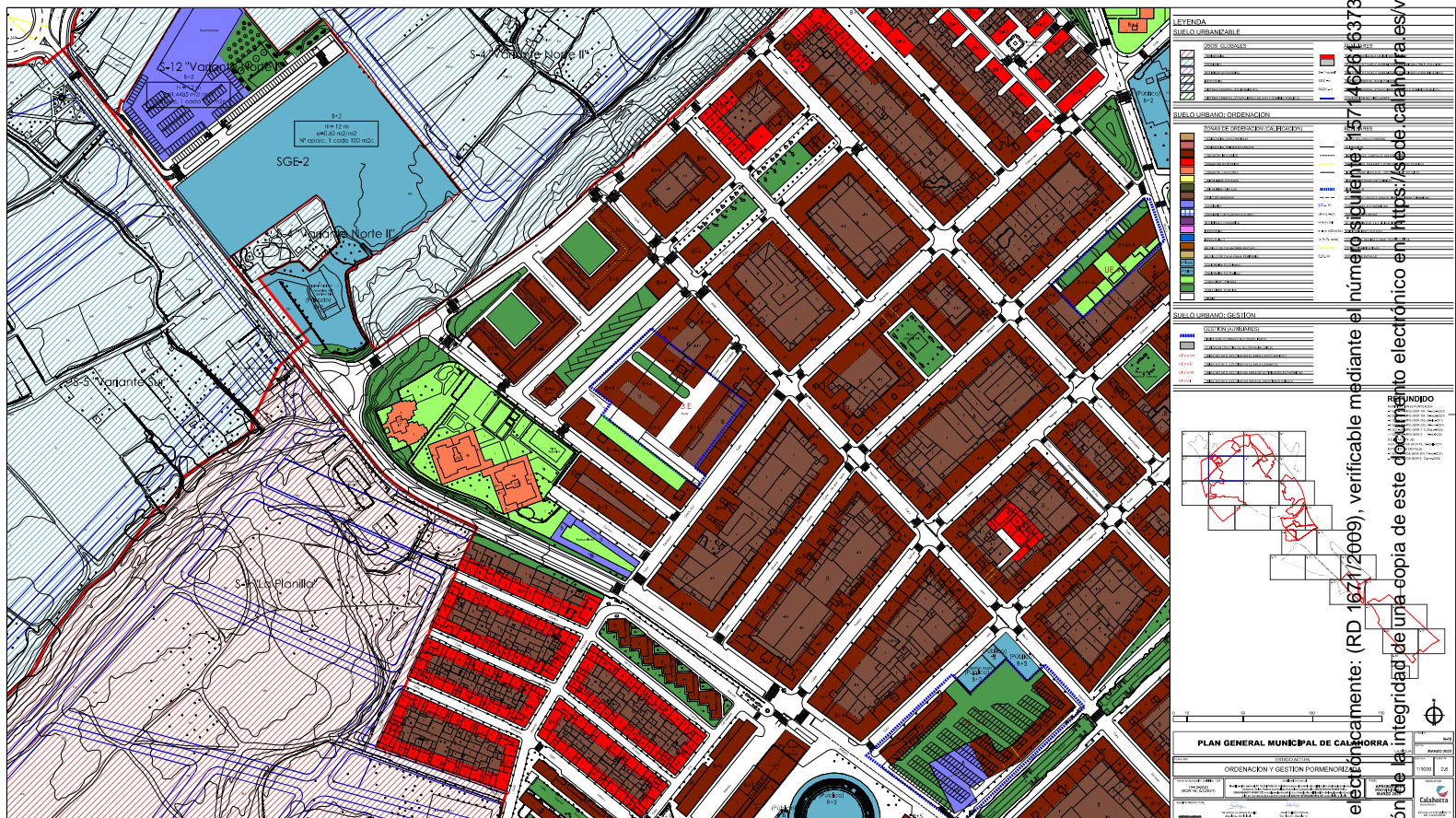
Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714626163731104414

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

[illegible]

Documento firmado electrónicamente (RD/1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714626163731104414





Documento firmado electrónicamente: (RD 1621/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714626163731104414

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



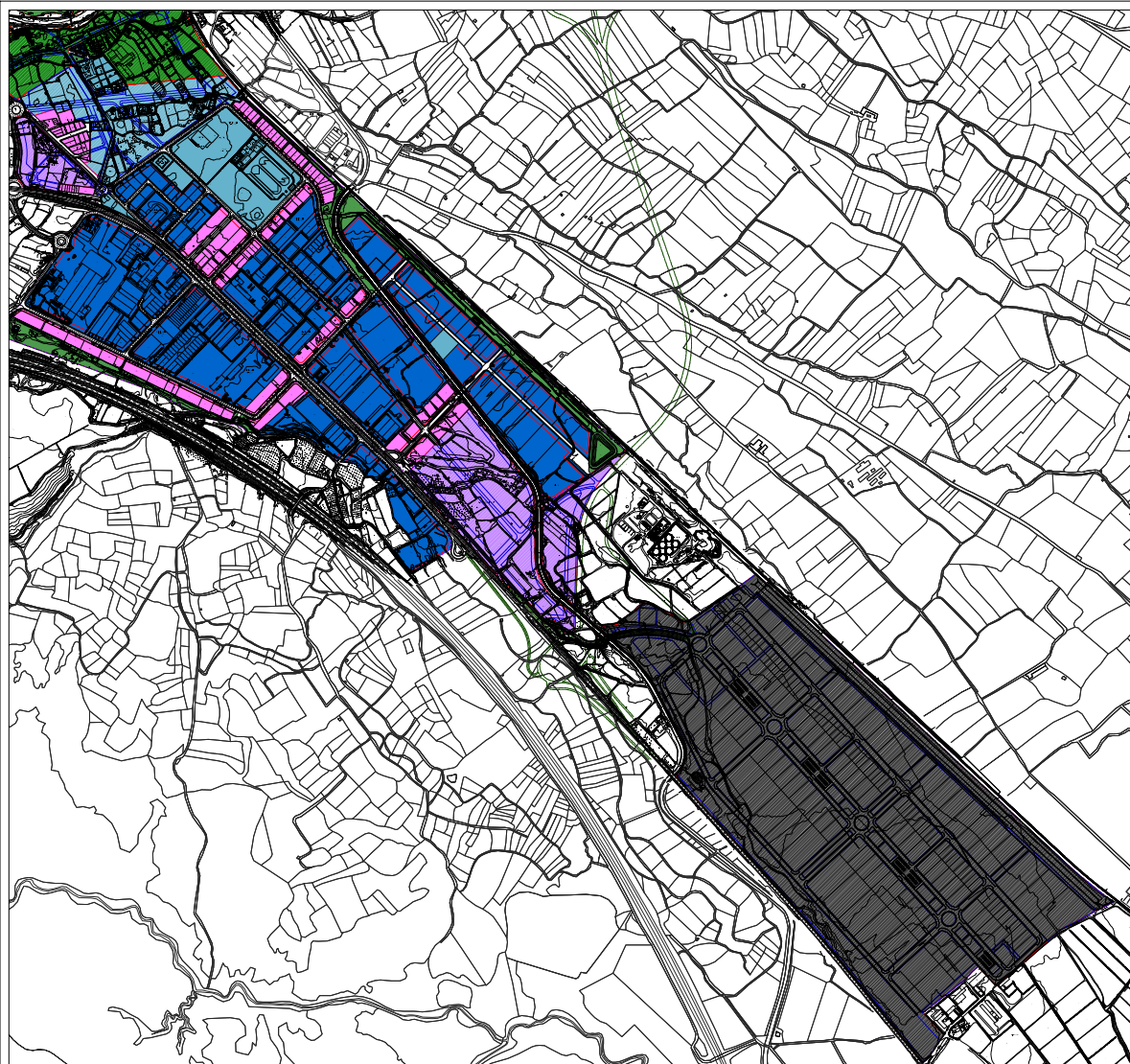








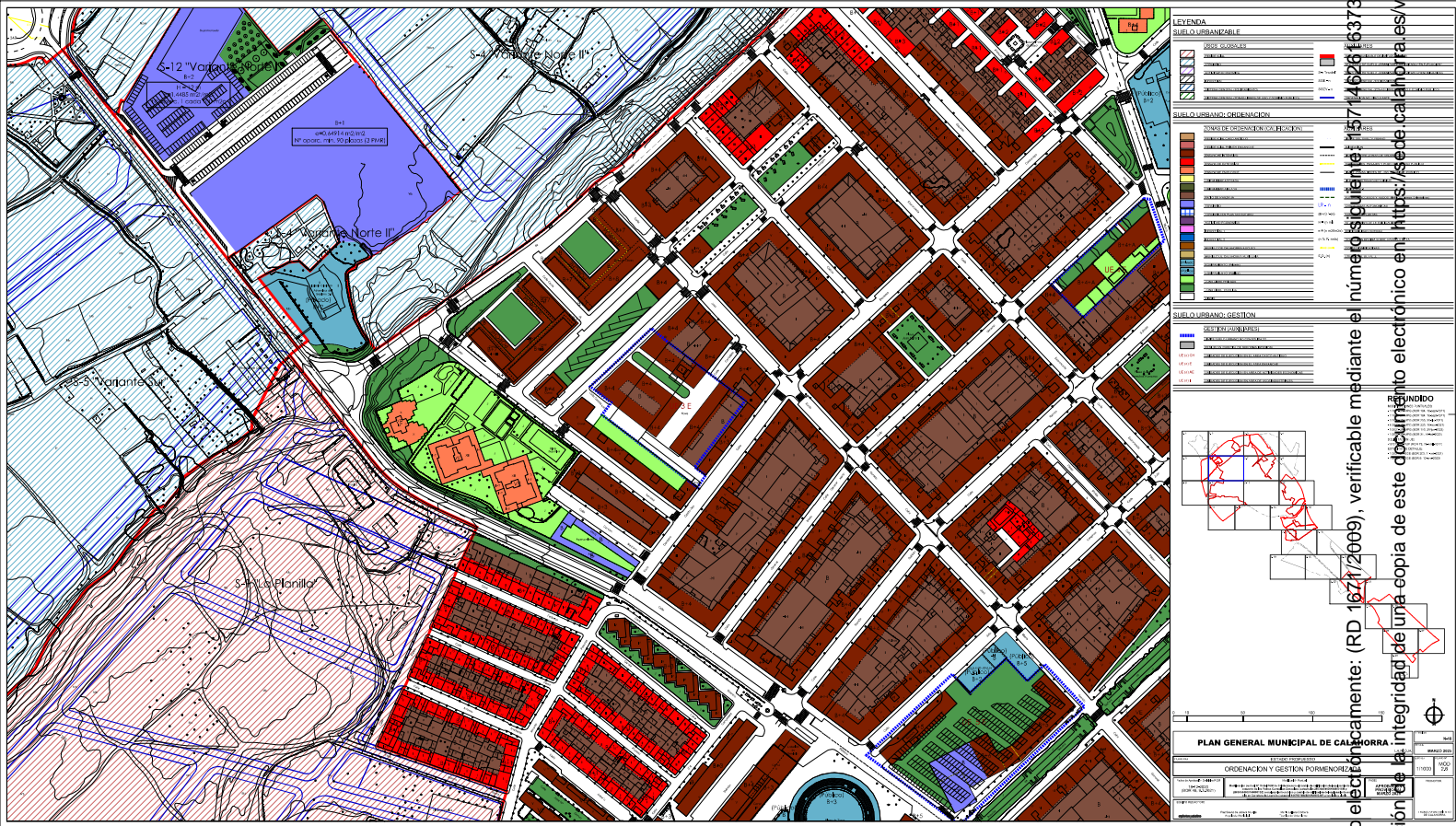


[illegible]

