



Memoria Informativa

**Revisión del Plan General Municipal y del Plan
Especial de Protección del Conjunto Histórico-
Artístico de Haro (BORRADOR)**

Diciembre 2014
UTE Haro 2012

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,



Índice:

| | |
|---|-----------|
| 1. Introducción | 4 |
| 2. Resumen del documento de Información | 5 |
| 2.1. Territorio..... | 5 |
| 2.1.1. Medio Físico | 5 |
| 2.1.2. Usos del suelo..... | 11 |
| 2.1.3. Asentamientos de población..... | 13 |
| 2.1.4. Tendencias de desarrollo..... | 13 |
| 2.1.5. Redes de comunicaciones y su adecuación..... | 14 |
| 2.1.6. Paisaje | 15 |
| 2.1.7. Estructura de la propiedad del suelo..... | 21 |
| 2.2. Demografía y Socio-economía..... | 22 |
| 2.2.1. Actividades económicas | 22 |
| 2.2.2. Evolución de la población..... | 23 |
| 2.2.3. Aspectos sociológicos | 25 |
| 2.2.4. Vivienda..... | 26 |
| 2.2.5. Recursos financieros..... | 26 |
| 2.3. Medio Urbano..... | 26 |
| 2.3.1. Desarrollo histórico de la ciudad. | 26 |
| De los primeros asentamientos en el S. I a.C., hasta el final de la Edad Media..... | 27 |
| 2.3.2. Condicionantes del desarrollo. | 31 |
| 2.3.3. Usos urbanos y edificación..... | 31 |
| 2.3.4. Equipamientos urbanos | 32 |
| 2.3.5. Servicios urbanos..... | 33 |
| 2.3.6. Régimen de la propiedad del suelo urbano. | 34 |
| 2.4. Ordenación territorial y afecciones sectoriales..... | 35 |
| 2.4.1. Relación con la estructura regional y comarcal..... | 35 |
| 2.4.2. Afecciones de la legislación sectorial..... | 36 |
| 3. Planeamiento vigente | 37 |



| | | |
|--------|---|----|
| 3.1. | Introducción..... | 37 |
| 3.2. | Análisis del Plan General anterior. | 37 |
| 3.2.1. | Estructura y contenido del Plan General Municipal Vigente | 37 |
| 3.3. | Grado de ejecución del Plan anterior | 41 |
| 3.3.1. | Objetivos de la gestión urbanística..... | 41 |
| 3.3.2. | Propuestas pormenorizadas de gestión | 42 |
| 3.3.3. | Suelo urbano no consolidado. | 42 |
| 3.3.4. | Suelo urbanizable..... | 46 |
| 3.4. | Modificaciones introducidas en el Plan General anterior | 47 |
| 4. | Resultado de la exposición pública del Avance..... | 50 |



1. Introducción

En Junio de 2013 se presentó en el Ayuntamiento de Haro la Fase de Información y Análisis del nuevo Plan General Municipal de Haro, realizada por un equipo de profesionales del urbanismo que incluye varios arquitectos e ingenieros, además de un sociólogo, un geógrafo, un abogado, un biólogo y un economista; todos ellos bajo la dirección de los servicios técnicos municipales.

La fase de Información tenía como objetivo realizar un diagnóstico de la situación urbana de Haro, basado en la recopilación de información procedente de múltiples fuentes. En el estudio se analizaban datos socio-económicos, demográficos, urbanísticos, medioambientales, etc., que se resumen en la presente Memoria Informativa que acompaña al Plan General, y que han servido de punto de partida para la redacción del mismo.

La Memoria Informativa incorpora asimismo un apartado en el que se analiza el planeamiento vigente desde el año 2001, estudiando su estructura, determinaciones, su grado de desarrollo en cuanto a la gestión urbanística, así como las modificaciones puntuales, planeamiento de desarrollo y estudios de detalle tramitados desde la entrada en vigor del Plan General. El estudio del planeamiento anterior también ha servido de punto de partida para la redacción del nuevo Plan General, en el que se ha realizado un esfuerzo por integrar los elementos básicos de la ordenación que éste planteaba, sintetizándolos y adaptándolos al nuevo marco normativo que rige en la actualidad, tanto en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como en las múltiples legislaciones sectoriales que resultan de aplicación.

Por último, la Memoria Informativa incorpora un apartado que describe el resultado de la exposición pública del Avance de la Revisión, Modificación y Adaptación a la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja del Plan General Municipal de Haro, que fue publicado en el Boletín Oficial de La Rioja nº 7, de fecha 17 de enero de 2014.

2. Resumen del documento de Información

2.1. Territorio

2.1.1. Medio Físico

Encuadre geográfico

Haro está situado en la zona Norte de España, en un lugar estratégico en la estructura nacional de transportes, pues se halla sobre el corredor Bilbao-Zaragoza-Barcelona que se apoya en el valle del Ebro, en un punto muy cercano al eje Madrid-País Vasco-Francia. Además, Haro está a corta distancia de un buen número de capitales de gran dinamismo económico (Bilbao, Burgos, Logroño o Vitoria) y a una distancia media de otros grandes centros como Madrid, Pamplona, Valladolid o Zaragoza.

En definitiva, Haro disfruta de una posición favorable en el contexto nacional, gracias a su cercanía a grandes capitales y a la disponibilidad de medios de transporte eficientes por carretera y avión, si bien podría mejorar en el aspecto ferroviario.

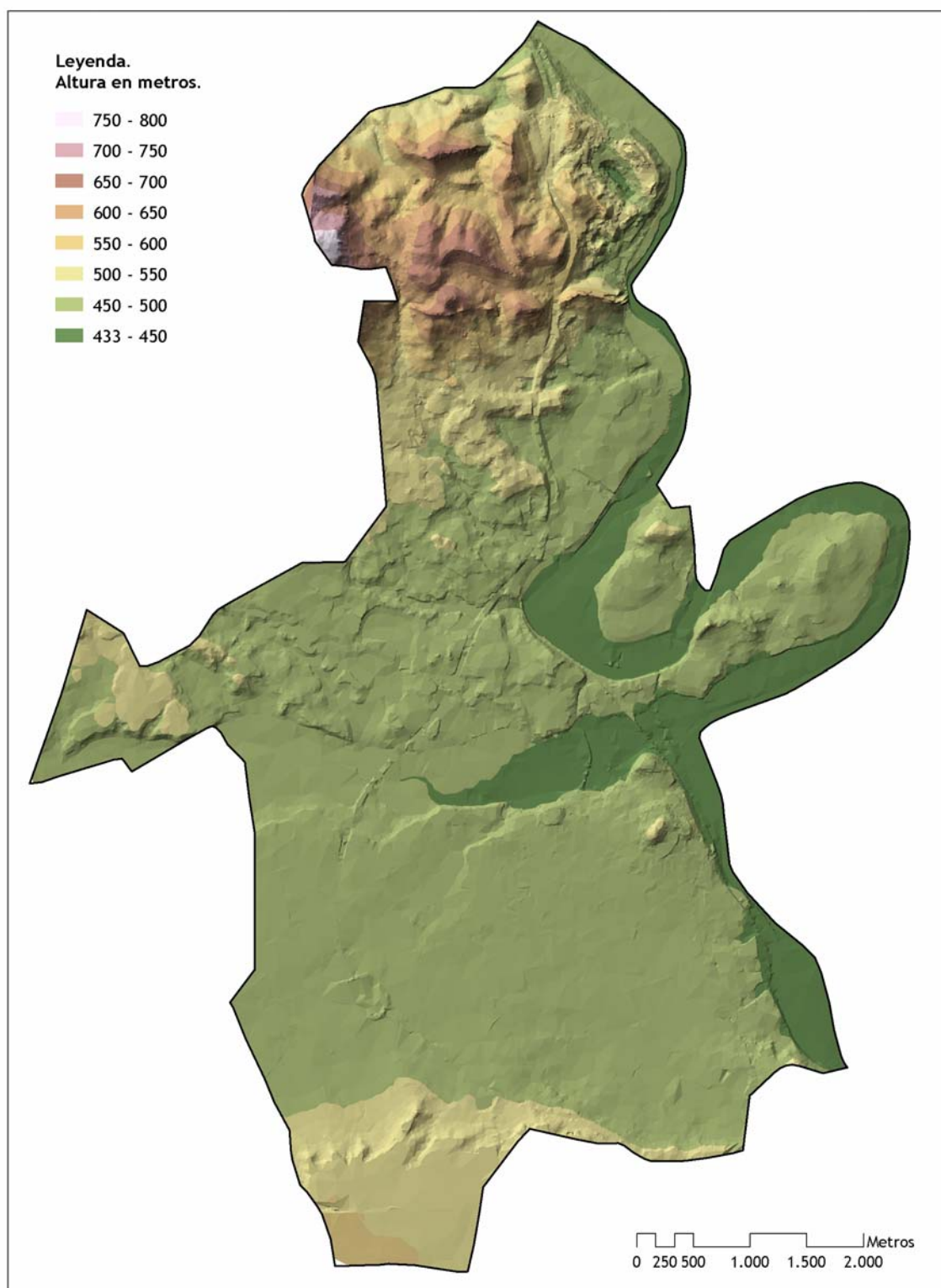
A nivel comarcal, Haro ejerce funciones de centro comercial y de servicios en un área que se extiende hasta municipios de las provincias de Álava y Burgos. No obstante, la presencia cercana de otras poblaciones medias como Miranda de Ebro, Nájera y Santo Domingo de la Calzada, difumina en cierta medida sus límites de influencia, lo que obliga a Haro a buscar nichos de competitividad favorable. En cualquier caso, Haro lidera una comarca caracterizada por una economía dinámica basada principalmente en dos actividades: la elaboración de vino y el turismo.

Relieve

El variado relieve del municipio de Haro es una de las bases de su riqueza paisajística y de la variedad de usos del suelo rústico. En la cercanía de los ríos, los cerros existentes han facilitado el emplazamiento de poblaciones humanas desde tiempos inmemoriales, por sus cualidades de defensa y vigilancia del territorio. En la actualidad, la topografía forma parte del paisaje, dotándolo de variedad y pintoresquismo.

En sentido menos favorable, la topografía abrupta en algunas zonas genera problemas por riesgos de desprendimientos o por dificultades en la accesibilidad de infraestructuras, produciéndose barreras importantes en el mismo núcleo urbano que han limitado el crecimiento hacia el norte y el este.

El límite oriental del municipio coincide en buena parte de su recorrido con el río Ebro, donde se dan las cotas más bajas, alcanzando en el extremo sureste la altura mínima de todo el término municipal, de 433 metros sobre el nivel del mar. Por otra parte, las mayores elevaciones se sitúan en la zona norte del municipio, coincidiendo con el extremo oriental de los Montes Obarenes, donde la formación montañosa se interrumpe para dejar paso al río Ebro en las conocidas Conchas de Haro, para volver a elevarse al Este, formando la Sierra del Toloño. El punto más alto del municipio se sitúa a 781 metros sobre el nivel del mar, muy próximo a Peña Escalera. Por tanto, se produce una diferencia de 348 metros de altura entre el punto más elevado y el más bajo.



Altimetría del término municipal.
 Elaboración propia a partir de la Cartografía del Ayuntamiento de Haro.

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
 Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

Agua

Recorren el municipio de Haro dos cauces principales: el río Ebro y el río Tirón, que tributa al anterior en su margen derecha precisamente junto al núcleo urbano de Haro. La relevancia de estos caudalosos cauces en el municipio es mucha, tanto por los usos y aprovechamientos, como por razones sociales, culturales y ambientales.

Haro se asienta sobre dos acuíferos, el Aluvial del Oja al sur, y la masa Pancorbo-Conchas de Haro al norte. El primero recibe fuertes presiones, de tal modo que es una masa de agua contaminada por nitratos de origen difuso ligado a las prácticas agrícolas del valle del Oja. Este hecho ha llevado a calificar el acuífero como vulnerable, y por tanto, a limitar los usos en superficie. Las extracciones de agua, no obstante, están por debajo de los niveles admisibles, de forma que no suponen un impacto ambiental.

La segunda masa de agua, Pancorbo-Conchas de Haro, de menor tamaño que la anterior, y también de menor importancia para Haro, presenta un menor grado de afección ya que es menos explotado, y presenta asimismo un mucho menor índice de contaminación aunque, sin embargo, esté expuesto a un riesgo de contaminación por la existencia de actividades industriales del entrono de Miranda de Ebro, principal núcleo de población situado en el ámbito de afección de este acuífero.

Vegetación y fauna.

La superficie forestal está limitada a la zona montañosa del norte del municipio, y a los cursos de agua principales. El resto de vegetación natural está formada por matorral esparcido por aquellas zonas del territorio de escaso o nulo valor agrícola. La elevada presión sobre el suelo que se ejerce como consecuencia de las actividades humanas, fundamentalmente de agricultura e infraestructuras, hace que la superficie destinada a estos usos sea poca.

Además, gran cantidad de la superficie arbolada existente son cultivos forestales en torno a los cauces, para aprovechamiento maderero, y en consecuencia, de mucho menor valor ambiental.

Como consecuencia de lo dicho, la vegetación existente es de gran valor por su escasez, por su valor paisajístico y, sobre todo, por su valor ambiental (diversidad biológica, estabilidad suelos, sumidero CO₂, control evapotranspiración, etc.).

En cuanto a la fauna, dentro del municipio de Haro están protegidas dos especies: el visón europeo, que teóricamente ocupa las riberas del Ebro, y el águila perdicera, cuyo hábitat se encuentra en los Obarenes.

Espacios naturales protegidos

El municipio de Haro está afectado por varias figuras de protección que afectan a la redacción del Plan General Municipal:

- El P.E.P.M.A.N.R. (Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja), que protege una zona dentro de los límites municipales: Montes Obarenes y sierra de Toloño, SS-1 (Sierras de interés singular).
- LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) SOTOS Y RIBERAS DEL EBRO, código ES2300006. Afecta, entre otros espacios, a las riberas del Ebro en Haro. Se trata de bosques mixtos de ribera con *Populus alba*, *Salix alba*, etc., de gran interés por los hábitat que contiene, por su importancia como corredor ecológico y por la presencia de taxones de gran interés para su conservación.

- LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) OBARENES-SIERRA DE CANTABRIA, código ES0000062. También está declarada ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves). Alineación montañosa situada entre la Depresión del Ebro y las cuencas de Miranda y Treviño, atravesada por el río Ebro en las Conchas de Haro con la presencia de importantes hábitats.
- Hábitat prioritario 6220*. Se localiza entre el polígono industrial de Fuente Ciega y el límite municipal con Gimileo en un área de algo más de 14 Has, y se trata de una zona con vegetación subestépica de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea. Su consideración como hábitat prioritario limita los usos y lo protege ante actuaciones que impliquen su alteración negativa.
- Montes de Utilidad Pública: Según la cartografía del Gobierno de La Rioja, existen 2 montes declarados de utilidad pública, que son Las Campas y San Felices, de titularidad municipal, y las Riberas de los ríos Ebro y Tirón, de titularidad autonómica.

Suelo.

La geología presente en Haro está formada por la sierra de los montes Obarenes, que forma parte de las cuencas mesozoicas (son el resultado de la inversión tectónica durante la compresión cenozoica alpina de diferentes cuencas mesozoicas); y la Depresión del Ebro, resultado del hundimiento que, durante la compresión terciaria, ocasionó en este dominio la carga producida por el desplazamiento hacia el sur de las Cordilleras Cantábrica y Pirineos, y el desplazamiento hacia el norte de la Cordillera Ibérica. Prácticamente todas las rocas que rellenan la Cuenca del Ebro son de origen sedimentario, esencialmente continentales, de lagos, ríos y abanicos aluviales, y están normalmente poco cementados.

Las características geológicas y edafológicas de Haro son variadas, lo que fortalece la riqueza paisajística y material del término. No obstante, para que la explotación de ambas no sea excluyente, debe atenderse con especial cuidado a todos los usos relacionados con la extracción de materiales, con la explotación agraria y forestal y con los procesos de erosión.

Clima.

El clima de Haro, de tendencia frío y húmedo en buena parte del año, es un condicionante fundamental a tener en cuenta, de cara mejorar la eficiencia energética de la edificación y el urbanismo.

En la tabla inferior se muestran los datos de temperaturas máximas, mínimas y medias mensuales de la Estación de Haro, en los años 1932 a 2002:

| | OCT | NOV | DIC | ENE | FEB | MAR | ABR | MAY | JUN | JUL | AGO | SEP |
|---------------------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| Máxima de las máx. | 32.0 | 25.0 | 20.0 | 21.0 | 24.0 | 29.0 | 34.0 | 37.0 | 40.0 | 41.0 | 42.0 | 42.0 |
| Media de las máx. | 18.9 | 12.9 | 9.5 | 9.0 | 11.2 | 14.5 | 16.5 | 20.3 | 24.6 | 28.0 | 27.9 | 24.7 |
| Media de las medias | 13.4 | 8.6 | 5.9 | 5.1 | 6.6 | 9.0 | 11.0 | 14.4 | 18.1 | 20.8 | 20.8 | 18.1 |
| Media de las mín. | 8.0 | 4.2 | 2.3 | 1.4 | 2.0 | 3.6 | 5.4 | 8.5 | 11.6 | 13.7 | 13.8 | 11.5 |
| Mínima de las mín. | - 1.8 | - 8.0 | - 12 | - 14 | - 11 | - 6.2 | - 3.0 | - 1.8 | 2.6 | 3.8 | 1.0 | 1.0 |

Las precipitaciones mensuales en el periodo de 1981 a 2010, tomadas en la estación de Cuzcurrita del Río Tirón, son las siguientes:

| | ENE | FEB | MAR | ABR | MAY | JUN | JUL | AGO | SEP | OCT | NOV | DIC |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Precip. % | 34,6 | 27,9 | 29,9 | 47,3 | 60,2 | 41,8 | 26,7 | 25,4 | 31,4 | 42,7 | 47,3 | 43,0 |

En la Fase de Información se incluyeron estudios de confort climático tanto en la edificación como en el espacio público, que arrojaban una serie de recomendaciones que se recogen en las Condiciones Ambientales de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Riesgos existentes

En el término municipal de Haro se describen los siguientes riesgos naturales, que se han tenido en cuenta a la hora de redactar el Plan General:

DESPRENDIMIENTO

Los Riscos de Bilibio es la zona que presenta mayores desniveles altitudinales en suelo jarrero. Precisamente es en esta zona donde se localizan fallas y cabalgamientos, de manera que se dan las condiciones necesarias para la aparición de estos fenómenos naturales, que se han producido recientemente. Aunque los desprendimientos no son frecuentes, sí son muy peligrosos. El riesgo es función directa tanto de la posibilidad de desprendimientos, como del daño a las personas o bienes.

DESLIZAMIENTO DE LADERA

Se producen deslizamientos cuando capas enteras de terreno se mueven sobre el material firme que tienen por debajo. En su movimiento siguen uno o varios planos de corte del terreno.

Este riesgo se ha identificado en la ladera norte y este del cerro de Santa Lucía, sobre la N-124. La presencia de arcillas y una elevada pendiente son dos factores que se traducen en una mayor inestabilidad de la ladera.

HUNDIMIENTO

Este impacto, descrito como natural, es realmente consecuencia de la actividad antrópica. En Haro, como en muchas de las poblaciones de La Rioja y la Rioja Alavesa, en torno al valle del Ebro, es frecuente la existencia de calados. Estas estructuras son excavaciones en el subsuelo del núcleo urbano cuando éste se asienta en zonas sobreelevadas, como Haro, con fines ligados a la producción vinícola. Están circunscritos habitualmente a los cascos urbanos tradicionales, pero no a los posteriores ensanches, por lo que en su mayoría son bastante antiguos.

Los calados situados en zona urbana son generalmente muy estables en condiciones de uso y mantenimiento adecuados, sin embargo en ausencia de éstos pierden estabilidad y pudieran darse procesos de hundimiento del terreno.

En el núcleo urbano de Haro se tiene constancia de la presencia de calados en el cerro de Santa Lucía, en las inmediaciones de la calle Músico Mayor, y en la Estación Enológica. También en Bodegas Rioja Santiago, Bodegas CVNE, Bodegas Muga, Bodegas Bilbaínas y Bodegas López de Heredia.

INUNDABILIDAD

El núcleo urbano se encuentra en la confluencia del Tirón y el Ebro, de forma que está bordeado al norte por el río Tirón y por el este por el Río Ebro. Las posibles consecuencias de una inundación

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

son evidentes y conocidas, por esta razón es conveniente conocer los periodos de retorno de las distintas avenidas, para acotar los usos permitidos o autorizables dentro de las mismas.

Se han realizado estudios de inundabilidad acotados a los tramos del río Tirón y del río Ebro a su paso por Haro, que se han tenido en cuenta en las determinaciones del Plan General. Los datos obtenidos de los estudios de inundabilidad demuestran que, principalmente en el río Tirón, las láminas de inundación los periodos de retorno de 50, 100 y 500 años¹ anegan espacios ocupados por infraestructuras tales como las zonas deportivas de la margen derecha del Tirón y gran parte del Barrio de la Bodegas en la margen contraria.



*Láminas de inundación para periodos de retorno de 50, 100 y 500 años en el río Tirón.
Cartografía de la Confederación Hidrográfica del Ebro*

RIESGOS TECNOLÓGICOS (TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS)

La existencia en Haro de red ferroviaria y carreteras supone el tránsito de mercancías por dentro de su territorio y, dentro de éstas, algunas clasificadas como mercancías peligrosas.

El trazado del ferrocarril por el municipio transcurre circunvalando el núcleo urbano y el polígono industrial de Fuente Ciega por el sur y este, en un trazado paralelo a la carretera N-12 y el río Ebro. Por el norte atraviesa el Barrio de las Bodegas donde se encuentra la estación.

¹ La Confederación Hidrográfica del Ebro ha facilitado recientemente un nuevo estudio de inundabilidad correspondiente al Oja-Tirón que difiere del que aquí se muestra. El estudio más reciente se ha utilizado para la elaboración del Plan General Municipal.

Por carretera, las mercancías peligrosas tiene obligación de circular por las RIMP o red de itinerarios de mercancías peligrosas, y que son aquellas vías de menor riesgo por evitar núcleos urbanos y por la menor densidad de tráfico. Por Haro discurre un eje de comunicación este-oeste de gran importancia para el movimiento de mercancías en la Península, formando la AP-68 parte de esa red de itinerarios RIMP.

El transporte de mercancías peligrosas por la AP-69 es obligatorio salvo que para llegar al destinatario haya que salirse de dicha vía, y siempre que se siga el principio de selección del tránsito más corto y seguro.

2.1.2. Usos del suelo.

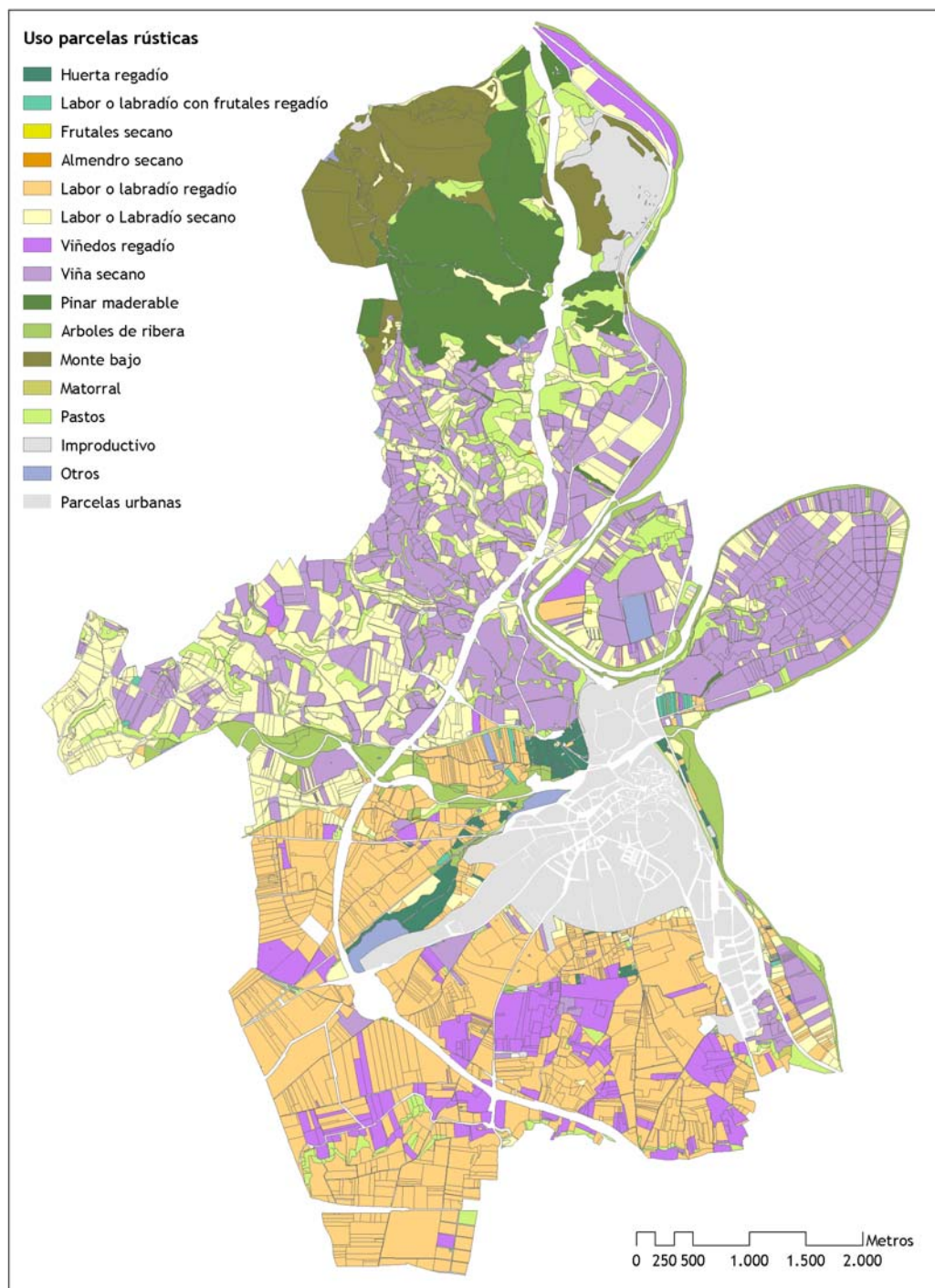
El término municipal de Haro está ocupado en su mayor parte por usos de carácter agrícola o forestal, con una creciente expansión del suelo urbanizado, sobre todo en los últimos años.