Documento firmado electrónicamente: (RD-1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 157146251637311044114

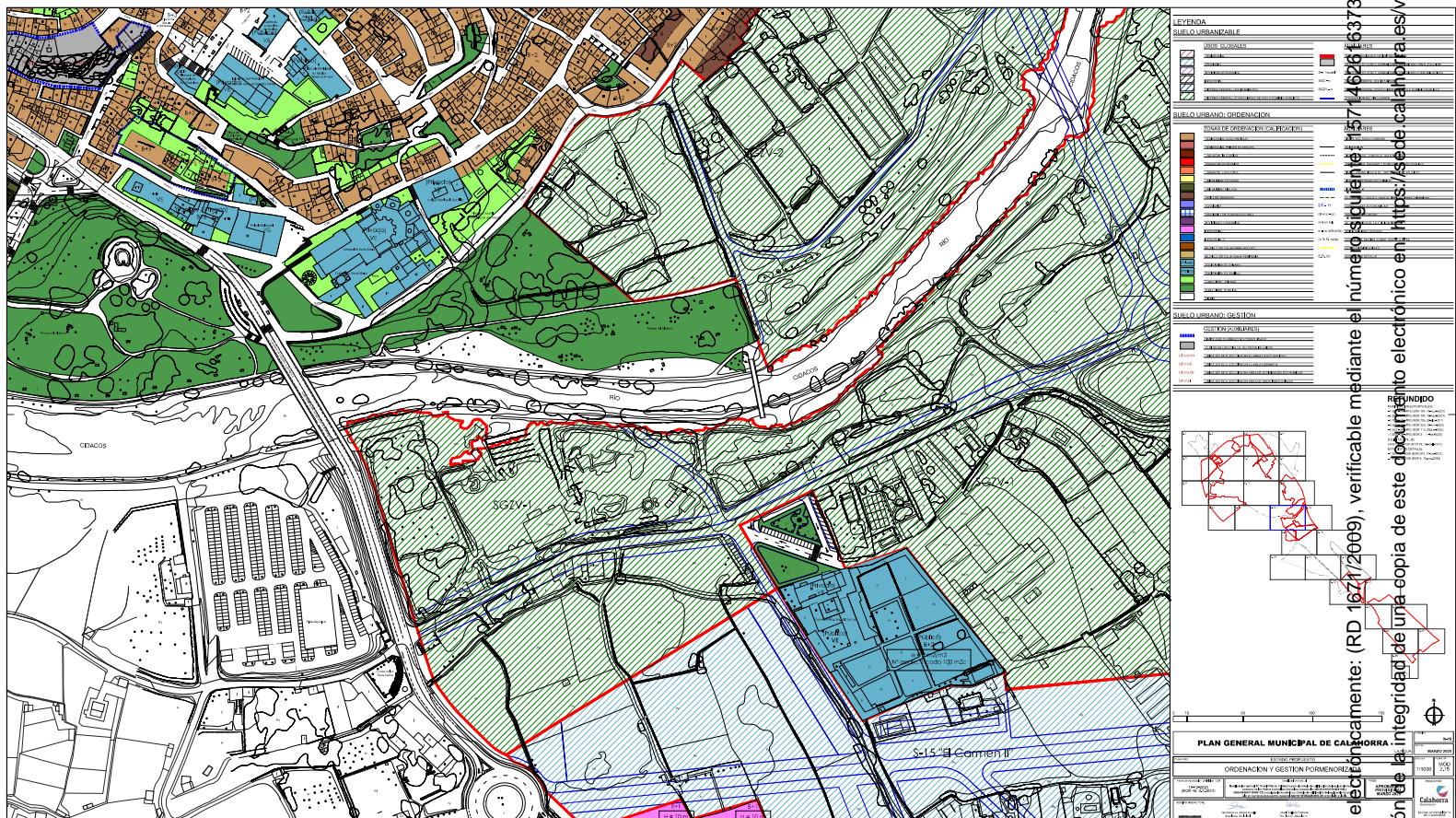
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.cajalorra.es/validacion>





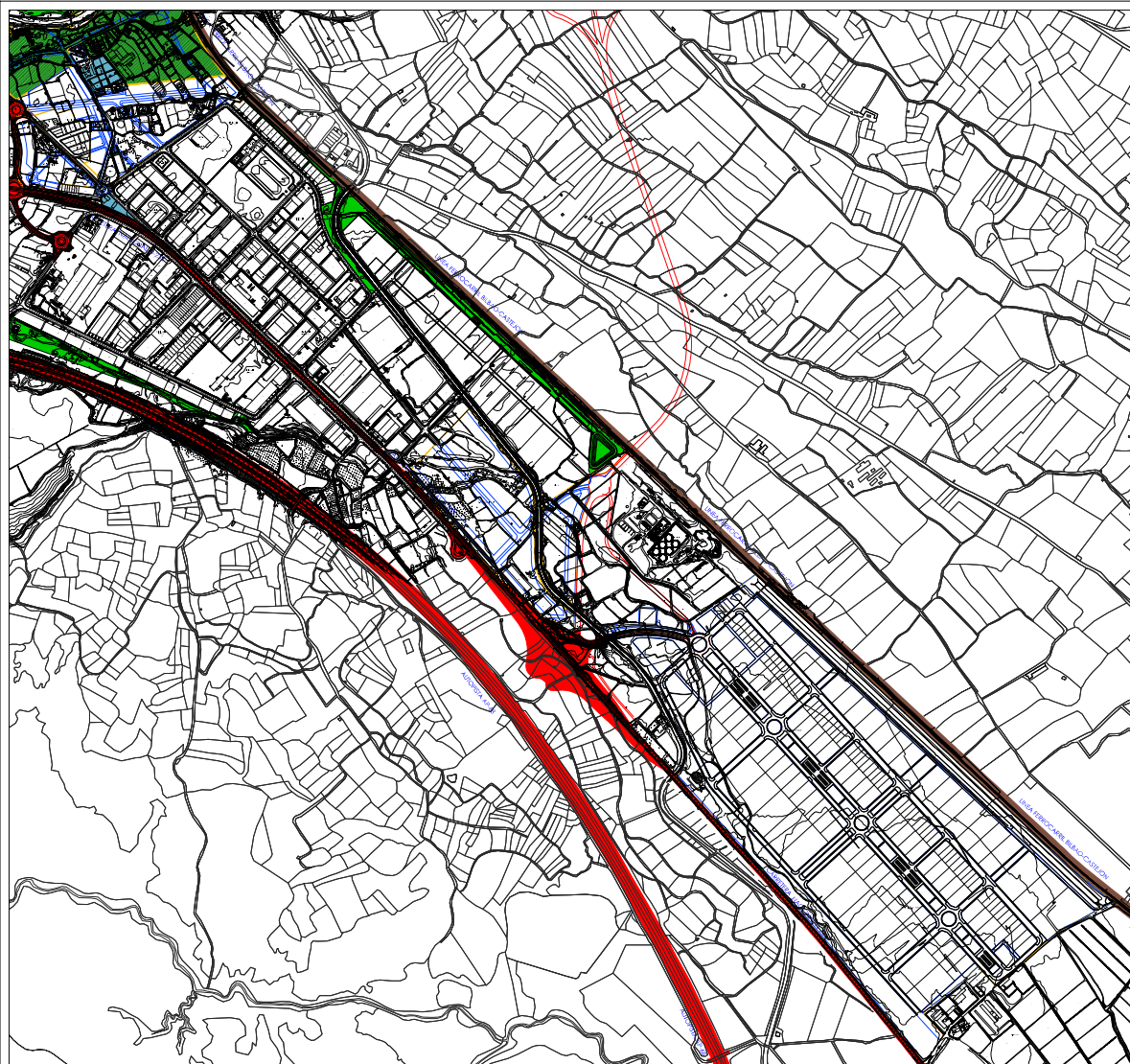
Documento firmado electrónicamente: (RD 1621/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714626163731104414