El terreno agrícola permanece relativamente constante, aunque dentro del mismo se experimenta un aumento del regadío en general, y del viñedo en particular. La explotación de los recursos naturales no debe suponer una degradación del paisaje, sino al contrario, puede participar en el enriquecimiento del mismo mediante la adopción de ciertos criterios de implantación.

En la información obtenida en el Catastro de Rústica de Haro, se puede observar un progresivo cambio de los usos del suelo si nos desplazamos de norte a sur:

- Los Montes Obarenes se caracterizan por la cubierta de bosques y monte bajo, con alguna zona de pastos dispersa.
- Desde el piedemonte hasta el cauce del Tirón, se da un mosaico de viñedos de secano, campos de cereal y pastos (que en general presentan el aspecto de monte bajo, a pesar de esta denominación catastral).
- Desde el Tirón hacia el sur, en cambio, se produce una fuerte implantación del regadío, tanto para viñas como para otros cultivos, desapareciendo los espacios de pastos.

El equilibrio existente entre distintos usos agrícolas y naturales en el municipio es buena muestra de la diversidad que disfruta, aspecto que se relaciona con el relieve y la hidrografía, tal como hemos visto, y que sin duda tiene una importancia clave para entender el paisaje jarrero, como explicaremos posteriormente.



Usos del suelo rústico.

Elaboración propia a partir de la Información de la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda del Reino de España. Fecha de descarga de la información: 15 de enero de 2013.

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

2.1.3. Asentamientos de población.

El actual término municipal de Haro comprende un extenso territorio en el que existieron varios núcleos de población. En época pre-romana existieron varios poblamientos que aprovechaban las alturas de los Riscos de Bilibio o los cerros de La Mota y Santo Domingo, según demuestran evidencias arqueológicas. Aún no existe un estudio arqueológico detallado del municipio, pero es muy probable que existieran lugares de habitación en diferentes emplazamientos de Haro.

De la época medieval, existen documentos históricos que indican la presencia de otras poblaciones en el entorno de Haro, ya desaparecidas, y cuyos nombres han perdurado en los topónimos. Así, se ha recopilado la existencia de caseríos en Arrauri, Zaballa o Atamauri.

No obstante, desde principios del siglo XX, el núcleo actual de población se constituye en el único de todo el municipio, quedando progresivamente abandonados los restos de caseríos rurales que quedaban. En la actualidad, por tanto, existe un único asentamiento de población, de grandes dimensiones, y que acoge a todos los habitantes del municipio.

El núcleo urbano de Haro presenta una forma sensiblemente compacta y concéntrica, modelo sólo distorsionado por las zonas industriales y terciarias que se extienden a lo largo de tres vías de comunicación:

- Barrio de la Estación, de uso bodeguero.
- Carretera de Casalarreina, con un marcado carácter bodeguero y comercial.
- Carretera de Logroño, donde se concentran las actividades productivas en dos polígonos industriales.

2.1.4. Tendencias de desarrollo.

El planeamiento general que ha organizado el crecimiento urbano de Haro durante las últimas décadas ha propuesto un modelo compacto, sobre todo en el aspecto residencial, lo que ha facilitado la creación de un tejido urbano fácilmente accesible. Los límites campo-ciudad están mayoritariamente bien definidos, salvo en las extensiones de carácter productivo que hemos mencionado en el apartado anterior. Aún quedan espacios sin edificar dentro del modelo ya urbanizado, por lo que a medio plazo, las tendencias de desarrollo residencial es de esperar que aprovechen los espacios interiores de la ciudad.

No obstante, hay que decir que la fuerte presión urbanística que ha sufrido España desde finales de los años 90 del siglo XX se ha dejado notar también en Haro. Así, mediante la técnica de las modificaciones puntuales, se han urbanizado suelos que no estaban previstos en el Plan General (Nuevas bodegas Martínez Lacuesta, por ejemplo) o se ha previsto la futura urbanización de un campo de golf con 1500 viviendas separados de la ciudad, creando así un nuevo asentamiento de población. Esta última actuación se ha paralizado por la crisis inmobiliaria, pero sigue estando vigente para el futuro.

Por otra parte, el suelo no urbanizable de Haro está relativamente a salvo de actuaciones residenciales. Este problema, que ha afectado a numerosas poblaciones del entorno, ha sido controlado en Haro de forma significativa. En cambio, sí que han proliferado construcciones dispersas en el territorio vinculadas a infraestructuras (autopista, electricidad y gas, principalmente) y a la viticultura (almacenes agrícolas y algunas bodegas).

2.1.5. Redes de comunicaciones y su adecuación

El sistema de infraestructuras de Haro vinculado a las diversas redes de comunicación que concurren en el municipio produce en el territorio, en función de las correspondientes legislaciones sectoriales de aplicación, diversas afecciones que se han tenido en cuenta en la Revisión del Plan General Municipal.

Como elementos positivos de la adecuación de las redes de comunicación que discurren por el Municipio de Haro, se señalan los siguientes:

- Posición privilegiada en el eje infraestructural, a lo largo del Valle del Ebro, entre Zaragoza, Logroño y Miranda, que conecta todo el tráfico por carretera del litoral mediterráneo y Aragón, con Navarra, País Vasco y el resto de los corredores Cantábrico y Sub-cantábrico (Eje en que están implicadas la Autopista de peaje AP-68 y las carreteras N-120 (Autovía A-12), N-124 y N-232).
- Igualmente, la posición de Haro aparece reforzada por una privilegiada relación con el sistema viario de carreteras autonómicas que vertebran las comarcas más occidentales de La Rioja:
 - o LR-111 (Desde el L.P. de Burgos a la N-124 en Haro, por Valgañón, Zorraquín, Ezcaray, Ojacastro, Santo Domingo de la Calzada, Castañares de Rioja y Haro)
 - o LR-202 (Desde LR-111, en Haro, a N-232 por Angunciana)
 - o LR-203 (Desde LR-111, en Haro, a LR-111, en Santo Domingo, por Zarratón, Cidamón, San Torcuato y Bañares)
 - o LR-212 (De LR-111, en Haro, a L.P. de Álava (Labastida)
 - o LR-306 (Desde LR-111, en Haro, a L.P. de Burgos por San Felices)
 - o LR-401 (De la LR-306 en Haro a Villalba de Rioja)
- Esa cantidad de carreteras que concurren en el municipio (las nacionales de forma transversal en la dirección "este-oeste", y las autonómicas de forma radio-concéntrica al propio casco urbano) constituyen un soporte claro, tanto para los posibles desarrollos urbanos, como para el funcionamiento orgánico del municipio a nivel territorial.
- Posibilidad de transporte por ferrocarril (Línea Miranda-Castejón) potenciando el valor del corredor de comunicaciones que jalona transversalmente el río Ebro a su paso por el municipio.
- Potencialidad paisajística y ambiental de la antigua línea ferroviaria hasta Ezcaray, hoy en desuso y recuperada como vía verde, que enlazaba con la línea Miranda-Castejón en el propio Haro.

No obstante, las diversas redes de comunicación que confluyen en el municipio conllevan aspectos negativos que deben considerarse, y que se resumen a continuación:

- Se trata de una zona de acumulación de tráfico, con uno de los índices de intensidad media diaria más elevados de La Rioja, con los consiguientes problemas de fluidez en el transporte e incidencia en la seguridad vial y los accidentes.
- Aunque como se ha visto entre los valores anteriores, la importancia y magnitud de las vías de transporte que posee el municipio son "a priori" un valor en su organización y posibilidades de crecimiento y comunicación, tales vías están sometidas, por razón de su legislación

sectorial, a un importante número de afecciones, con las consiguientes limitaciones que ello implica, y que se recogen en el apartado de Afecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Además de lo anterior, su magnitud y el tránsito que soportan, implican un importante impacto en una zona con indudables valores paisajísticos, etnográficos y culturales.
- A su vez, en muchos de los casos los trazados y el estado de las carreteras existentes, no son los más adecuados para el volumen de vehículos que soportan, si bien es cierto existen diversas previsiones en este sentido:
 - o Carreteras Nacionales: Estudio Informativo (Noviembre de 2008) "Autovía a-68. TRAMO: L.P. de Navarra con La Rioja / L.P. de La Rioja con Álava"
 - o Carreteras Autonómicas: Revisión y Actualización del Plan Regional de Carreteras de La Rioja (Abril de 2008).
 - o Desdoblamiento de calzada del corredor de la carretera LR-111 entre Haro y Ezcaray. Estudio Informativo del corredor de la LR-111, FASE C, de junio de 2014.
 - o Ferrocarriles: Plan ferroviario para el escenario PEIT 2020.
- Por último, señalar que la predominancia de los transportes por carretera ha dejado prácticamente en desuso al ferrocarril, limitando enormemente las posibilidades de este medio de transporte alternativo, en uno de los pocos municipios de La Rioja, donde por las características de la red ferroviaria autonómica, podría tener algún tipo de relevancia.

2.1.6. Paisaje

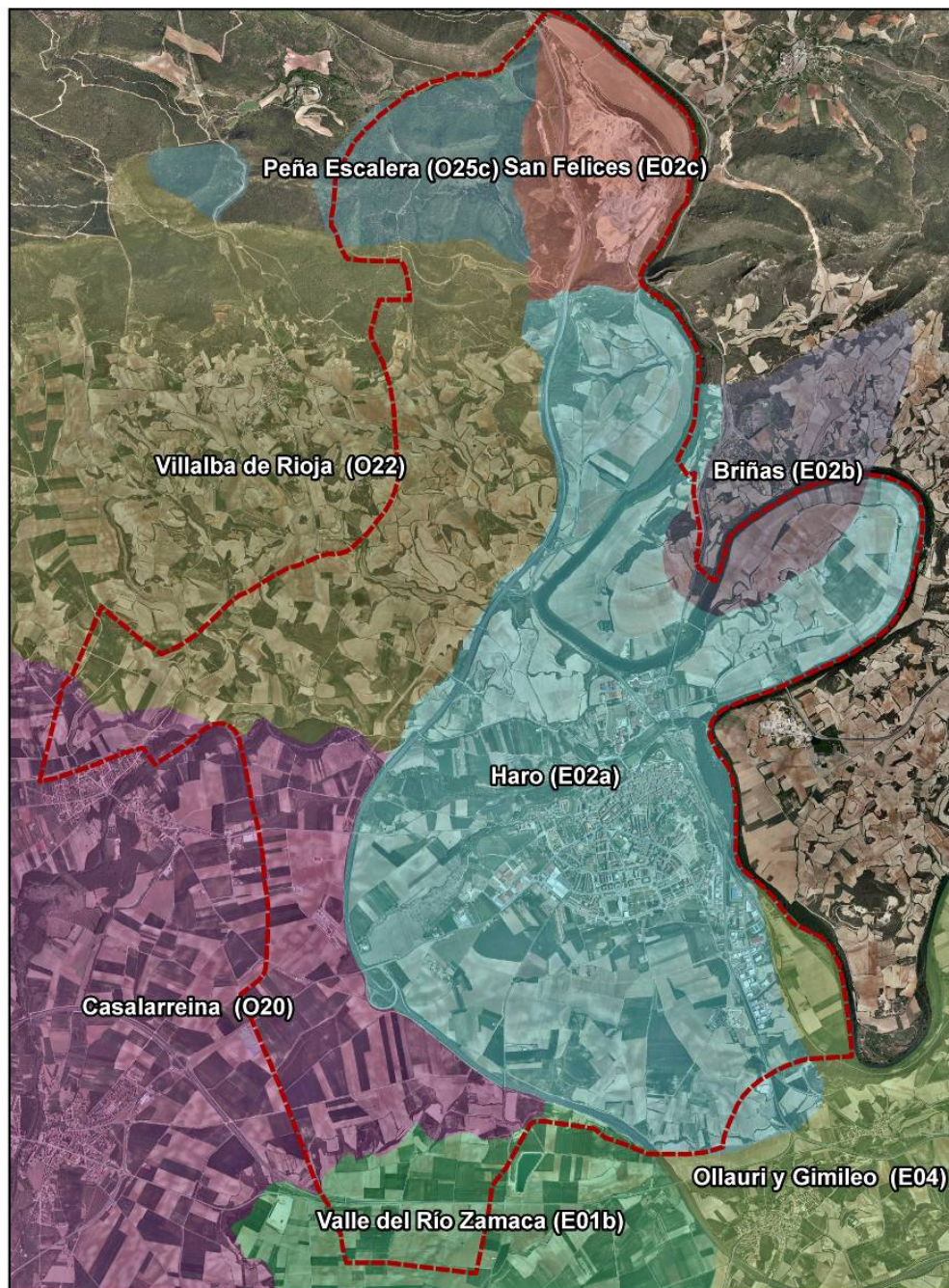
Para la redacción del Plan General Municipal se han analizado diversos estudios y propuestas sobre el paisaje que afectan al municipio de Haro. Se recogen a continuación las cuestiones que se utilizan de base para la propuesta de protección del paisaje del Plan General.

Cartografía del Paisaje. Gobierno de La Rioja.

El estudio denominado "Cartografía del Paisaje", elaborado por el Gobierno de La Rioja, diferencia en el término municipal de Haro siete unidades y sub-unidades de paisaje diferentes, lo que da buena muestra de la riqueza paisajística del municipio:

- Unidad "Zarratón y Rodezno (E01)", subunidad "Valle del río Zamaca (E01b) ubicada al sur del municipio, y de la autopista.
- Unidad "Ribera de Haro (E02), Subunidad Haro (E02a), abarca la mayor parte del municipio de Haro.
- Unidad "Ribera de Haro (E02), Subunidad Briñas (E02b), abarca una pequeña parte del término municipal de Haro, en la zona colindante con Briñas.
- Unidad "Ribera de Haro (E02), Subunidad San Felices (E02c), se encuentra íntegramente en el término municipal de Haro.
- Unidad "Ollauri y Gimileo (E04)", al sureste del municipio, junto al río Ebro.
- Unidad "Casalerreina (O20)", que se ubica en la parte oeste del municipio.
- Unidad "Villalba de Rioja (O22)", que se sitúa al noroeste del término municipal

- Unidad "Montes Obarenes (O25)", subunidad "Peña Escalera (O25c)", que se sitúa en el extremo norte del municipio.



Unidades del Paisaje.
Elaboración propia a partir de Información y ortofotografía (2009) del Gobierno de La Rioja.

En cada una de las unidades y sub-unidades, la Cartografía del Paisaje del Gobierno de La Rioja analiza dos variables principales: la calidad visual y la fragilidad visual. Cada una de ellas se basa

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.
LA SECRETARIA,

en una serie de factores, cuyos valores en las unidades del paisaje que hay en Haro, se resumen a continuación:

| | E01b Valle de Zamaca | E02a Haro | E02b Briñas | E02c San Felices | E04 Ollauri y Gimileo | O20 Casallerreina | O22 Villalba de Rioja | O25c Peña Escalera |
|-------------------|----------------------|-----------|-------------|------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Calidad Visual | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 4 | 4 | 5 |
| Fragilidad Visual | 4 | 5 | 4 | 3 | 4 | 5 | 4 | 1 |

Siendo las clases: 5 Alta; 4 Media-Alta; 3 Media; 2 Media-Baja; y 1 Baja.

En este sentido, se define en el estudio la calidad visual de un paisaje de la siguiente forma: “es el mérito o valor del recurso visual que según cada caso, pueden alcanzar mérito o no para ser conservado”.

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, la calidad visual del paisaje de Haro alcanza la máxima valoración en la subunidad “Peña Escalera” y en las unidades “Villalba de Rioja” y “Casallerreina”, teniendo la valoración más baja, de calidad Media-Baja, en la unidad “Haro”, que abarca la mayor parte del término municipal. No obstante, cabe mencionar que la unidad “Haro” abarca paisajes que deberían contar con diferente consideración en cuanto a su valoración, puesto que se encuentran en dicha unidad los cultivos de viñedos del meandro del río Ebro, o los cultivos tradicionales situados al norte del núcleo urbano, junto con los terrenos ubicados al sur del núcleo, entre la ciudad de Haro y la autopista.

En cuanto a la fragilidad visual, que se entiende como el conjunto de características del territorio relacionadas con la capacidad de respuesta al cambio de sus propiedades paisajísticas, es decir, el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. A la vista de los datos, puede decirse que el paisaje de Haro tiene una fragilidad alta, con un valor de 5 en la subunidad de Haro, que abarca la mayor parte del municipio.

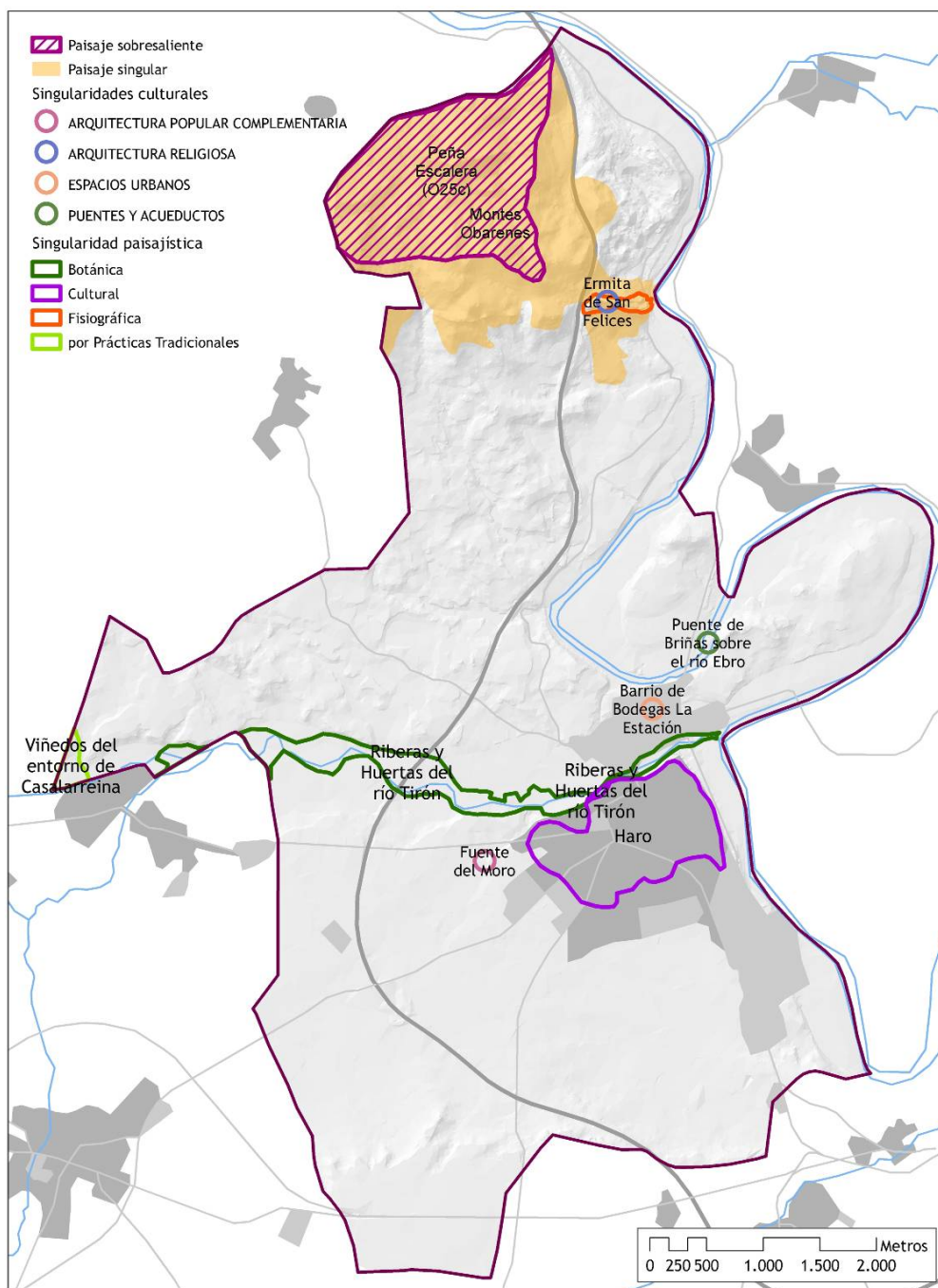
Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de La Rioja

Por otra parte, el Gobierno de La Rioja ha elaborado un “Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de La Rioja”. En él se recogen una serie de elementos destacados por su importancia paisajística en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, clasificados en base a diferentes aspectos.

En el municipio de Haro encontramos los siguientes espacios destacados dentro del Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares:

- **Paisaje Sobresaliente de “Peña Escalera (O25c)”**, situado al norte del municipio. Pertenecer en su totalidad al espacio del PEPMANR “Montes Obarenes - Sierra de Toloño” y al LIC-ZEPA “Obarenes – Sierra de Cantabria”. Se trata de un entorno de calidad visual muy alta y fragilidad visual muy baja. Tiene carácter fundamentalmente forestal. Una particularidad importante es que forma parte de una cadena montañosa dentro de una comarca (la Rioja Alta) donde el terreno presenta una gran llanura.
- **Paisaje Singular “Montes Obarenes”**, que coincide en parte del ámbito con el anterior paisaje sobresaliente. Los Montes Obarenes actúan como una “frontera” que separa la Iberia

húmeda (Álava y Burgos) de la Iberia seca, donde predomina el clima mediterráneo. Estos montes, cubiertos en su mayoría por arbolado y matorral de diferentes especies, se encuentran rodeados de cultivos de secano y viñedos en regadío, lo que dota al Paisaje de un alto contraste.



Paisajes sobresalientes y singulares.

Elaboración propia a partir de Información del Gobierno de La Rioja. Base cartográfica ©INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL DE ESPAÑA y Ayuntamiento de Haro.

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

Además, el estudio contiene cuatro Singularidades Paisajísticas en el municipio de Haro:

- **Singularidad Paisajística Fisiográfica Cortados de San Felices;** los cortados de San Felices se encuentran situados junto a la entrada del río Ebro en el nordeste de La Rioja, en una zona próxima a las Conchas de Haro. Son conocidos también como riscos de Bilibio. Su importancia en el paisaje viene dada por su estratégica situación.
- **Viñedos del entorno de Casalarreina** (Singularidad Paisajística por Prácticas Tradicionales); abarcan una parte muy pequeña del término municipal de Haro, en su extremo. Se trata de una singularidad debido a la presencia de viñedos.
- **Riberas del Bajo Oja y del Río Tirón** (Singularidad Paisajística Botánica); se trata de un paisaje muy encajado, en el que la visibilidad está condicionada por la vegetación de ribera. Posee gran valor ecológico y su singularidad radica en la presencia de terrazas y cultivos en el entorno que ayudan a la conservación de la ribera.
- **Singularidad Paisajística Cultural Haro.**

Por último, el estudio incluye las siguientes **singularidades culturales** en el municipio de Haro:

- **Ermita de San Felices en Haro**, situada en la cima de los Riscos de Bilibio.
- **Puente de Briñas** sobre el río Ebro en Haro, que es uno de los pocos puentes medievales que atraviesan el Ebro a su paso por La Rioja, y que conserva partes de la época, aumentando su valor paisajístico el hecho de que se ubica en un espacioso vado a las afueras de Haro rodeado de viñedos.
- **Barrio de Bodegas La Estación de Haro**, que se incluye por su valor visual y cultural.
- **Fuente del Moro**, situada a la salida de Haro por la carretera LR-202 en dirección Anguciana, cuenta con visibilidad elevada el parque en que se ubica la fuente.

De esta forma, el estudio Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de La Rioja permite identificar aquellos elementos naturales y culturales de mayor relevancia en términos paisajísticos, y que en el presente Plan General se considera necesario proteger en términos paisajísticos.