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



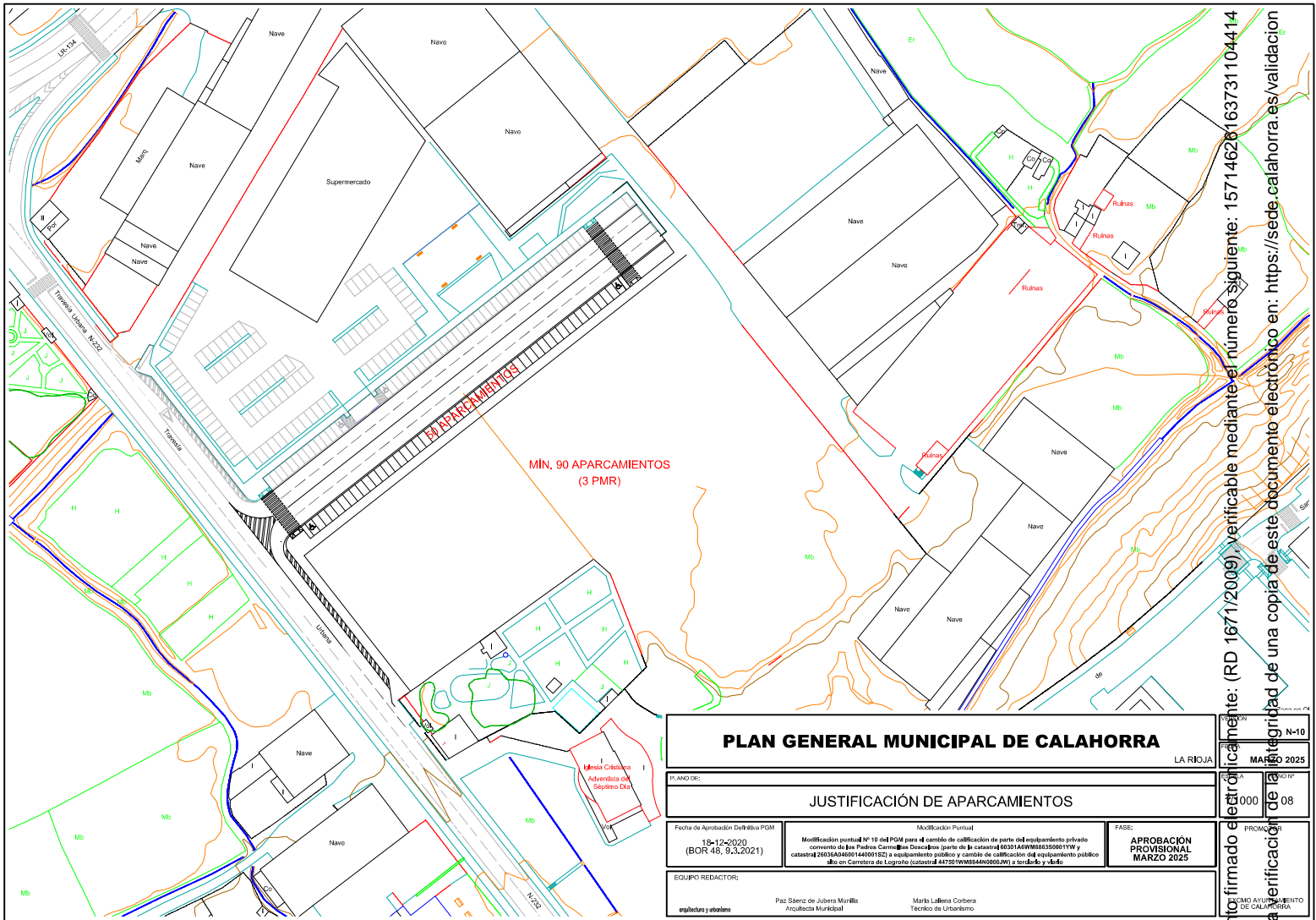




[illegible]







Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714628163731104414  
Permite la verificación de la autenticidad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

#### 4 ANEXO. FICHA INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES

### Inventario

Nº del Bien: 15 - 403

<b>Epígrafe</b>	15 - Patrimonio Municipal del suelo
<b>Entidad</b>	1 - Ayuntamiento de Calahorra
<b>Nombre del Municipio</b>	1 - Calahorra
<b>Núcleo de Población</b>	
<b>Situación</b>	Sector S-12 "Variante Norte I"
<b>Ubicación</b>	
<b>Naturaleza</b>	1 - Urbana
<b>Tipo bien inmueble</b>	10 - Dotacional
<b>Descripción del Bien</b>	Parcela del Proyecto de compensación del Sector S-12 "Variante Norte I"
<b>Signatura archivo</b>	Expediente 1/2020/UR-PCO.

Formado por			
<b>Terrenos</b>	1	<b>Mejoras en terrenos</b>	0
<b>Edificios</b>	0	<b>Instalaciones técnicas</b>	0

Resumen de valores					
<b>Coste de reposición</b>	0,00 €	<b>Valor seguro</b>	0,00 €	<b>Valor real</b>	0,00 €

Terrenos	
Nº del Bien: 15 - 403 - T - 1	

<b>Epígrafe</b>	15 - Patrimonio Municipal del suelo
<b>Entidad</b>	1 - Ayuntamiento de Calahorra
<b>Estado de Posesión</b>	Plena Posesión
<b>Forma de Incorporación</b>	Sin Contraprestación Monetaria
<b>Género</b>	33 - PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
<b>Subgénero</b>	1 - Terrenos (Patrimonio Público del suelo)
<b>Cuenta Contable</b>	240 - P.P.S. TERRENOS
<b>Grupo Organizativo</b>	11 - Urbanismo
<b>Naturaleza Dom.</b>	1 - Patrimonial
<b>Descripción del Bien</b>	Parcela R-4. Solar destinado a sistema general dotacional de la Urbanización del Sector S-12 "Variante Norte I". Finca Registral 42505.
<b>Observaciones</b>	Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del Sector 12 "Variante Norte I", del Plan General Municipal de Calahorra. Acuerdo nº 432 de Junta de Gobierno Local de 17 de mayo de 2021. Expediente 1/2020/UR-PCO.

Datos Terreno			
<b>Linderos</b>	Suroeste: parcela 9006 del polígono 38 Carretera de Logroño, parcela 111 del polígono 38 y parcela sita en Carretera de Logroño 6A (parcelas catastrales 148 y 149 del polígono 38) Sureste: parcela catastral 111 del polígono 38, parcela sita en Carretera de Logroño número 6A (parcelas catastrales 148 y 149 del polígono 38), parcela catastral 147 del polígono 38, y parcela catastral DS Calahorra 67. Noroeste: límite Sector 12 (con parcela R6) Noreste: con parcela catastral 1013 del polígono 38 y parcela catastral 9039 del polígono 38.		
<b>Utilización</b>			
<b>Sup. Título</b>	15.732,89 m2	<b>Sup. catastral</b>	0,00 m2
<b>Sup. Estimada</b>	0,00 m2	<b>Sup. Ocupada</b>	0,00 m2
<b>Calif.Urb.</b>	Sistema general dotacional.		
<b>Derechos reales a favor</b>			
<b>Der. reales gravamen</b>			
<b>Derechos personales</b>			
<b>Rentas Producidas</b>			
<b>Fecha de alta</b>	17/05/2021	<b>Fecha Baja</b>	
<b>Motivo Alta</b>	Alta por Actuación urbanística	<b>Motivo Baja</b>	

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15714626163731104414  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>



Valoración			
Fecha de Adquisición		Importe Adquisición	0,00 €
Fecha Valoración	17/05/2021	Valor real	0,00 €
Valor Contable	0,00 €	Fondo amortizado	0,00 €
		VALOR NETO	0,00 €

Adquisición			
Orden	1		
Forma Adquisición	Actuación urbanística	Fecha de alta	06/05/2022
Transmitente	Canteras de Ejea, S.L.		
Fecha Título	1/12/2020	Documento	Proyecto de Compensación del Sector S-12 'Variante Norte I'
Notario		Nº Protocolo	
Destino			
Fecha Acuerdo	17/5/2021	Acuerdo	Junta de Gobierno Local
Inscripción Registral		IDUFIR	26003000745177
Titular	Ayuntamiento de Calahorra		
Registro	de la Propiedad de Calahorra	Fecha Insc.	30/7/2021
Sección		Tomo	999
Libro	612	Folio	6
Finca	42505	Inscripción	1ª
Cargas y serv.			
Observaciones			

## 5 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se adjunta el documento ambiental estratégico.

## 6 ESTUDIOS ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 6.1 ANTECEDENTES.

El presente apartado justifica el cumplimiento de las exigencias del artículo 71 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (Estudio económico financiero- EEF) y de los apartados 4 (Memoria de sostenibilidad económica -ISE) y 5 (Memoria de viabilidad económica MEaMURR) del artículo 22 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 (TRLSRU).

En el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) se establece la obligatoriedad de redactar un estudio económico financiero que *“contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento”*.

El artículo 22.4 TRLSRU 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 y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

El artículo 22.5 TRLSRU establece que *“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”*.

Documento firmado electrónicamente mediante el número de verificación: 15714626163731104414  
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

La actuación prevista en esta Modificación Puntual del PGM:

- Es una actuación que requiere obras de urbanización que costeará el Ayuntamiento. Por lo que, será exigible la realización de un estudio económico financiero, conforme al artículo 71 LOTUR.
- Se puede encuadrar dentro de actuación de transformación urbanística, en el supuesto de actuaciones de urbanización que tienen por objeto reformar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, conforme al artículo 7.1.a)2) TRLSRU.

Por lo que, será exigible la justificación de la sostenibilidad económica, conforme a los artículos 22.4 y 7.1 TRLSRU, estudiándose el impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

- Es una actuación en el medio urbano. Por lo que, será exigible la justificación de la viabilidad económica, conforme al artículo 22.5 TRLSRU.

El análisis que se realiza a continuación será 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.

## 6.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual del PGM para el cambio de calificación de Equipamiento privado Convento “El Carmen” a Equipamiento Público y el cambio de calificación de equipamiento público sito en Carretera de Logroño (SGE-2) a Terciario y Viario.

Con esta Modificación, se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de implantación de una dotación pública para la conservación del Convento protegido así como incrementar el suelo Terciario para impulsar dicho uso, obteniéndose el aprovechamiento urbanístico que hace viable y sostenible económicamente dicha actuación.

A continuación, se realiza un comparativo de la edificabilidad de la modificación propuesta respecto al planeamiento actual

ESTADO ACTUAL													
PARCELA CATASTRAL	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	PLAN I/A/ ALTURA	SUP. EDIFICABLE (m2t)	SUP. EDIFIC. TOTAL (m2t)	COEF. HOMOG.	SUELO	VUELO	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOG.TEÓRICO*	SUELO	VUELO	TOTAL
26036A046004480001SM	EQUIPAMIENTO PRIVADO	1.465,00	VE	S01-1	2.095,10	2.556,09	0,10	0,80	146,50	2.044,87	2.191,37	146,50	2.044,87
				BAJA	899,41								
				P1	1.095,56								
				P2	561,12								
26036A046001440001SZ	EQUIPAMIENTO PRIVADO	8.254,00	VE	P8	396,57	396,57	0,10	0,80	825,40	317,26	1.142,66	825,40	317,26
4447501WM8844N00003W	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	15.732,00	0,6000	B+2	9.439,20	9.439,20	0,10	0,80	1.258,56	7.551,36	8.809,92		
TOTAL						11.995,29					11.001,29		2.191,37
* Aunque el Equipamiento público NO tiene aprovechamiento lucrativo, se asimila al equipamiento privado a los meros efectos de informar del contenido económico de la actuación													
*** La superficie de sótano no computa edificabilidad													
ESTADO MODIFICADO													
PARCELA CATASTRAL	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	ALTURA	SUP. EDIFICABLE (m2t)	SUP. EDIFIC. TOTAL (m2t)	COEF. HOMOG.	SUELO	VUELO	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOG.TEÓRICO*	SUELO	VUELO	TOTAL
26036A046004480001SM	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	1.465,00	VE	S01-1	2.095,10	2.556,09	0,10	0,80	146,50	2.044,87	2.191,37	-	-
				BAJA	899,41								
				P1	1.095,56								
				P2	561,12								
26036A046001440001SZ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO*	8.254,00	2,0000	B+2	16.508,00	16.508,00	0,10	0,80	825,40	13.206,40	14.031,80	-	-
	VIARIO	1.993,00	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4447501WM8844N00003W	TERCIARIO	13.739,00	0,6491	B+1	8.918,51	8.918,51	0,10	1,19	1.373,90	10.613,03	11.986,93	1.373,90	10.613,03
TOTAL						27.982,60					28.210,10		11.986,93
* Como el Volumen existente (VE) del Convento es B+2, se emplea B+2 para el cálculo de la edificabilidad del conjunto													
** Aunque el Equipamiento público NO tiene aprovechamiento lucrativo, se asimila al equipamiento privado a los meros efectos de informar del contenido económico de la actuación													
*** La superficie de sótano no computa edificabilidad													

Esta modificación supone un incremento de 9.624,89 m2t de Equipamiento Público (19.064,09 m2t - 9.439,20 = 9.624,89 m2t), y supone también un incremento de 8.918,51m2t de Terciario.