Candidatura de la UNESCO

La UNESCO ha incluido "El paisaje cultural del vino y el viñedo de La Rioja y Rioja Alavesa" en la lista de bienes culturales candidatos a Patrimonio de la Humanidad, candidatura presentada por los gobiernos de La Rioja y el País Vasco, ya que ambos territorios comparten elementos territoriales, históricos, económicos y culturales, además de una común cultura del vino que supera fronteras autonómicas. La candidatura de La Rioja y Rioja Alavesa propone una zona que recoge la excepcionalidad cultural del paisaje conformado por los espacios de una zona singular desde un punto de vista histórico, geográfico y cultural. Parte de este ámbito del mencionado paisaje cultural del vino y el viñedo se encuentra en el municipio de Haro.

En junio de 2015 está previsto que se resuelva la Declaración o no del Paisaje Cultural del vino y el viñedo de La Rioja y Rioja Alavesa como Patrimonio de la Humanidad por parte de la UNESCO. La declaración del paisaje como Patrimonio de la Humanidad supondría mejoras en la protección del medio natural, la difusión de la cultura del vino y la promoción del turismo enológico, además de un mayor reconocimiento del paisaje del vino como patrimonio cultural, seña de identidad y elemento imprescindible en el desarrollo económico, social y cultural de La Rioja.

No obstante, la información con que se cuenta respecto a la propuesta de candidatura para la declaración de Patrimonio de la Humanidad del Paisaje Cultural del vino y el viñedo de La Rioja y Rioja Alavesa es mínima, por lo que no ha podido incorporarse al Plan General. En todo caso, el Plan sí que recoge en su documentación gráfica y escrita una regulación propia en materia de protección del paisaje, como se desarrolla en el apartado correspondiente de la memoria justificativa.

El Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja

En el BOR nº 141, de fecha 11 de noviembre de 2013, se publicó la Resolución nº 3055 de 8 de noviembre de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja.

La Descripción del Bien en la citada Resolución, se realiza diferenciando Elementos de Cultura Material, concretados en Lagares rupestres, Guardaviñas y chozos, Bodegas, Barrios de Bodegas, y Elementos de Cultura Inmaterial, entendidos como los conocimientos y saberes tradicionales, relacionados con el cultivo de la vid y la elaboración del vino, la toponimia, romancero, cancionero, refranero, cuentos, historias y leyendas que hagan referencia al vino y su mundo.

La delimitación espacial del mencionado BIC se hace coincidir con los límites geográficos de toda la Comunidad Autónoma de La Rioja. De esta forma, se señala que cualquiera de los elementos materiales e inmateriales señalados, tanto los conocidos como los que de manera fortuita o a través de intervenciones arqueológicas o de otro tipo pudieran descubrirse, quedarán protegidos bajo el amparo de la declaración.

Las Medidas de Protección establecidas en la declaración, y que afectan a la totalidad del término municipal de Haro, son las siguientes: *“La realización de obras o intervenciones que atañan a cualquiera de los elementos constitutivos de esta declaración irán encaminadas a garantizar su conservación, consolidación, rehabilitación y mejora, con respecto a los valores que motivaron su declaración y deberán contar con autorización expresa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura, previo informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas o informes sectoriales que fueran necesarios por razón de la materia”*. Los posibles usos que se den a estos Bienes constitutivos del Paisaje Cultural deberán ser compatibles con su conservación, y en ningún caso alterarán su valor patrimonial. Los trabajos de Inventario registrarán dichos elementos objeto de protección.

El Plan General establece en el apartado Normas de Protección del Patrimonio una regulación específica para cada uno elementos de cultura material incluidos en la declaración como BIC del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja.

Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago francés.

En el BOR nº 97 del miércoles 7 de agosto de 2013 se publicó la Resolución nº 2052 de 29 de Julio de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Vía Cultural, el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte con el Camino de Santiago francés y su entorno de protección en La Rioja.

El Camino del interior penetra en La Rioja por el municipio de Briñas, y confluye en Santo Domingo de La Calzada con el camino francés. Las referencias documentales confirman que desde la Edad Media existió una ruta secundaria, por la que los peregrinos procedentes de Álava se desviaban.

La iniciación del expediente de declaración, conforme figura en la Resolución publicada en el BOR, determinará respecto del bien afectado, la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la Ley citada para los bienes ya declarados como interés cultural. Por tanto, la reali-

zación de cualquier intervención en el bien o su entorno, requerirá contar con una autorización expresa dictada por la Consejería de Educación, Cultura y Turismo, previo informe del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, junto a la correspondiente licencia municipal.

La delimitación del entorno de protección del camino conforme a la citada declaración, y que se recoge en el Plan General, es la siguiente: se delimita una banda o franja de protección del bien a ambos lados del camino de 30 metros en zonas rurales, y de 15 metros en los núcleos urbanos.

Camino Natural del Ebro.

Por otra parte, por el municipio de Haro discurre el Sendero de Gran Recorrido Camino Natural del Ebro GR 99.

Los senderos “GR” es la denominación que reciben los senderos de una red europea de caminos, presente principalmente en Francia, España, Bélgica y Países Bajos. El Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino y la Confederación Hidrográfica del Ebro auspician, a propuesta de la Federación Española de Montaña y Escalada, la elaboración de un proyecto senderístico, coordinado y redactado entre todas las Federaciones Autonómicas de Montaña que tienen al Ebro como referente geográfico: Cantabria, Castilla–León, País Vasco, La Rioja, Navarra, Aragón y Cataluña.

Este largo sendero balizado consta de 42 etapas, recorre más de 1.200 km. y se ha convenido en llamar: CAMINO NATURAL DEL EBRO GR 99. Por el término municipal de Haro discurren tres etapas del sendero GR99 (Etapa 12 -Miranda de Ebro, Haro-; Etapa 13 -Haro, Puente de Briñas, San Vicente de la Sonsierra- Etapa 13.1 -Haro, Gimileo, Briones, San Vicente de la Sonsierra-).

Vía Verde del Oja, de Haro a Ezcaray.

A nivel regional, el Plan General incorpora la Vía Verde del Oja, de Haro a Ezcaray, que discurre sobre el ferrocarril de vía estrecha que recorría la Rioja Alta desde el río Ebro en Haro hasta la Sierra de la Demanda en Ezcaray, con una longitud de 36 kilómetros. Esta vía tiene 9 estaciones y transcurre por un medio natural de gran interés, desde las choperas de Haro, los bosques de ribera de las orillas del Oja y las estribaciones de la Sierra, por la Peña de San Torcuato, además del interés del patrimonio histórico y cultural de poblaciones como Haro, Casalarreina, Santo Domingo de La Calzada y el Camino de Santiago, Bañares y Ezcaray. Al igual que en los caminos anteriores, el Plan General establece un entorno de protección de 20 metros en suelo no urbanizable.

2.1.7. Estructura de la propiedad del suelo

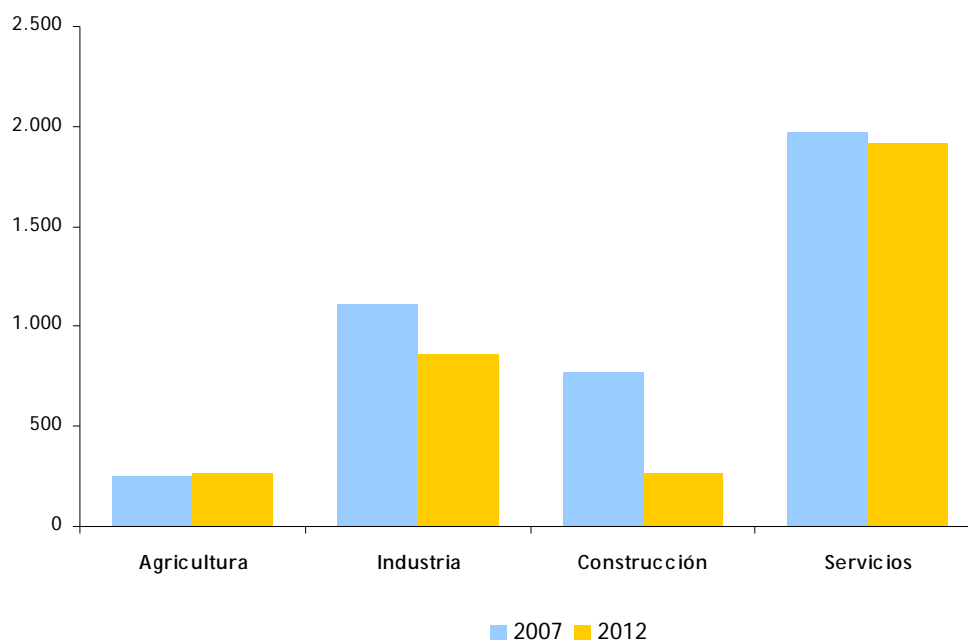
La estructura parcelaria de rústica de Haro tiene una relación directa con el paisaje agrario que constituye. La estructura de la propiedad característica de las faldas meridionales de los Montes Obarenes presenta una morfología adaptada al terreno, con mezcla de viñedos, cereales y ribazos, taludes y otras zonas más o menos naturales. El paisaje es fruto de un proceso histórico en el que el régimen de propiedad caracterizado por parcelas de reducido tamaño tiene un papel fundamental. Así, aparece un paisaje agrario extensivo al sur del Tirón que no tiene mucho que ver con el que aparece al norte del mismo río. La forma y tamaño de las parcelas están en relación con este aspecto: al norte del Tirón, las parcelas se adaptan a una topografía más sinuosa, constituyendo unidades de explotación independientes que forman el característico mosaico de cultivos dominado por el viñedo de secano. Sin embargo, al sur del Tirón las parcelas se configuran en muchos casos de forma geométrica, ante la ausencia de condicionantes topográficos, lo que da lugar a una agricultura más productiva.

Se han identificado un total de 2.997 parcelas y 4.186 subparcelas de naturaleza rústica, exceptuando los terrenos ocupados por infraestructuras y cursos de agua. La estructura de la propiedad se caracteriza por un predominio de las parcelas de tamaño reducido, menores de 2 hectáreas, que se distribuyen de forma homogénea por todo el término municipal, si exceptuamos la zona norte.

2.2. Demografía y Socio-economía

2.2.1. Actividades económicas

La actividad económica de Haro ha sufrido un retroceso en los últimos años, semejante al que está ocurriendo a nivel estatal. En general, este deterioro se ha repartido de forma desigual, como se puede observar fácilmente en la pérdida de empleo por sectores:



Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad 2007-2012
Instituto de Estadística de La Rioja.

La construcción se ha llevado la peor parte de la crisis, un sector que ha sido uno de los motores de la economía local en años anteriores. Numerosas empresas constructoras que operaban en el entorno comarcal, aprovechando la demanda de segunda residencia en la zona, han visto reducida radicalmente su actividad. También la industria, en parte ligada a la producción de materiales de construcción, ha sufrido la falta de actividad.

Por el contrario, gracias al desarrollo del potencial turístico y de servicios de Haro, el empleo en el sector terciario prácticamente se ha mantenido. Haro, en este sentido, cuenta con la fortaleza de una economía basada en variados sectores de actividad, lo que le permite salvar con mayor éxito la situación de crisis económica.

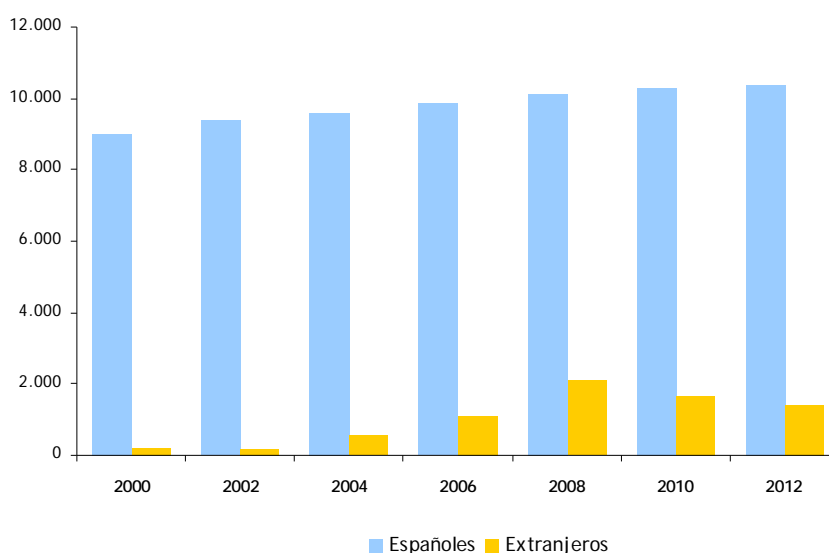
Mantener una cierta diversidad de actividades económicas se revela como una medida eficaz para soportar los ciclos económicos cambiantes. En este sentido, el Plan General Municipal facilita la implantación de diversos usos, evitando una excesiva rigidez planificadora y favoreciendo la mezcla de usos.