Para evaluar el impacto en el valor residual del suelo acudimos al punto 12.4 de la Memoria Propuesta del PGM Coeficientes de ponderación de usos en suelo urbano. El valor del equipamiento público se asimila al de equipamiento privado, a los meros efectos de comprobar que el valor de repercusión del suelo del uso Terciario (264,88€/m2) es superior al de Equipamiento (177,57€/m2), y que la actuación planteada es viable.

### Cálculos Justificación Coeficientes:

USOS	VR	COEF.
RESID. VIV. LIBRE	222,75 €	1,00
VPO	205,01 €	0,92
UNIF. AISLADA	303,75 €	1,36
UNIF. ADOSADA	260,75 €	1,17
ACT. ECONOM.	145,75 €	0,65
TERCIARIO	264,88 €	1,19
GARAJE ALMACÉN	119,75 €	0,54
EQUIP. PRIVADO	177,57 €	0,80
LUCR. SÓTANO	36,80 €	0,17
.L. PRIVADA RESID	44,10 €	0,20
.L. PRIV. NO RESID	22,70 €	0,10

[https://calahorra.es/wp-content/uploads/0\\_12410\\_1.pdf](https://calahorra.es/wp-content/uploads/0_12410_1.pdf)



## Justificación del equilibrio de aprovechamientos para viabilizar la actuación:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	EDIF. EXISTENTE A DEDUCIR	SUP. EDIFICABLE	COEF. HOMOG.		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOG.*		
	(m2s)	(m2t/m2s)	(m2t/m2s)	(m2t)	SUELO	VUELO	SUELO	VUELO	TOTAL
INCREMENTO EQUIPAMIENTO	8.254,00	2,0000	2.556,09	13.951,91	0,10	0,80	825,40	11.161,53	11.986,93
TERCIARIO	13.739,00	<b>0,64914</b>		8.918,51	0,10	1,19	1.373,90	10.613,03	11.986,93

\* Aunque el Equipamiento público NO tiene aprovechamiento lucrativo, se asimila al equipamiento privado a los meros efectos de informar del contenido económico de la actuación

La superficie edificable que resultará para el nuevo Terciario de 8.651,91 m<sup>2t</sup> (8.918,51 m<sup>2t</sup> = 13.739,00m<sup>2s</sup> \* 0,64914m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>) permitirá materializar un aprovechamiento teórico equivalente a un incremento de Equipamiento (incremento de suelo de 8.254m<sup>2s</sup>, e incremento de edificabilidad de 13.951,91m<sup>2t</sup> = 19.064,09 m<sup>2t</sup> – 2.556,09m<sup>2t</sup>), asimilándolo a Equipamiento Privado a los meros efectos de evaluar el contenido económico de la actuación, conforme a los coeficientes de ponderación en Suelo Urbano del artículo 187 de la Normativa del PGM.

Por lo que se concluye que, además de ser la edificabilidad resultante de la modificación superior, existe un equilibrio en los aprovechamientos urbanísticos de la actuación, al recalificar suelo Equipamiento privado a Equipamiento Público y hacerlo viable con la recalificación de suelo Equipamiento Público a Viario Público y Terciario.

### 6.3 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. ARTÍCULO 71 LOTUR

Para realizar la *evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento*, tendremos en cuenta:

Ingresos - Gastos > 0 euros

Valor Edificabilidad patrimonializable – Σ Cargas de la actuación > 0 euros

#### INGRESOS

**Edificabilidad patrimonializable:** 8.651,91m<sup>2t</sup> de uso Terciario, que homogeneizados conforme al art.187PGM y al punto 12.4 de la Memoria Propuesta del PGM, tal y como se ha visto en el cuadro del punto anterior, le corresponde un aprovechamiento homogeneizado de 11.986,93UA, que tiene un valor de repercusión de suelo de 222,75€/UA. Por lo que, el valor de la edificabilidad patrimonializable resulta de **2.670.088,66€** (2.670.088,66€ = 11.986,93UA \* 222,75€/UA).

## GASTOS

- **Obtención de los terrenos del nuevo Sistema General de Equipamiento Público:** realizada por acuerdo de compraventa en el ejercicio 2024 por un importe de **1.200.000,00€** a abonar del siguiente modo en cuatro anualidades:
  - 250.000,00€ abonados en 2024
  - 250.000,00€ a abonar en 2025
  - 350.000,00€ a abonar en 2026
  - 350.000,00€ a abonar en 2027
- **Urbanización** de la ampliación de la vía pública en 1.993,00m<sup>2</sup>, por lo que, conforme al art.89 de las Normas del PGM, tras la Modificación Puntual del PGM nº11 aprobada definitivamente por el Pleno el 23 de diciembre de 2024 se prevén los siguientes costes de urbanización:

$$P = Sv \times 0,55 \times M + SZV \times 0,20 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde *P* es el presupuesto en €; *Sv* la superficie del viario en m<sup>2</sup>; *Szv* la superficie de las zonas verdes en m<sup>2</sup>; *VD* el volumen de derribo en m<sup>3</sup>; *M* el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y *K* coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

$$P = 1.993,00 \times 0,55 \times 375 = \mathbf{411.056,25€}$$

Lo que supone unos **gastos totales de 1.611.056,25€**

## RESULTADO

$$2.670.088,66€ - 1.611.056,25€ = \mathbf{1.059.032,41€}$$

Cumpléndose, por tanto, que los ingresos son superiores a los gastos.

En cualquier caso la inversión que suponen la totalidad de los gastos derivados de la presente Modificación (1.611.056,25€) supone un 16,47% de las inversiones del Presupuesto Municipal para el ejercicio 2025 (9.779.839,34€), cuyo resumen se reproduce a continuación.



**Ayuntamiento de Calahorra**  
Resumen por capítulos del presupuesto  
Periodo: 2025

Capítulos / Descripción	Importe	% sobre el total
<b>Ingresos</b>		
OPERACIONES NO FINANCIERAS		
OPERACIONES CORRIENTES		
1 Impuestos directos.	11.145.000,00	28,76%
2 Impuestos indirectos.	800.000,00	2,06%
3 Tasas, precios públicos y otros ingresos.	5.737.505,47	14,80%
4 Transferencia corrientes.	11.363.883,69	29,32%
5 Ingresos patrimoniales.	492.395,00	1,27%
<b>Total OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>29.538.784,16</b>	<b>76,22%</b>
OPERACIONES DE CAPITAL		
6 Enajenación de inversiones reales.	3.035.000,00	7,83%
7 Transferencias de capital.	3.174.692,59	8,19%
<b>Total OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>6.209.692,59</b>	<b>16,02%</b>
<b>Total OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>35.748.476,75</b>	<b>92,24%</b>
OPERACIONES FINANCIERAS		
8 Activos financieros.	978.481,00	2,52%
9 Pasivos financieros.	2.027.205,00	5,23%
<b>Total OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>3.005.686,00</b>	<b>7,76%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>38.754.162,75</b>	<b>100,00%</b>
<b>Gastos</b>		
OPERACIONES NO FINANCIERAS		
OPERACIONES CORRIENTES		
1 GASTOS DE PERSONAL.	11.800.972,92	30,45%
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	14.690.121,83	37,91%
3 GASTOS FINANCIEROS.	91.109,04	0,24%
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	1.610.563,00	4,16%
<b>Total OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>28.192.766,79</b>	<b>72,75%</b>
OPERACIONES DE CAPITAL		
6 INVERSIONES REALES.	9.779.839,34	25,24%
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	295.000,00	0,76%
<b>Total OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>10.074.839,34</b>	<b>26,00%</b>
<b>Total OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>38.267.606,13</b>	<b>98,74%</b>
OPERACIONES FINANCIERAS		
8 ACTIVOS FINANCIEROS.	3.000,00	0,01%
9 PASIVOS FINANCIEROS.	483.556,62	1,25%
<b>Total OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>486.556,62</b>	<b>1,26%</b>
<b>Total Gastos</b>	<b>38.754.162,75</b>	<b>100,00%</b>

<https://calahorra.es/wp-content/uploads/20.-Resumen-por-capitulos.pdf>

Y con los compromisos de plazos de pago de los terrenos representan y previendo que pueda ejecutarse la urbanización en 2026-2027:

- 2024: 250.000,00€ ya abonados.
- 2025: 250.000,00€, supone un 2,56% de las inversiones del Presupuesto Municipal para el ejercicio 2025 (9.779.839,34€).
- 2026: 350.000,00€ + 600.000,00€ = 950.000,00€, supone un 9,71% de las inversiones del Presupuesto Municipal para el ejercicio 2025 (9.779.839,34€), que se prevé será superior en 2026.
- 2027: 350.000,00€ + 600.000,00€ = 950.000,00€, supone un 9,71% de las inversiones del Presupuesto Municipal para el ejercicio 2025 (9.779.839,34€), que se prevé será superior en 2027.

Este mismo cálculo lo podemos realizar empleando el método de valoración de los terrenos establecido en el art.22.3 RVLS por tratarse el Nuevo Terciario de una parcela que no se encuentra completamente urbanizadas al tener que urbanizarse el nuevo viario público en el frente, se descontará del valor del suelo determinado según el método residual estático del apartado anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

$V_{So}$  = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

$V_S$  = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

$G$  = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

$TLR$  = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

$PR$  = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector  $K$  establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Siendo por tanto,

$V_S = 2.670.088,66€$ , según lo justificado anteriormente.



$G = 1.611.056,25\text{€}$ , según lo justificado anteriormente.

$TLR = 2,777\%$  según publicación del Banco de España

$PR = 12\%$  para edificios comerciales, según anexo IV RVLS

Resultando  $VS_0 = 2.670.088,66\text{€} - 1.611.056,25 (1+0,02777+0,12)=\underline{\underline{820.966,63\text{€}}}$

Por lo que, se concluye que el Ayuntamiento dispone de recursos propios para la ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas de la actuación.

$$2.670.088,66\text{€} - 1.849.122,03\text{€} = \underline{\underline{820.966,63\text{€}}}$$

Cumpléndose, por tanto, que los ingresos son superiores a los gastos.

#### 6.4 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ARTICULO 22.4 TRLSRU

Se realiza a continuación la estimación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, y la suficiencia adecuación del suelo destinado a usos productivos.

##### 6.4.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN

$$\text{Ingresos públicos}_t - \text{Gastos públicos}_t > 0 \text{ euros}$$

##### 6.4.1.1 Ingresos públicos $t$ :

Para los ingresos públicos, siguiendo la clasificación económica del presupuesto municipal se incluyen los gastos de los siguientes capítulos:

##### Operaciones corrientes:

- Capítulo 1: Impuestos directos:
  - Bienes Inmuebles (IBI);
  - Actividades Económicas (IAE);
  - Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM);
  - Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).
- Capítulo 2: Impuestos indirectos:
  - Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).