El turismo, uno de los sectores que mayor dependencia tiene de la calidad del entorno urbano es un aspecto tratado especialmente desde el Plan General Municipal. Ofrecer una buena experiencia al visitante a través del espacio público es vital para mantener y mejorar el poder de atracción de la ciudad. El patrimonio histórico-artístico, el vino y el paisaje son fundamentales en este proceso, de forma que el Plan General hace especial hincapié en estos aspectos, incorporando medidas de protección del patrimonio, el paisaje, así como una regulación específica para las bodegas del municipio.

2.2.2. Evolución de la población

La evolución poblacional de Haro es muy estable durante el siglo XX, sobre todo si la comparamos con La Rioja o con el resto de cabeceras comarcales. Hasta los años 40, la población experimenta incrementos y descensos alternativos que se compensan, por lo que en 1930 la población es igual que en 1900.

Algo similar ocurre entre 1940 y 1981, cinco décadas en las que la población se mantiene prácticamente estable, esta vez sin variaciones bruscas. Se puede decir que Haro evita el gran éxodo que afecta a la gran mayoría de los municipios riojanos, pero tampoco ejerce como foco de atracción de la población emigrante. En las décadas de los 80 y 90, el crecimiento es sostenido, cercano al 5%, produciéndose un crecimiento sin precedentes en la primera década del siglo XXI, con un crecimiento del 25%, sin parangón entre las cabeceras comarcales de La Rioja. No obstante, esta década la estudiaremos con mayor detalle, pues veremos que la población en 2011, año del Censo de referencia, es incluso menor que el año 2009, cuando se produjo el máximo de población histórica de Haro (12.261 habitantes, según el Padrón municipal).



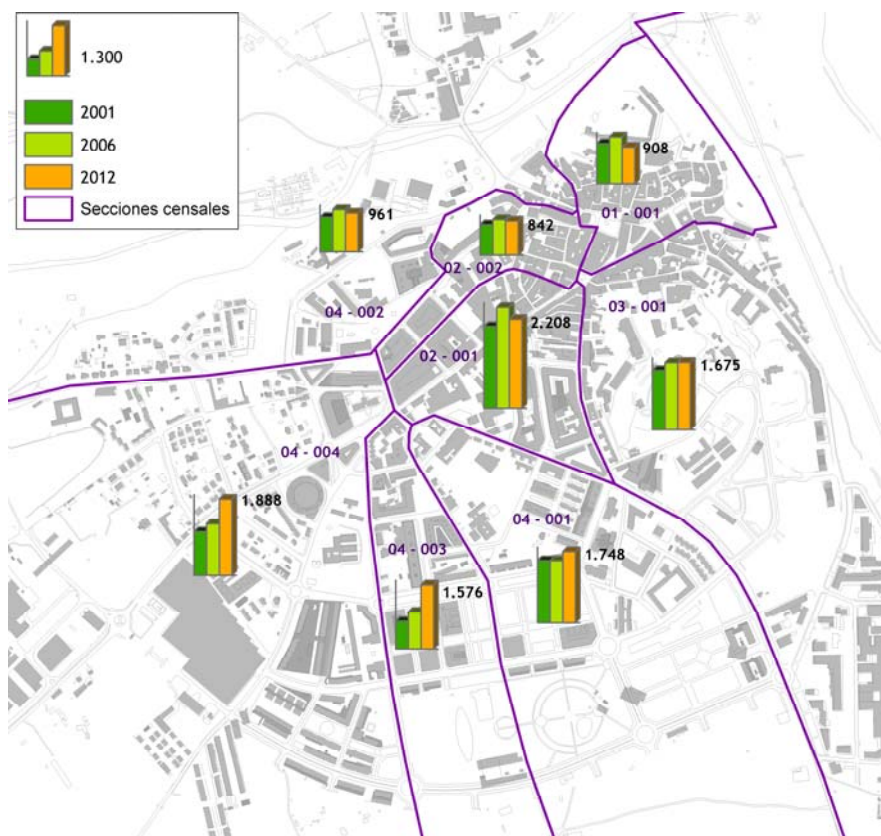
Evolución de la población por nacionalidad, 2000-2012.
Padrón Municipal. Instituto Nacional de Estadística.

A partir de los años 90, la población de Haro crece por encima de la media regional, situación que no ocurría desde principios de siglo, experimentando en la década inicial del siglo XXI un fuerte crecimiento (25%), mayor que la media regional (16%) o las cabeceras cercanas (en torno al 18% en Nájera y Santo Domingo).

Desde el año 2002, Haro abandona la estabilidad característica del siglo anterior para experimentar un brusco movimiento de ascenso y posterior descenso en su población: la población creció un 30% en apenas seis años, pasando de los 9.274 habitantes de 2002 a 12.203 en 2008. El año 2009, Haro alcanzó su máximo histórico de población, alcanzando 12.261 habitantes empadronados, para comenzar una suave reducción de la población, principalmente debido a la salida de los extranjeros que llegaron años antes en busca de trabajo. La reducción de la población se vio interrumpida el año 2012, en que creció el número de empadronados.

El movimiento natural de la población, también llamado crecimiento vegetativo, analiza la relación entre nacimientos y defunciones. En Haro, las tasas de natalidad y mortalidad son prácticamente iguales, lo que supone que el crecimiento vegetativo no tiene una influencia importante en la evolución de la población de Haro, ya que se compensan los nacimientos y las defunciones, si no en el mismo año, sí en un periodo de varios años. Se produce un incremento de la natalidad desde mediados de los años 90 hasta finales de la primera década del siglo XXI, situación equivalente al incremento general de la natalidad en La Rioja y España durante los últimos años.

Por último, la distribución de la población en el municipio en los últimos años revela en qué zonas se ha producido el mayor desarrollo urbano e, incluso, en qué zonas se está perdiendo población.



Población y su evolución por secciones censales 2001-2006-2012.

Padrón municipal. Instituto Nacional de Estadística.

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

El mapa anterior revela un lento despoblamiento de los distritos más antiguos de Haro, principalmente el Casco Antiguo. Esta situación favorece la degradación y progresiva destrucción del patrimonio histórico de la ciudad. Por tanto, uno de los objetivos del Plan General Municipal, dentro de sus posibilidades, ha sido favorecer la reutilización de las edificaciones del Casco Antiguo y las zonas más antiguas de la ciudad con fines residenciales, tratando de fijar población y reequilibrando el modelo. El Plan General se ha basado para ello en la aplicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas.

2.2.3. Aspectos sociológicos

La estructura demográfica de Haro ha rejuvenecido en 2012 respecto a la situación en 2001, debido a la inmigración de población en edad de trabajar y tener hijos. De esta forma, han descendido las tasas teóricas de dependencia, aunque el aumento del desempleo ha anulado esta situación.

Los grupos de edad se distribuyen de forma desigual en los distritos de Haro, siendo mayor la población anciana en el Casco Antiguo y la zona central. En cambio, la población más joven se sitúa en los nuevos barrios y, además en el entorno de Santa Lucía, donde reside población extranjera con numerosa descendencia.

La población extranjera, como ya hemos mencionado, ha aumentado extraordinariamente desde 2002, pero su distribución espacial no ha sido homogénea. Al tratarse de una emigración de carácter económico, la población extranjera ocupa las viviendas de menor coste y calidad, situadas en las zonas antiguas de la ciudad, principalmente el Casco Histórico. El aumento del desempleo, la escasa integración cultural de algunos grupos y las mayores dificultades socioeconómicas, en general, inciden en una mayor degradación del parque edificado.



Nacionalidad por secciones censales 2012.
Padrón municipal. Instituto Nacional de Estadística.

El Plan General Municipal contempla medidas para la rehabilitación y revitalización urbanas, con base en la ya mencionada Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas, que en todo caso necesitan una actuación decidida por parte del Ayuntamiento y otras administraciones, para revertir la tendencia y garantizar la cohesión social de estas zonas de Haro.

2.2.4. Vivienda

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la evolución del número de viviendas en Haro, conforme a los censos de los años 1991, 2001 y 2011 es la siguiente:

| Año | Viviendas Principales | | Viviendas Secundarias | | Viviendas Vacías | | Total |
|------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|------------------|--------|-------|
| | Total | % | Total | % | Total | % | |
| 1991 | 2.858 | 57,21% | 1.275 | 25,52% | 863 | 17,27% | 4.996 |
| 2001 | 3.521 | 57,94% | 1.403 | 23,09% | 1.153 | 18,97% | 6.077 |
| 2011 | 4.697 | 55,74% | 1.845 | 21,90% | 1.884 | 22,36% | 8.426 |

De los datos del censo del INE se han tomado las viviendas principales, secundarias y vacías, y nos muestran un aumento muy importante del número total de viviendas en los veinte años transcurridos de 1991 a 2011, habiendo pasado de 4.996, a 8.426 viviendas.

Es decir, el número de viviendas existentes en Haro casi se ha doblado en sólo 20 años. Sin embargo, el aumento de población y el descenso del número de personas por hogar hacen que los porcentajes de vivienda principales, secundarias y vacías se mantenga constante desde 1991, con un ligero repunte de la vivienda vacía.

En cierto sentido, indica que el gran desarrollo residencial de Haro de la última década estaba justificado y que no estaba destinado a la segunda residencia en su mayor parte, sino que ésta ha descendido proporcionalmente respecto a 1991 y 2001.

Sin embargo, según el censo de 2011, existen en Haro 1.884 viviendas vacías, y el planeamiento anterior prevé la construcción de más viviendas (1.500 sólo en "Paisajes del Vino").

2.2.5. Recursos financieros

El análisis de los presupuestos municipales indica una adecuada relación entre gastos e ingresos ordinarios en un contexto de crisis, lo que indica que la estructura municipal no ha aumentado de forma irresponsable apoyada en los ingresos atípicos propiciados por el desarrollo urbanístico, lo cual no puede decirse de otras muchas ciudades riojanas y españolas. En este sentido, existen las bases presupuestarias necesarias para mantener un modelo urbano de calidad y a un coste asumible.

2.3. Medio Urbano

2.3.1. Desarrollo histórico de la ciudad.

La Fase de Información del plan se incluía un resumen de los hechos históricos relacionados con el desarrollo urbano de Haro redactado por D. Fernando De La Fuente Rosales en 2013, de gran interés, un extracto del cual se incorpora a continuación.

De los primeros asentamientos en el S. I a.C., hasta el final de la Edad Media

Para hablar de Haro, de sus orígenes y su posterior desarrollo urbanístico debemos remontarnos a la época de Cesar Augusto, siglo I a.c., cuando existían dos pequeños asentamientos ubicados, uno en el todavía hoy conocido término de Los Castillos, tras los **Riscos de Bilibio**, y otro, el denominado **Castrum Bilibium**, al resguardo de la Concha Chiquita, pared de la margen derecha del río Ebro. Desde allí, debido al crecimiento demográfico y la erosión producida por el entonces más caudaloso río, migrarían a escasos 500 metros de su originario emplazamiento, al hoy denominado término de Páqueta, siendo en este nuevo asentamiento donde vería la luz, en el siglo V, San Felices de Bilibio, maestro de San Milán de la Cogolla.

Los primeros edificios de importancia se construirían dando origen a la **plazuela de San Martín**, siendo uno de los primeros la Iglesia del mismo nombre a la que se refiere Domingo Hergueta en sus Noticias Históricas de la muy Noble y Leal Ciudad de Haro.

Es en el siglo XI cuando comienza a citarse el nombre de **Faro** siendo frontera entre Castilla, Álava y Navarra y habiendo prosperado con la incorporación de los pobladores de parajes como Alviano, Motulleri, Arrauri, Zaballa o Atamauri. Por ello, Alfonso VI de Castilla, comprobando su situación estratégica y su desarrollo como población, decide encomendar su defensa a los Señores de Vizcaya en la persona de D. Diego López, VIII Señor de Vizcaya, donándole la villa a finales del siglo XI o comienzos del XII y dando origen al apellido Haro que distinguiría a la Casa de Vizcaya.

Un hito importante se produciría el 15 de mayo de 1187, cuando Alfonso VIII concedería el **Fuero a la población de Haro** o Bilibio, privilegios que serían confirmados por Alfonso X "El Sabio", el 13 de diciembre de 1254. En ésta época comenzaría a construirse la antigua Iglesia de Santo Tomás y los inmuebles que formarían las calles que bajaban hasta el hoy denominado Pardo. Asimismo, en 1184, se citaría al Monasterio de la Vega de Faro, que posteriormente, en 1199 y 1246, sería denominado Santa María de la Vega, en torno a la cual se propiciaría un incipiente desarrollo urbanístico extramuros.