- Capítulo 3: Tasas y otros Ingresos:
  - Tasas, Precios Públicos, contribuciones especiales, multas, etc.
- Capítulo 4: Transferencias corrientes (no tributarias): en función del régimen local.
- Capítulo 5: Ingresos patrimoniales, procedentes de rentas del patrimonio de las entidades locales y enajenaciones de suelos procedentes de la participación de la comunidad en las plusvalías.

## Operaciones de Capital

- Capítulo 6: Enajenación de inversiones reales.
- Capítulo 7: Transferencias de capital.
- Capítulo 8: Activos financieros.
- Capítulo 9: Pasivos financieros.

Se producirán, por tanto, ingresos de primer establecimiento e ingresos recurrentes anuales.

### 6.4.1.1.1 INGRESOS PRIMER ESTABLECIMIENTO

Al incrementarse la superficie de Terciario habrá incremento de ingresos, según las Ordenanzas fiscales correspondientes, estimado según se desarrolla a continuación.

Se prevé la posibilidad de 8 establecimientos conforme a la parcelación no vinculante planteada con una edificabilidad total de 8.918,51m<sup>2t</sup>.

- **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.

Al incrementarse la superficie de equipamiento pública podría haber un incremento del ICIO con la presente modificación propuesta. No obstante, la Ordenanza fiscal correspondiente contempla que las actuaciones declaradas de interés general estarán exentas como es este caso. Por lo que, no habrá incremento ni disminución del ICIO.

Al incrementarse la superficie de Terciario se generará un incremento del ICIO conforme a la siguiente estimación, basada en los costes de construcción establecidos en la Memoria propuesta del PGM para la determinación de los coeficientes de ponderación y homogeneización de usos, resultando un coste de ejecución material de la construcción de 648,00€/m<sup>2</sup>, lo que supone un coste total de 5.779.194,48€

( $8.918,51\text{m}^2 \times 648\text{€/m}^2 = 5.779.194,48\text{€}$ ) como base imponible, conllevando un **ICIO de 173.375,83€** (3% de 5.779.194,48€).

- **IIVTNU.** Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

El IIVTNU es un impuesto de titularidad municipal de carácter potestativo, que se configura como un impuesto directo, de carácter real y devengo instantáneo, de acuerdo con el régimen jurídico previsto en los artículos 104 a 110 de la LRHL.

En relación con el hecho imponible de este impuesto, el artículo 104.1 de la LRHL dispone que es el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o la construcción o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Están exentos del pago del impuesto los inmuebles del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales.

La transmisión de los terrenos del Convento al ser el adquirente el Ayuntamiento se acuerda la exención, y no estará sujeta a IIVTNU y, por tanto, no hay incremento ni disminución de IIVTNU.

El Ayuntamiento es el titular de los terrenos del SGE-2 y, por tanto, la primera transmisión no estará sujeta a IIVTNU y, por tanto, no hay incremento ni disminución de IIVTNU.

Por tanto, no hay incremento ni disminución de IIVTNU con la presente modificación propuesta.

- **Tasa por la concesión de licencia de obras**

Tal y como se ha hecho anteriormente para el ICIO, basada en los costes de construcción establecidos en la Memoria propuesta del PGM para la determinación de los coeficientes de ponderación y homogeneización de usos, resultando un coste de construcción de 648,00€/m<sup>2</sup> lo que supone un coste total de 5.779.194,48€ como base imponible.

Tasa por la concesión de licencia de obras (0,70%PEM): **40.454,36€** (0,70% de 5.779.194,48€).

- **Tasa por la licencia de primera utilización u ocupación**

360,00 euros/ edificio \* 8 edificios= **2.880€**



#### 6.4.1.1.2 INGRESOS RECURRENTE

Al incrementarse la superficie de Terciario habrá incremento de ingresos, según las Ordenanzas fiscales correspondientes, estimado según se desarrolla a continuación.

Se prevé la posibilidad de 8 establecimientos conforme a la parcelación no vinculante planteada, con una edificabilidad total de 8.918,51m<sup>2</sup>.

- **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 y de las Entidades Locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.

Al incluirse un nuevo Terciario, que está sujeto a IBI, se prevé el siguiente incremento, conforme a la estimación realizada por el Técnico de Gestión Tributaria:

Se realiza una estimación pos asimilación con el del Terciario del ámbito:

$64,80 \text{ (valor unitario/m}^2\text{)} \times 8.918,51 \text{ (edificabilidad uso terciario)} \times 1,05 \text{ (coeficiente comercio)}$   
 $0,5 \times 0,911047 \text{ (coeficiente actualización 2025)} = 276.436,19 \text{ € VALOR SUELO}$

$8.918,51 \text{ (superficie)} \times 1,4 \text{ (coeficiente)} \times 0,5 \times 550 \text{ (modulo básico construcción)} \times 0,911047$   
 $\text{(coeficiente actualización 2025)} = 3.128.393,11 \text{ € VALOR CONSTRUCCIÓN}$

**TOTAL VALOR CATASTRAL = 3.034.876,41 € + 268.155,73 € = 3.404.829,30 €**

**IBI = 3.404.829,30 € x 0,59 % (tipo de gravamen urbana 2024) = 20.088,49 €**

- **Tasas de recogidas, transporte y tratamiento de residuos**

Se prevé la posibilidad de 8 establecimientos conforme a la parcelación no vinculante planteada.

$$349,73\text{€/establecimiento genérico} * 8 \text{ establecimientos} = \underline{\underline{2.797,84\text{€}}}$$

No se tiene en cuenta el posible mayor ingreso por restaurante (1.104,50€) o supermercado (1.545,00€), acudiendo al supuesto más desfavorable.

- **Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local por la entrada de vehículos a través de las aceras (vados)**

Se prevé la posibilidad de 8 establecimientos conforme a la parcelación no vinculante planteada.

$$202,76\text{€/establecimiento genérico} * 8 \text{ establecimientos} = \underline{\underline{1.622,08\text{€}}}$$

No se incluye la previsión del Impuesto sobre actividades económicas (IAE) y el impuesto a los vehículos de tracción mecánica (IVTM), que previsiblemente generarán las parcelas de uso Terciario, por ser muy inciertas y su estimación poco ajustada y no resultar necesarias para que el resultado positivo final del balance (ingresos - gastos).

#### **6.4.1.2 Gastos públicos.**

Los Gastos públicos (Anualizados y capitalizados), siguiendo la clasificación económica del presupuesto municipal, se incluyen los gastos de los siguientes capítulos:

- Capítulo 1: Gastos de personal, en la proporción que corresponda por habitantes.
- Capítulo 2: Gastos de bienes corrientes y de servicios (sin incremento de capital patrimonio), ídem al capítulo 2.
- Capítulo 3: Gastos financieros (derivados de operaciones financieras), ídem al capítulo 2.
- Capítulo 4: Transferencias corrientes: en función del régimen local.
- Capítulo 5: Abierto.
- Capítulo 6: Inversiones Reales: no.
- Capítulo 7: Trasferencias de capital: en función del régimen local.

- Capítulo 8: Activos financieros, ídem al capítulo 2.
- Capítulo 9: Pasivos financieros: donde se incluirá la amortización de la urbanización.

Se producirán, por tanto, gastos de primer establecimiento y gastos recurrentes anuales.

#### 6.4.1.2.1 GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO

- **Obtención de los terrenos para equipamientos**

Realizada por acuerdo de compraventa en el ejercicio 2024 por un importe de **1.200.000,00€** abonar del siguiente modo en cuatro anualidades:

- 250.000,00€ abonados en 2024
- 250.000,00€ a abonar en 2025
- 350.000,00€ a abonar en 2026
- 350.000,00€ a abonar en 2027

- **Construcción equipamientos**

La construcción del Equipamiento Socio-Sanitario no se tiene en cuenta para la sostenibilidad/viabilidad, por no ser gasto de una obligación urbanística y asumirlo la administración autonómica.

Las inversiones reales previstas en los presupuestos autonómicos ascienden a 106.367.281,00€.

<https://www.larioja.org/larioja-client/cm/hacienda/images?idMmedia=1599515>

La inversión autonómica en la rehabilitación integral del volumen existente del Convento y la ampliación hasta la edificabilidad total de 19.064,09m<sup>2t</sup> se estima en 14.908.118,38€ (14.908.118,38€ 19.064,09m<sup>2t</sup> \* 782,00€/m<sup>2t</sup>), tomado como coste de construcción 782,00€/m<sup>2t</sup> conforme a la Memoria Propuesta del PGM ya empleada en puntos anteriores. Este coste de construcción incluye honorarios técnicos de redacción de proyectos y Dirección Facultativa de las obras u otros necesarios, costes de licencias y tasas de la construcción, primas de los seguros obligatorios de la edificación, inspección técnica, otros estudios necesarios, gastos de administración del promotor e impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva.

Por lo que, la inversión en la construcción del Equipamiento Público autonómico, inicialmente de carácter previsto de carácter socio-sanitario, supone una inversión que representa el 14,30% ( $14.908.118,38€ \times 100/106.367.281,00€ = 14,02\%$ ) de la partida presupuestaria autonómica anual destinada a inversiones reales.

Dicha administración podrá además plantear una concesión de obra y servicio de gestión de dicho Equipamiento socio-sanitario.

- **Urbanización**

Se amplía la vía pública en 1.993,00m<sup>2</sup>, por lo que, conforme al art.89 de las Normas del PGM, tras la Modificación Puntual del PGM nº11 aprobada definitivamente por el Pleno el 23 de diciembre de 2021, se prevén los siguientes costes de urbanización:

$$P = S_v \times 0,55 \times M + S_{ZV} \times 0,20 \times M + V_D \times 0,10 \times M \times K$$

*Donde P es el presupuesto en €; S<sub>v</sub> la superficie del viario en m<sup>2</sup>; S<sub>zv</sub> la superficie de las zonas verdes en m<sup>2</sup>; V<sub>D</sub> el volumen de derribo en m<sup>3</sup>; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).*

$$P = 1.993,00 \times 0,55 \times 375 = \mathbf{411.056,25€}$$

#### 6.4.1.2.2 GASTOS RECURRENTE

- **Mantenimiento de la urbanización:**

La Modificación aumenta la superficie viaria urbanizada, por lo que hay incremento de costes de mantenimiento (alumbrado público, limpieza...).

Se acude en este caso a los costes estimado en el Plan Parcial para el viario existente (parcela R- del Proyecto de compensación) con una superficie de 3.518,75 m<sup>2</sup>, y que son los siguientes:



**- Mantenimiento de las infraestructuras**

Pavimentos de la red viaria	:	2.500 €
Señalización y mobiliario	:	3.000 €
Zonas verdes públicas	:	5.000 €
Red de abastecimiento (1)	:	0 €
Red de saneamiento y EDAR (2)	:	0 €
Alumbrado público	:	3.300 €
Suministro eléctrico (3)	:	0 €
Acceso telecomunicaciones (3)	:	0 €
Suma	:	13.800 €

Por lo que, proporcionalmente la ampliación de 1.993 m<sup>2</sup> supondrá un 56,64% del mantenimiento previsto, que son **7.816,24€**.

**6.4.1.3 CONCLUSIONES DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.**

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, tenemos el siguiente resumen:

<b>INGRESOS</b>		
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>	<b>2.886.798,85 €</b>	
VENTA TERRENOS TERCIARIOS	2.670.088,66	
ICIO (3%PEM)	173.375,83	
TASA LICENCIA OBRAS (0,7%PEM)	40.454,36	
TASA LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN (360€/UD)	2.880,00	
<b>RECURRENTES</b>	<b>24.508,41 €/AÑO</b>	
IBI	20.088,49	
IIVTNU	0,00	
BASURAS	2.797,84	
VADOS	1.622,08	
<b>GASTOS</b>		
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>	<b>1.611.056,25 €</b>	
OBTENCIÓN TERRENOS	1.200.000,00	
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2024	250.000,00	PAGADO
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2025	250.000,00	
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2026	350.000,00	
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2027	350.000,00	
URBANIZACIÓN	411.056,25	
<b>RECURRENTES</b>	<b>7.816,24 €/AÑO</b>	
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	7.816,24	
CONSERVACIÓN EDIFICIO	0,00	
<b>BALANCE (INGRESOS-GASTOS)</b>		
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>	<b>1.275.742,60 €</b>	
<b>RECURRENTES</b>	<b>16.692,17 €/AÑO</b>	

Estableciéndolo por las anualidades previstas:

AÑO 2025		AÑO 2026	
<b>INGRESOS</b>		<b>INGRESOS</b>	
<b>2.911.307,27</b>		<b>24.508,41</b>	
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>		<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>	
<b>2.886.798,85 €</b>		<b>0,00 €</b>	
VENTA TERRENOS TERCARIOS	2.670.088,66	VENTA TERRENOS TERCARIOS	0,00
ICIO	173.375,83	ICIO	0,00
TASA LICENCIA OBRAS	40.454,36	TASA LICENCIA OBRAS	0,00
TASA LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN	2.880,00	TASA LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN	0,00
<b>RECURRENTES</b>		<b>RECURRENTES</b>	
<b>24.508,41 €/AÑO</b>		<b>24.508,41 €/AÑO</b>	
IBI	20.088,49	IBI	20.088,49
IIVTNU	0,00	IIVTNU	0,00
BASURAS	2.797,84	BASURAS	2.797,84
VADOS	1.622,08	VADOS	1.622,08
<b>GASTOS</b>		<b>GASTOS</b>	
<b>661.056,25</b>		<b>357.816,24</b>	
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>		<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>	
<b>661.056,25 €</b>		<b>350.000,00 €</b>	
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2025	250.000,00	OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2026	350.000,00
URBANIZACIÓN	411.056,25	URBANIZACIÓN	0,00
<b>RECURRENTES</b>		<b>RECURRENTES</b>	
<b>0,00 €/AÑO</b>		<b>7.816,24 €/AÑO</b>	
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	0,00	MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	7.816,24
CONSERVACIÓN EDIFICIO	0,00	CONSERVACIÓN EDIFICIO	0,00
<b>INGRESOS-GASTOS</b>		<b>INGRESOS-GASTOS</b>	
<b>2.250.251,02</b>		<b>-333.307,83</b>	

AÑO 2027		AÑO 2028 Y SS	
<b>INGRESOS</b>		<b>INGRESOS</b>	
<b>24.508,41</b>		<b>24.508,41</b>	
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>		<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>	
<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	
VENTA TERRENOS TERCARIOS	0,00	VENTA TERRENOS TERCARIOS	0,00
ICIO	0,00	ICIO	0,00
TASA LICENCIA OBRAS	0,00	TASA LICENCIA OBRAS	0,00
TASA LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN	0,00	TASA LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN	0,00
<b>RECURRENTES</b>		<b>RECURRENTES</b>	
<b>24.508,41 €/AÑO</b>		<b>24.508,41 €/AÑO</b>	
IBI	20.088,49	IBI	20.088,49
IIVTNU	0,00	IIVTNU	0,00
BASURAS	2.797,84	BASURAS	2.797,84
VADOS	1.622,08	VADOS	1.622,08
<b>GASTOS</b>		<b>GASTOS</b>	
<b>357.816,24</b>		<b>7.816,24</b>	
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>		<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>	
<b>350.000,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2027	350.000,00	OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2028	0,00
URBANIZACIÓN	0,00	URBANIZACIÓN	0,00
<b>RECURRENTES</b>		<b>RECURRENTES</b>	
<b>7.816,24 €/AÑO</b>		<b>7.816,24 €/AÑO</b>	
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	7.816,24	MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	7.816,24
CONSERVACIÓN EDIFICIO	0,00	CONSERVACIÓN EDIFICIO	0,00
<b>INGRESOS-GASTOS</b>		<b>INGRESOS-GASTOS</b>	
<b>-333.307,83</b>		<b>16.692,17</b>	

Atendiendo a todo ello, aun siendo una estimación genérica, se aprecia que la actuación está muy equilibrada, considerando un impacto de la actuación en la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo. En consecuencia, se entiende que la actuación es viable y sostenible económicamente.

## 6.4.2 SUFICIENCIA Y ADECUACION DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Por otro lado, la modificación incrementa el tejido productivo de Calahorra, al incrementar el suelo de uso Terciario en 13.739,00m<sup>2s</sup> de suelo con una edificabilidad total de 8.918,51m<sup>2t</sup>, que como área de actividad económica generará puestos de trabajo, y en el que podrán instalarse hasta 8 establecimientos, conforme a la parcelación no vinculante planteada.

## 6.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. Artículo 22.5 TRLSRU

A continuación se analiza la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación 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.

La propiedad del ámbito de la MPG es del Ayuntamiento de Calahorra, que lo cederá a la Comunidad Autónoma de La Rioja para la implantación de un Equipamiento Público.

La rentabilidad de un Equipamiento Público no puede medirse únicamente en la dimensión económica, porque sería una visión simplista que impediría analizar la ciudad en su conjunto, ya que no es más que uno de los factores de su calidad.

Por tanto, la rentabilidad del equipamiento público la analizaremos desde el punto de vista económico, edificatorio, social, ambiental y urbano.

### **RENTABILIDAD ECONÓMICA**

$$\text{Costes} - \text{Ingresos} < \sum A_i \quad A_i \leq 50\% \text{VRBa}_i$$

Siendo:

Costes: todos los costes y cargas de la actuación

Ingresos: todos los ingresos y beneficios de la actuación

A<sub>i</sub>: aportación de cada propiedad. En este caso únicamente el Ayuntamiento de Calahorra

50% VRBa<sub>i</sub>: límite legal del deber de conservación de cada propiedad (art.15.3 TRLSRU)

### **DEBER LEGAL DE CONSERVACION**

El art.15.3 TRLSRU establece que *“El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con*

las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio”.

El valor actual de la construcción del inmueble del Convento *de nueva planta equivalente al original* se establece empleando el coste de construcción de Equipamiento de la Memoria del PGM (782,00€/m<sup>2t</sup>), como en puntos anteriores, aplicado a la edificabilidad existente del Convento (2.556,09m<sup>2t</sup>), resultando de 1.998.862,38€ (1.998.862,38€ = 2.556,09m<sup>2t</sup> \* 782,00€/m<sup>2t</sup>), tomado como coste de construcción 782,00€/m<sup>2t</sup> conforme a la Memoria Propuesta del PGM ya empleada en puntos anteriores.

Por lo que, el valor del **deber de conservación** se establece en el 50% de 1.998.862,38€, es decir, en **999.431,19€**.

## INGRESOS

Los costes e ingresos considerados serán los ya señalados en puntos anteriores, a los que se incorpora la edificación del Equipamiento Público con la ayuda autonómica:

INGRESOS			
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>		<b>2.886.798,85 €</b>	
VENTA TERRENOS TERCARIOS	2.670.088,66		
ICIO (3%PEM)	173.375,83		
TASA LICENCIA OBRAS (0,7%PEM)	40.454,36		
TASA LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN (360€/UD)	2.880,00		
<b>RECURRENTES</b>		<b>24.508,41 €/AÑO</b>	
IBI	20.088,49		
IIVTNU	0,00		
BASURAS	2.797,84		
VADOS	1.622,08		
GASTOS			
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>		<b>1.611.056,25 €</b>	
OBTENCIÓN TERRENOS	1.200.000,00		
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2024	250.000,00	PAGADO	
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2025	250.000,00		
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2026	350.000,00		
OBTENCIÓN TERRENOS AÑO 2027	350.000,00		
URBANIZACIÓN	411.056,25		
<b>RECURRENTES</b>		<b>7.816,24 €/AÑO</b>	
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	7.816,24		
CONSERVACIÓN EDIFICIO	0,00		
BALANCE (INGRESOS-GASTOS)			
<b>PRIMER ESTABLECIMIENTO</b>		<b>1.275.742,60 €</b>	
<b>RECURRENTES</b>		<b>16.692,17 €/AÑO</b>	



Deduciéndose que la aportación de la propiedad será tal que supere el límite del deber de conservación del Equipamiento:

$$\text{Costes} - \text{Ingresos} < \sum A_i \quad A_i \leq 50\% \text{VRBa}_i$$

$$-1.275.742,60\text{€} < \mathbf{999.431,19 \text{€}}.$$

Por lo que, resulta rentable en términos económicos.

### **RENTABILIDAD EDIFICATORIA**

Intervenir en el Patrimonio Cultural Histórico Artístico edificado, al que pertenece este edificio incluido en el Catálogo de Protección del PGM-, contribuye a su conservación y mejora, evitando así paulatino deterioro y que requiera a futuro mayores inversiones para reparaciones.

Además, la rehabilitación del Convento permitirá albergar un equipamiento (inicialmente socio-sanitario, aunque no con carácter obligatorio), que prestará servicio a la Comarca, no sólo al Municipio.

### **RENTABILIDAD SOCIAL**

Los equipamientos públicos son instrumentos de transformación social.

El futuro equipamiento previsto, inicialmente socio-sanitario, contribuirá al bienestar de la Comarca.

El paulatino envejecimiento de la población hace necesario ampliar los Equipamientos socio-sanitarios existentes.

### **RENTABILIDAD AMBIENTAL**

La rehabilitación y reforma edificatoria de la ciudad construida contribuye al modelo de ciudad compacta más sostenible y a la movilidad compacta sostenible.

### **RENTABILIDAD URBANA**

Mantener, mejorar y ampliar los equipamientos en el suelo urbanizado contribuye a la mezcla de usos, evita la zonificación y enriquece el entorno urbano.