En la primera mitad del siglo XV, Haro sufriría los embates de la guerra entre Navarra y Castilla. En 1455, comprobado el constante peligro que para la comarca suponía la soldadesca que el rey navarro mantenía en el castillo de Buradón, los de Haro decidieron destruirlo hasta sus cimientos. Tal determinación, con la consiguiente pacificación de la zona, hizo posible que la villa pudiera dedicarse plenamente a labores de un campo en el que la vid había ido extendiéndose por toda la comarca, por lo que no es de extrañar que las nuevas construcciones intramuros se proveyesen de los medios necesarios para la elaboración y almacenamiento de vino.

Antes de esta época de bonanza, durante el siglo XIV, en 1373, sería construido un nuevo edificio extramuros, que daría origen a la **Media villa de San Agustín**, localizándose en una casa que el nieto del último Señor de la villa de la casa Vizcaya, Diego López de Haro, harenses muy devoto a la orden de los Ermitaños de San Agustín, dona a la citada Orden.

De final de la Edad Media hasta el siglo XVIII: el crecimiento extramuros

Poco a poco Haro había ido incrementando su población con vecinos procedentes de asentamientos y comarcas circundantes, incluyendo Álava, Burgos, La Rioja, Guipúzcoa, Vizcaya y Navarra, por este orden, y sería en esta época cuando los vecinos, al verse imposibilitados para levantar nuevos inmuebles, viéndose en la necesidad de hacerlo contra la muralla, solicitarían al Conde, en 1471, poder construir viviendas y corrales fuera de la cerca, concediendo, en 1490, la zona del Arrabal o Media villa de San Agustín en la que ya existían asentamientos para edificar viviendas, y, en 1491, el término de Bilibio para los corrales. Crecimiento positivo que sería mermado por las pestilencias, 1470, 1472, 1479, 1486, 1504, y guerras.

Al tercer Conde de Haro, D. Bernardino Fernández Velasco “El Grande”, le tocaría en suerte la gestión de los recursos abandonados por las 48 familias judías que habitaban en el barrio de La Mota, tras su expulsión en 1492, incautándose de ellos para cederlos mediante contrato al Concejo con la principal condición de que se repoblasen todas las casas del abandonado barrio judío. Inmuebles que serían ocupados por 40 familias foráneas.

Durante el siglo XV son nombradas la **Puerta del Portillo**, hoy denominada de San Bernardo, situada junto a la torre de los Presos, levantada en el siglo XIV, en la actual calle Navarra en la bajada al río Oja-Tirón, destinada a funciones defensivas y de seguridad; la **Puerta de los Portares o Bortares**, junto a la torre más antigua y del mismo nombre, después denominada Puerta de la Villa, que hasta comienzos del siglo XX daría acceso a la calle Mayor; y la **Puerta de Garrás**, junto a la torre del mismo nombre, hoy de Santa Bárbara, cuya construcción es la más reciente iniciándose su cimentación en 1490.

En la misma época es citada, frente a la Torre de los Presos o de Rabanera, en el Arrabal, la **Torre de los Olleros**, que daría su nombre al barrio, situándose muy cerca del Barrio de la Mezquita.

Una nueva concesión de 1509 por parte de D. Bernardino Fernández de Velasco, ampliaría la superficie urbana extramuros, ordenando al Concejo que en el plazo de un año, todas las huertas que se encontraban a mano derecha de la calzada que descendía al puente, hasta el río, fuesen fraguadas y se edificasen casas.

Siguiendo con la conformación de la que denominaremos **Plaza de la Iglesia**, las primeras noticias sobre esta Parroquia de Santo Tomás datan del siglo XIV, obras que se prolongarían hasta 1564, año en el que, el 18 de julio, se acordaría la fábrica del edificio sobre la planta, de 2.285 metros cuadrados, de la anterior Parroquia, al pie y al mediodía del derruido Castillo de Haro, hoy en día con nulos vestigios, debido al escaso cuidado de la familia Velasco, la utilización de su piedra, en el siglo XVII, en la construcción de la primera Ermita de San Felices, en La Mota, y sobre todo para nuevas edificaciones y alguna fortificación, también desaparecida, improvisada por los franceses en la Guerra de la Independencia.

Durante el siglo XVI se construirían, sobre la muralla que limita al Este, dando cara a las hoy Plaza de la Paz y a la calle Siervas de Jesús, una serie de palacios que se extienden hasta la puerta de Garrás, destacando el gran **Palacio del Marqués de Bendaña**.

Siguiendo la formación de la plazuela de la Parroquia, entre finales del siglo XVI y comienzos del XVII se construiría el hoy denominado **Palacio de los Condes de Haro**, aunque ninguna relación tiene con la noble familia, ya que sería construido por la familia Ollauri, apellido al que pertenecen los motivos heráldicos del escudo, aunque ciertos detalles nos dejan entrever su posible parentesco con los antiguos señores de Haro. En el año 1669, en el que ya se contaba con la ayuda de censos, Haro poseía 116 bodegas, 65 cuevas y 4 bastardas, que almacenaban 43.308 cántaras de vino, que aumentarían hasta 167.832 en 1805.

El Siglo XVIII, plazas y palacios

En 1769 comenzaría a configurarse la **Plaza Mayor, hoy de la Paz**, al construirse el edificio del Ayuntamiento. El edificio es rematado por el escudo de la Ciudad que representa un castillo, sobre campo de plata con tres torres en referencia a las tres torres que existían en su cerca, con dos leones rampantes a los lados como muestra de poderío, la puerta cerrada, en señal de que nadie podrá entrar sin autorización y una corona condal sobre todo ello, símbolo de cabeza de condado.

También en este siglo comenzaría a conformarse la **Plaza de la Cruz**, al construirse el palacio conocido como Círculo Jaimista, recordando el partido político que en él tuvo su sede. Esta plaza que-

daría totalmente cerrada en 1862, cuando el arquitecto vitoriano D. Jacinto Arregui levantaría la casa que da a las calles Santa Lucía y Ventilla.

Durante el siglo XVIII seguiría configurándose el **Camino de la Fuente o calle ancha de San Agustín, hoy calle de la Vega** al levantarse el **Palacio de las Bezaras**, inmueble que también daría lugar a la calle San Roque, ya que sus fachadas las delimitan casi en su unión. Su fabricación es de sillería en tres de sus cuatro fachadas, siendo el típico palacio riojano.

Siguiendo desde la Torre de los Olleros hacía el noroeste, sería construido en este mismo siglo XVIII el hoy denominado **Palacio de Tejada**, donde nacería en 1867 la famosa tiple Lucrecia Arana. Es el edificio que inicia la configuración de la calle Lain Calvo, marcando la prolongación de la Plaza Mayor hasta casi Iturrimurri, a través de las calles Tejera Vieja, Tejera Nueva, Casas Nuevas y Los corrales, hoy Linares Rivas. Desde la prolongación de esta calle se llega al parque natural de Iturrimuri.

El Siglo XIX y la dotación de infraestructuras

Partiendo de la pasarela que atraviesa la carretera de circunvalación, bajo la Estación enológica, avanza, hasta las proximidades del parque de Fuente del Moro, **el paseo de Vista Alegre**. Su origen se remonta a mediados del siglo XIX, cuando se iría comiendo terreno al alto de Santo Domingo para poder bordearlo por encima de las charcas que el río Oja-Tirón había creado bajo el cerro. Desviándose a la izquierda, al comienzo de la carretera que conduce a Anguciana, se llega a Fuente del Moro, situado al final del prado de Fuente Nueva y el comienzo del Batán, cuya fábrica se remonta a tiempos pretéritos apareciendo oficialmente citado en varias actas municipales desde 1782.

En 1804 como consecuencia de las infecciones y epidemias que causaban los enterramientos en las Iglesias y sus alrededores se acordó la construcción de un **Cementerio**, fuera de la población; el lugar designado fue un terreno que se ubicaba en el término de la Magdalena al pie del Castillo de Santa Lucía, por no tener filtraciones de agua y estar bien ventilado por los vientos.

En 1831, comprobada la precariedad y escaso espacio del Cementerio de la Magdalena, el Ayuntamiento y el Cura Mayor acordarían la construcción de uno nuevo en el cerro del Castillo, junto a la ermita que se había levantado en honor de San Felices.

En 1861 se iniciarían las obras de la **línea férrea Tudela-Bilbao**, pero el problema fue encontrar un nuevo emplazamiento para la estación, cuestión que originaría los civilizados enfrentamientos entre los movimientos "Pardista", partidarios de situarla en El Pardo, y "Cantarranista", inclinados por el término de Vicuana o Cantarranas. Finalmente sería elegido el lugar de Cantarranas.

En abril de 1863 entraría en servicio el "**Puente de Hierro**" que salva el río Oja-Tirón

En 1869 se iniciaron las obras de prolongación del Camino de la Fuente o calle ancha de San Agustín, desde el Convento, para construir un paseo de invierno, que sería denominado los **Jardines de la Vega**, decidiendo levantar un muro en la parte Norte, hoy calle Tenerías, para nivelar el terreno, y un murete al Sur, hoy calle de la Vega, que evitase la entrada de las aguas pluviales,

La nueva **Plaza de Toros**, hoy denominada "El Coso", inaugurándose el día 2 de junio de 1886 con la actuación de los diestros Salvador Sánchez "Frasculo" y Rafael Molina "Lagartijo".

En marzo de 1883 la compañía Arteche & Francés instalarían **una línea telefónica**, y en septiembre de 1890, con ocasión de las Fiestas de la Virgen de la Vega, se inauguraría parte del **alumbrado público**.

La Ciudad de Haro en el S. XX

La central o estación telefónica de la ciudad sería inaugurada, en el denominado palacio de Tejada el 21 de diciembre de 1909, las redes urbanas comenzarían a expandirse el 31 de marzo de 1915. La red provincial sería planificada el 17 de agosto de 1917.

Solicitada en 1891 la instalación de una sucursal del **Banco de España** en la villa, fue inaugurada 1924, ubicándose en el terreno de la antigua Plaza de Abastos de San Agustín. Hoy está destinado a salones de recreo para Personas Mayores y Centro Municipal de Cultura, en el que se incluye la Biblioteca Municipal.

En 1892 la ciudad de Haro había sido designada para el emplazamiento de una **estación enológica**. En un principio, sería instalada en la calle del Portillo, hoy San Felices, número 1. En abril de 1906, se acordaría la compra de un terreno en el Barrio de Las Huertas, donde se ubicarían los actuales inmuebles de la Estación Enológica, diseñados, con un estilo francés muy marcado, siendo inaugurados en 1917.

En octubre de 1891, la Reina Regente en nombre de su hijo, el Rey Don Alfonso XIII y concede el **título de Ciudad** a la villa de Haro.

A comienzos del siglo XX un paseo por la ciudad también daba muestras de una época esplendorosa, ya que durante la segunda década de este siglo se levantarían una serie de edificios de estilo francés que impactan en los visitantes, pudiendo contemplarse, entre otros, en muy buen estado de conservación la ya citada nueva Estación enológica; el edificio que preside el comienzo de la Avda. Santo Domingo, en el cruce de las carreteras de Anguciana y Casalarreina; el inmueble que hace esquina en las calles Ventilla e Italia; varios pabellones en la carretera de Anguciana, antes de llegar al colegio de La Enseñanza y la casa hoy denominada María Díaz, construida hacia 1915, situada frente a los Jardines y Basílica de la Vega.

Hacia 1907, se abriría la segunda transversal del Cerrado del General Salcedo, denominándose **Travesía de La Florida**, hoy calle Alemania, y se daría mayor anchura al Cerrado.

En septiembre de 1929 el Músico Mayor D. Miguel de la Fuente, propondría al Alcalde D. Alberto Roig Sánchez la construcción de un **kiosco de música en la Plaza de la Paz**, considerando que era el centro de la ciudad el emplazamiento que debería albergar la mayor parte de los conciertos de la Banda y de esta forma evitar desplazamientos. El kiosco sería inaugurado el sábado 6 de septiembre de 1930.

Los jardines de La Vega conforman uno de los pocos espacios libres de Uso Público y esparcimiento que posee el Centro Urbano de Haro. Constituye además un espacio con marcado significado en la memoria histórica colectiva de los habitantes de Haro, un “recuerdo histórico”. Por otra parte es el nexo de unión entre la Basílica de N^a. S^a. De La Vega y el centro urbano, a través de la calle N^a. S^a de La Vega, un hito, a través de otro hito.

En un tiempo este espacio aglomeraba en su entorno significativos edificios religiosos (Basílica, Ermita) industriales (Enológica, Fabrica de Alcoholes, Fábrica de pieles, Almacenes) y de servicio público (Lavadero, matadero). Era el espacio de relación y conexión más importante en la ciudad después de la Plaza de La Paz, en que se albergaban los edificios públicos (Ayuntamiento, Policía, etc...). Existían dos núcleos o polos de interés. Uno central (La Plaza) y otro más periférico (Los Jardines de La Vega). Hoy, los jardines dejan de ser un parque periférico para convertirse en otro “centro” urbano.