Este equipamiento público ejerce una atracción de público que genera flujos de personas. Su ubicación en Patrimonio Histórico de la Ciudad contribuye a la economía de escala, al equilibrio territorial y a la preservación del Patrimonio.

Su ubicación estratégica incentiva su uso por la ciudadanía y vertebrada la conexión de la Ciudad con la otra ribera del Cidacos.

Concluyéndose por todo lo expuesto que la propuesta es rentable desde el punto económico, edificatorio, social, ambiental y urbano.

## **ANEXO I. PARCELACIÓN NO VINCULANTE**

### **REPARCELACIÓN NO VINCULANTE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO**

El Artº 4 de la Normativa del Plan Parcial del S-12 establece respecto a la Parcelación en Terciario que *“Se permite la parcelación de la parcela de uso servicios terciarios con las siguientes normas:*

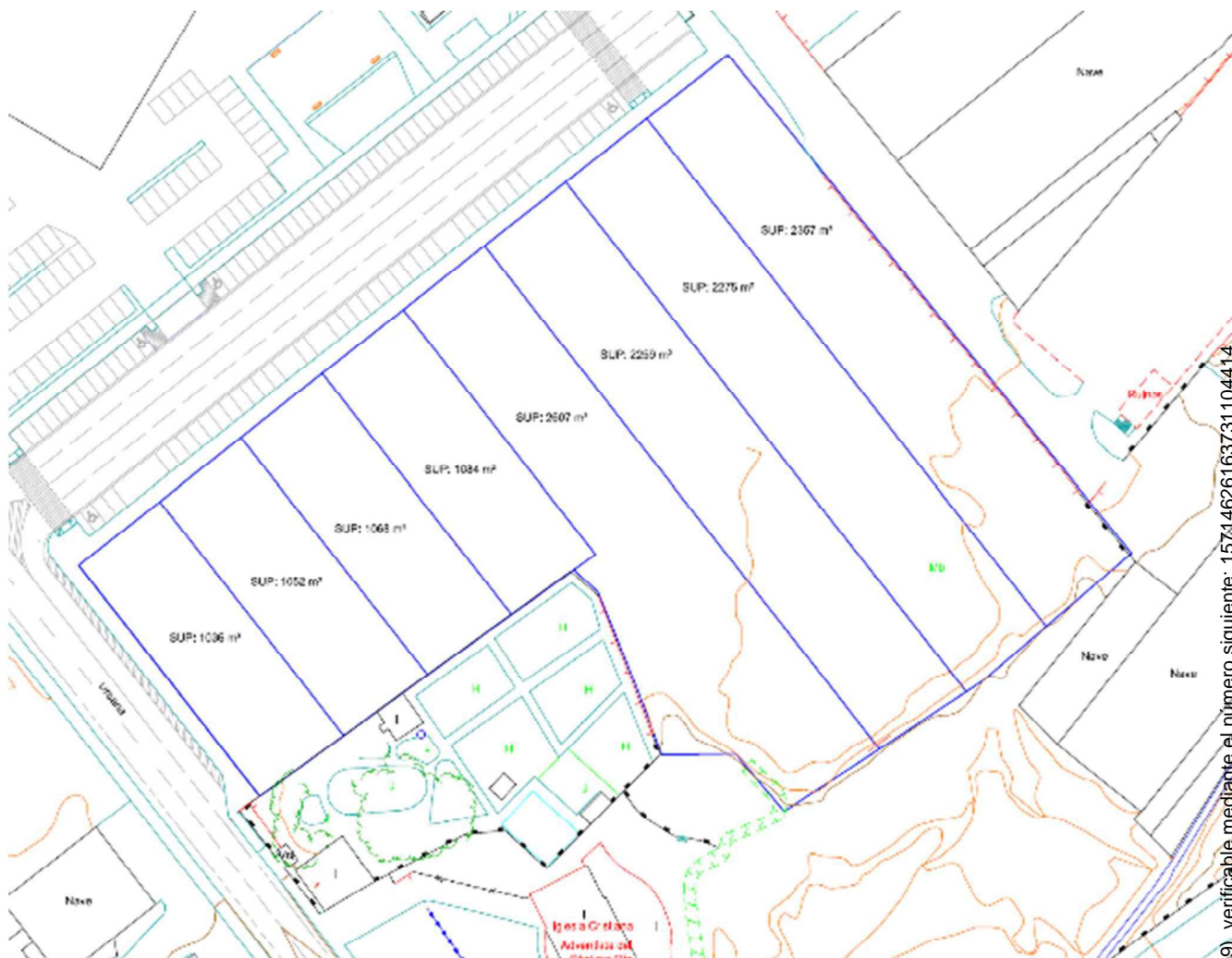
*- Tamaño de parcela mínima: 1.000 m².*

*- Frente de fachada mínimo: 18,00m.*

*En cualquier caso de parcelación, ya sea en el propio proyecto de compensación como en parcelaciones posteriores, se señalará la edificabilidad y ocupación asignada a cada parcela, justificando que no se superan los parámetros máximos señalados.”*

En ese apartado se justifica en una hipotética reparcelación donde todas las parcelas resultantes cumplieran lo más ajustadamente posible con los parámetros de parcela mínima, la posibilidad de materializar la edificabilidad máxima prevista en la presente Modificación Puntual y el estándar de plaza de aparcamiento.

Para ello se aporta plano de Reparcelación no vinculante. En él se ha grafiado una reparcelación con las parcelas resultantes, que cumplen con el frente de fachada de más de 18m y una superficie de más de 1.000 m².



## Materialización de la edificabilidad

Del plano se han obtenido los datos de superficie de parcela, superficie que puede ocupar la edificación tras aplicación de los retranqueos entre parcelas, y la máxima superficie edificable.

PARCELA N°	SUPERFICIE	MÁX OCUPABLE	MÁX (B+1)	EDIFICABLE
1	1.036,00	828,80		672,51
2	1.052,00	841,60		682,90
3	1.068,00	854,40		693,28
4	1.084,00	867,20		703,67
5	2.607,00	2.085,60		1.692,31
6	2.259,00	1.807,20		1.466,41
7	2.275,00	1.820,00		1.476,79
8	2.357,00	1.885,60		1.530,02
<b>TOTAL</b>	<b>13.738,00</b>			<b>8.917,89</b>



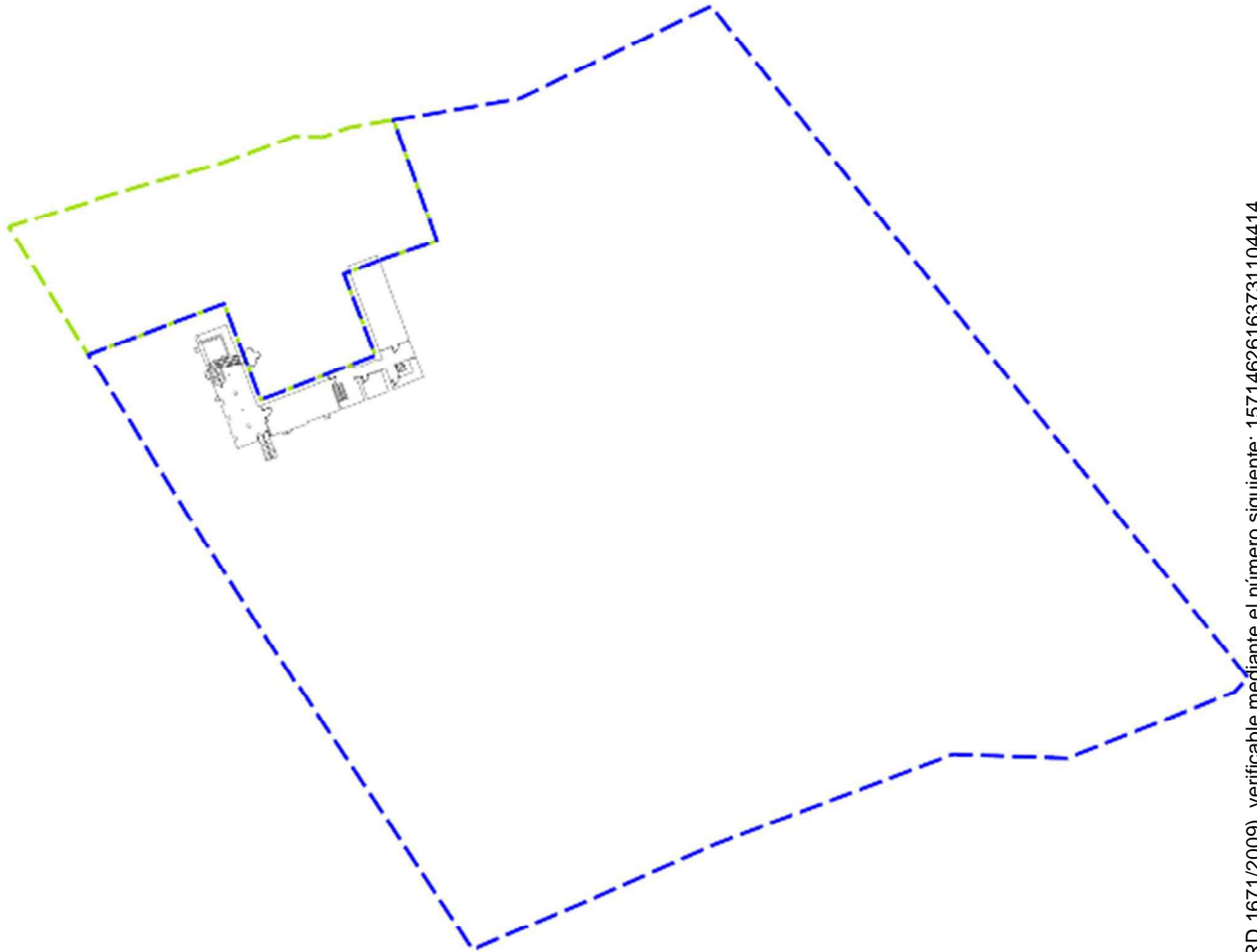
Del cuadro anterior se desprende que con la reparcelación planteada es posible la edificación y, por tanto, son materializables los 8.918,51 m<sup>2</sup> de superficie edificable prevista en la presente Modificación Puntual.

### **Plazas de aparcamiento**

En plano se han reflejado los vanos de acceso a las parcelas resultantes y la reducción de plazas de aparcamiento en el viario que ello significa. Así, se pasa de 50 plazas previstas en la Modificación a 30 plazas. De ellas se conservan las 2 plazas reservadas para personas con movilidad reducida, en cumplimiento del artículo 13 de la Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja (una de cada treinta y tres plazas o fracción). Por lo que, seguiría existiendo un incremento de 23 plazas respecto al Plan Parcial.

La justificación de las plazas consta en puntos anteriores, quedando justificado que la Modificación Puntual no reduce los estándares de aparcamiento.

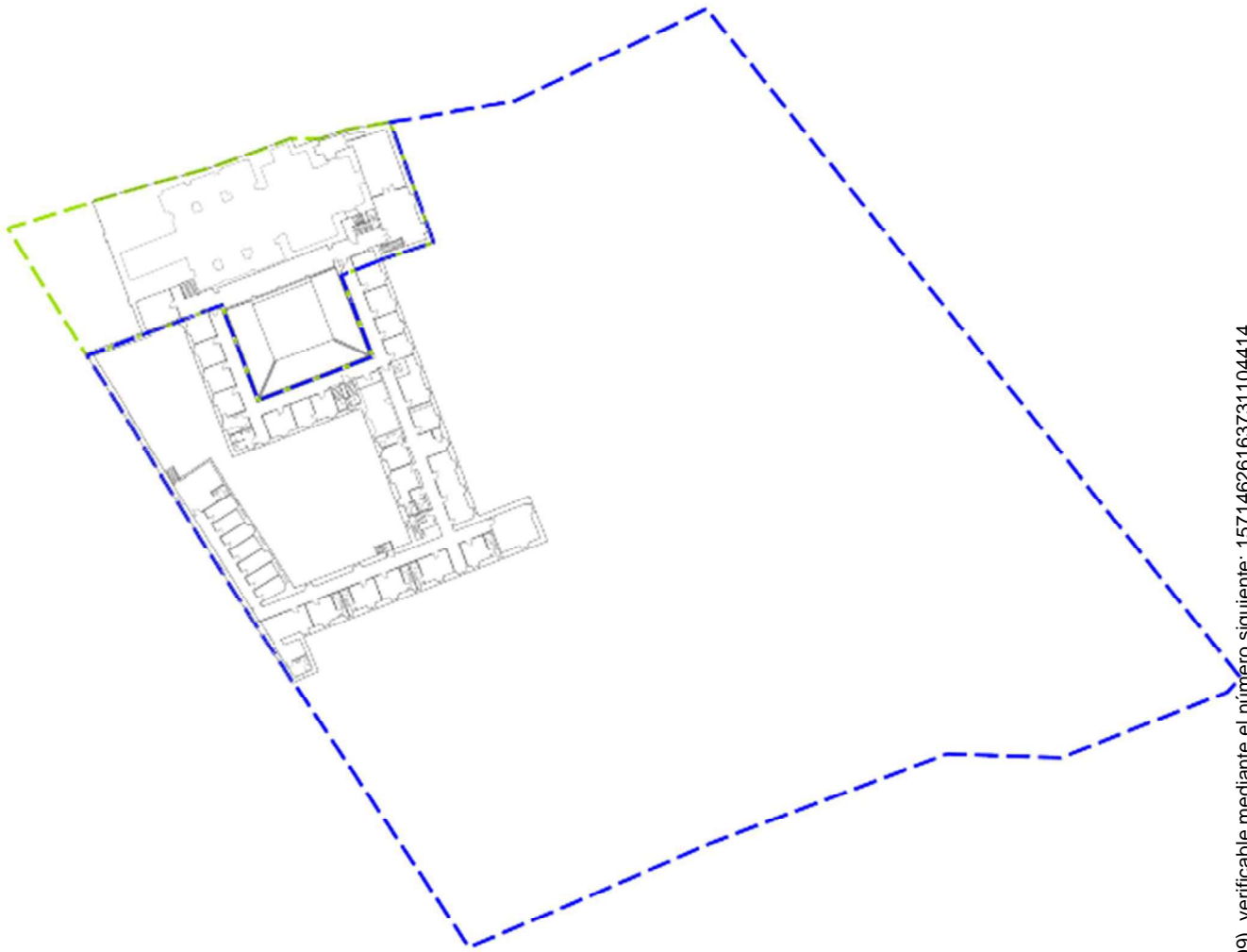
## ANEXO II. PLANTAS CONVENTO "EL CARMEN"



CONVENTO EL CARMEN. PLANTA SÓTANO

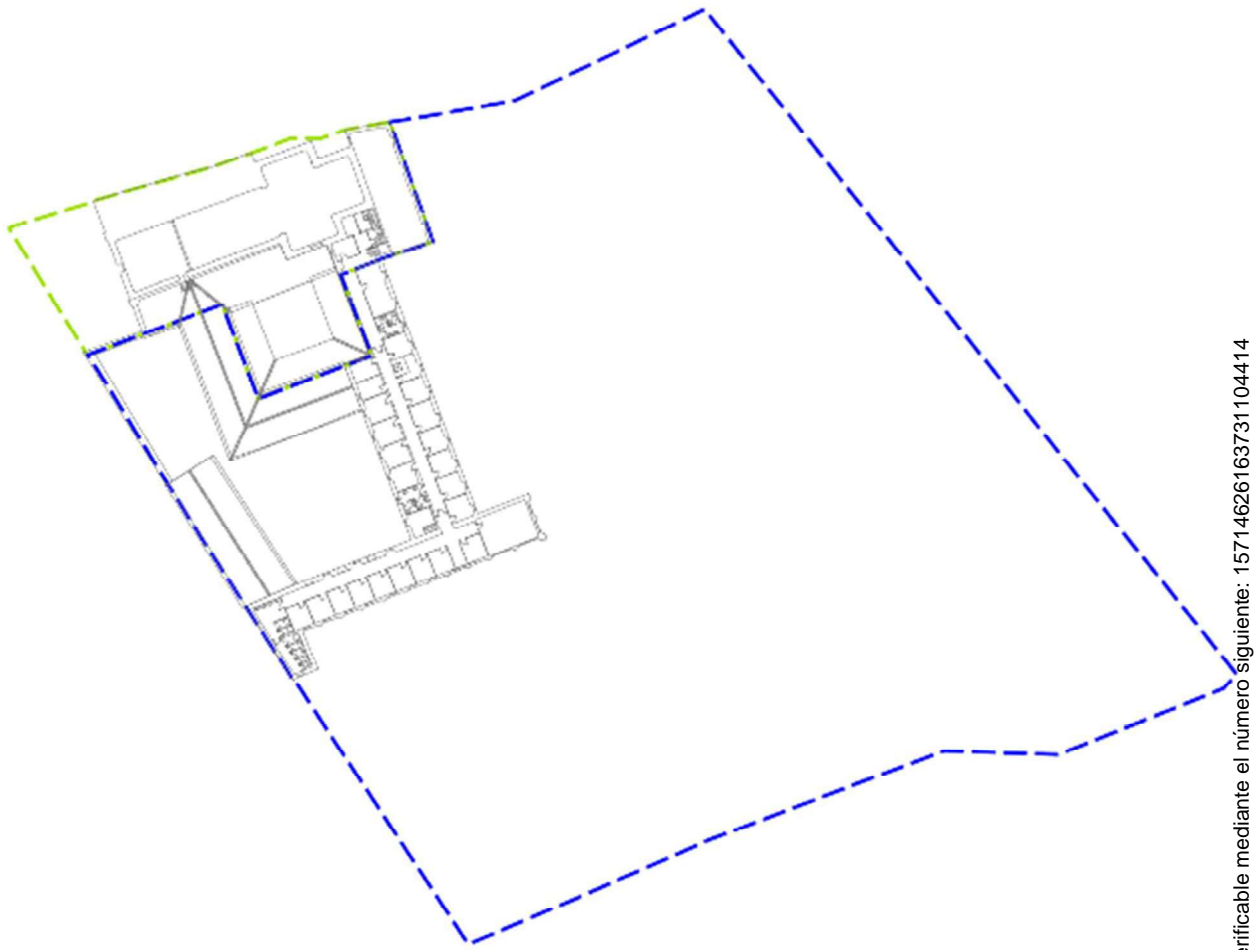


CONVENTO EL CARMEN. PLANTA BAJA



CONVENTO EL CARMEN. PLANTA PRIMERA





CONVENTO EL CARMEN. PLANTA SEGUNDA

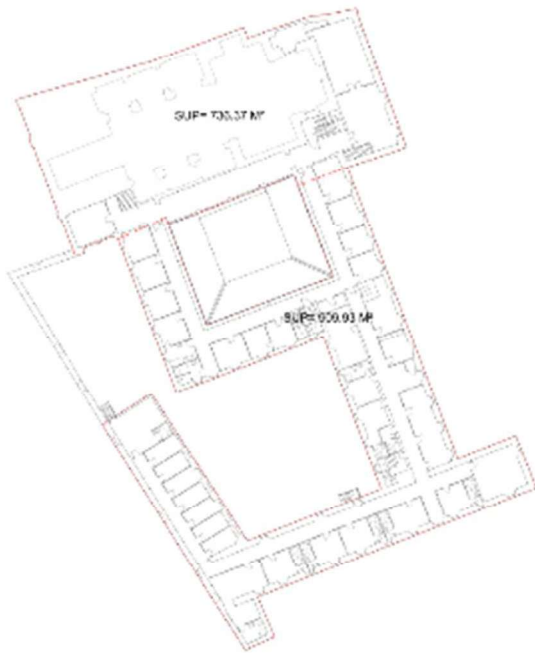
### ANEXO III. PLANTAS CON SUPERFICIES DEL VOLUMEN EXISTENTE COMPLEJO CONVENTUAL "EL CARMEN"



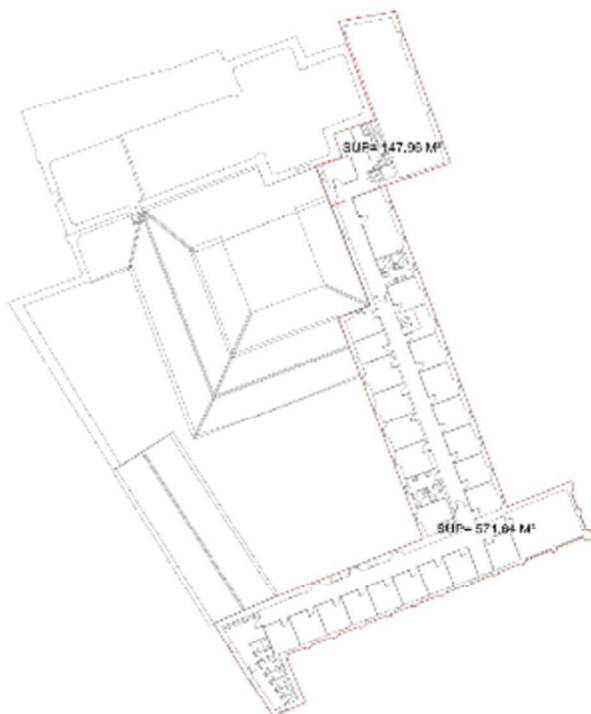
CONVENTO EL CARMEN. PLANTA SÓTANO



CONVENTO EL CARMEN. PLANTA BAJA



CONVENTO EL CARMEN. PLANTA PRIMERA



CONVENTO EL CARMEN. PLANTA SEGUNDA