2.3.2. Condicionantes del desarrollo.

La historia del desarrollo urbano de Haro que se acaba de contar continúa con la expansión urbana imparable durante el resto del s. XX y principios del XXI. En todo este proceso, la peculiar topografía sobre la que se instala la ciudad de Haro ha condicionado y sigue condicionando de forma importante su expansión.

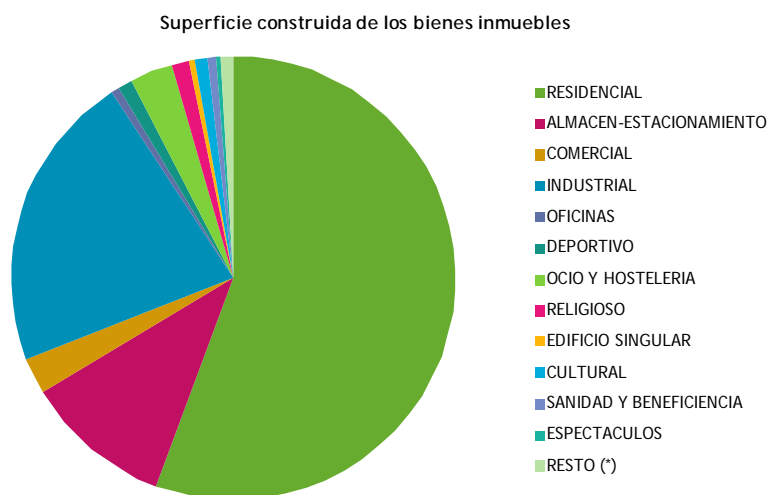
Desde el núcleo original al abrigo de La Mota, la expansión urbana se ha dirigido hacia el oeste y el sur, limitado al Norte y al Este por las fuertes pendientes y la presencia de los ríos Tirón y Ebro. En la actualidad, la expansión urbana ha rodeado el cerro de Santa Lucía, cerro que originalmente orientó el crecimiento decimonónico hacia el suroeste, conformando un amplio sector de círculo que tendría su centro en La Mota.

De cara a un futuro crecimiento, los condicionantes topográficos son semejantes: entre el curso del río Tirón y el Ebro se extiende una amplia planicie sólo interrumpida por la autopista AP-68, que constituye un límite infraestructural en esta dirección. No obstante, la autopista encierra una amplia superficie de suelo agrícola sin valores o impedimentos significativos para su urbanización, suficiente para un hipotético crecimiento de grandes proporciones.

2.3.3. Usos urbanos y edificación

Usos urbanos

El análisis de los datos del Catastro de Urbana de Haro nos permite estudiar la distribución de usos de forma general. La superficie de los distintos usos existentes presenta un equilibrio razonable para una población con adecuada mezcla de actividades: residencia, industria, comercio, equipamientos, etc.



Usos de los bienes inmuebles, 2012.

Elaboración propia a partir de la Información de la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda del Reino de España.

La diversidad de usos y funciones en la ciudad es condición indispensable para su estabilidad a largo plazo, al generar una economía endógena. El predominio del uso residencial es habitual en cualquier tipo de ciudad, pero en el caso de Haro está adecuadamente equilibrado con la existencia

de usos productivos y de servicios que satisfacen las necesidades ciudadanas y, lo que tal vez es más importante, generan empleo.

Los usos residenciales se ubican en todo el centro de la población, con ligera tendencia a extenderse hacia Oeste y Sur.

La industria se distribuye en tres localizaciones principales:

- Barrio de bodegas de la Estación, al norte.
- Polígonos industriales en torno a la carretera de Logroño.
- Zona comercial extensiva y bodeguera en torno a la carretera de Casalarreina.

Además, aun existen ciertos usos productivos en zonas centrales de la ciudad, si bien la dinámica inmobiliaria los está expulsando hacia las zonas industriales. Toda esta industria es fácilmente accesible y está bien comunicada con la zona residencial, cualidades que no tienen los polígonos industriales aislados, habituales en otras zonas de La Rioja.

El comercio, la hostelería y los servicios tienden a ubicarse en las áreas más consolidadas de Haro, preferentemente entorno a los ejes Ventilla y Virgen de la Vega, aunque se observa un desplazamiento progresivo de la actividad comercial hacia el sur, abandonando poco a poco el Casco Histórico, que queda como monopolio casi exclusivo de la hostelería. La aparición en los últimos años de varias superficies comerciales en la carretera de Casalarreina ha podido perjudicar el comercio al por menor de la ciudad, sobre todo al facilitar las compras a los consumidores de fuera de Haro, que ya no necesitan entrar en la ciudad.

En cuanto a los equipamientos y dotaciones, Haro cuenta con una buena cantidad y calidad de equipamientos de todo tipo, acordes a su tamaño poblacional. Además, se da la circunstancia de que estos equipamientos presentan una localización central en el modelo urbano, lo que facilita su accesibilidad desde todos los puntos de la población. Esta situación repercute en la disminución de problemas de tráfico, puesto que el acceso de los habitantes de Haro puede hacerse a pie, dejando el acceso en coche para los habitantes de la comarca que también utilizan los servicios.

Edificación

El parque edificado de Haro ofrece una amplia muestra de tipologías, alturas, épocas o estados de conservación, testigos de la larga evolución de la población en el tiempo. También por ello, los desequilibrios son inevitables. Así, existe una ciudad de reciente factura, caracterizada por la calidad de los espacios libres y la amplitud del viario que contrasta con las zonas más antiguas, densamente edificadas y con falta de espacio público, tanto calles como parques.

Las alturas son igualmente diversas, aunque en general no superan las cinco o seis plantas. Sin embargo, es bien notoria la existencia de edificios excesivamente altos en localizaciones desafortunadas, por cuanto se ubican junto a monumentos. La mayor parte de estos edificios se construyeron en los años 70 o principios de los 80, época que fue muy perjudicial para los centros urbanos españoles, especialmente aquellos que disfrutaban de valores histórico-artísticos. Afortunadamente, los recientes planes generales han corregido esta situación, proponiendo alturas moderadas.

2.3.4. Equipamientos urbanos

El municipio posee un parque de equipamientos totalmente adecuado a las necesidades de la población a la que sirve, y en la práctica totalidad de los casos, muy adecuado a las necesidades del uso que acoge. La fase de información aportaba un catálogo de los equipamientos urbanos existen-

tes en Haro, tanto públicos como privados, en el que se incluyen un total de 56 equipamientos, agrupados en los siguientes usos: 4 religiosos; 4 administrativos; 14 de servicios; 4 sociales; 5 culturales; 2 destinados a espectáculos; 10 educativos; 7 deportivos; 2 terciarios; 1 comercial, y 9 destinados a usos sanitarios y/o asistenciales.

Existe un porcentaje elevadísimo de equipamientos de reciente construcción y en unas condiciones de uso muy buenas. Es clara la política seguida en los últimos años, dedicada a la renovación y adecuación a las actuales necesidades, de gran parte de los elementos del Patrimonio Histórico Artístico, destinando, de este modo, elementos arquitectónicos de cierta representatividad a estos usos tan característicos.

Como elementos a mejorar, señalar que si bien es cierto que, en términos generales, los equipamientos del municipio se encuentran en buen estado y adecuados a las necesidades de su uso actual, se han detectado algunos de carácter público que se encuentran en desuso, y algunos otros en los que se han detectado carencias y mal estado de conservación, parcial o total, que se detallaban en el catálogo de equipamientos incluido en la fase de información.

En cuanto a su ubicación en la ciudad, Haro cuenta con una buena red de equipamientos distribuidos de forma bastante equilibrada en el interior de la ciudad. La relación entre estos espacios (dotacionales y espacios libres públicos destinados a zonas verdes) es muy positiva, aportando valor añadido a ambos, y favoreciendo la movilidad urbana sostenible, de forma que es algo que debe potenciarse.

Por último, hay que indicar que parte de la superficie dotacional calificada por el planeamiento anterior en el entorno del río Tirón se encuentra dentro de la zona inundable de la avenida de los 500 años.

2.3.5. Servicios urbanos

De forma análoga al caso de las vías de comunicación, la posición estratégica del municipio, y su papel como capital de La Rioja Alta, lo ha dotado de una consolidada infraestructura de servicios; puede afirmarse, como veremos a continuación, que Haro posee un conjunto de redes de instalaciones, tanto a nivel orgánico, como dentro del suelo urbano, más que adecuada para acoger los posibles desarrollos urbanos previstos.

En materia de abastecimiento de agua, Haro se encuentra servido, por el momento, con captaciones, ETAP y depósitos adecuados a las necesidades de la entidad poblacional, y de usos industriales y agrícolas que acoge. Además, Haro se encuentra incluido dentro del Sistema de Abastecimiento Oja-Tirón, contemplado por el Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja (2002-2015) que vendrá a solucionar los problemas de abastecimiento que tradicionalmente han tenido los núcleos de las cuencas de los ríos Oja, Tirón y Ea en épocas estivales.

La situación en materia de saneamiento es todavía mejor, estando el municipio incluido en la aglomeración urbana del Bajo Oja-Tirón, junto con los núcleos vecinos (Anguciana, Bañares, Baños de Rioja, Casalarreina...) en un modelo de gestión supramunicipal que optimiza enormemente el servicio que se presta.

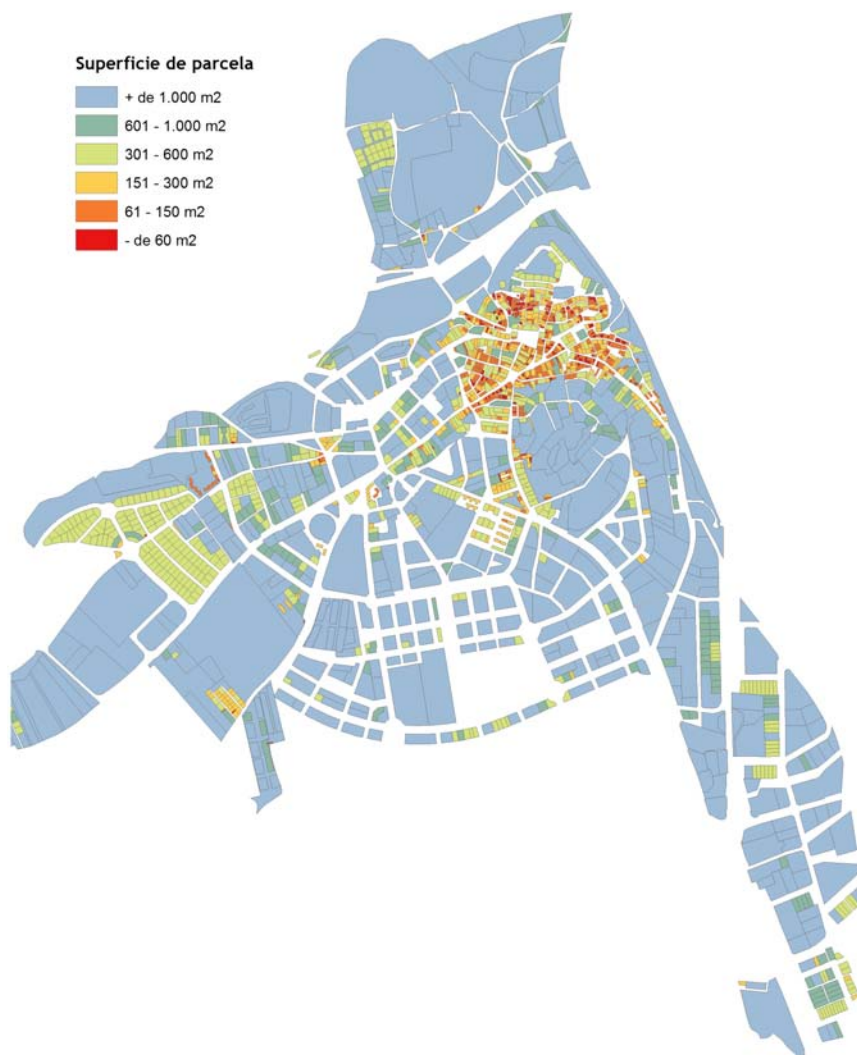
A su vez, la concurrencia en el término municipal de dos Subestaciones eléctricas de importancia (ST "Haro" y STR "Haro") y una de las Estaciones de Compresión de la red de gasoductos de transporte primario, a nivel estatal, de la empresa ENAGAS, ofrece, igualmente, buenas expectativas de suministro para estas dos energías fundamentales en los desarrollos urbanos contemporáneos.

La totalidad del suelo urbano consolidado del municipio posee infraestructura de abastecimiento de agua, redes de alcantarillado y saneamiento, suministro eléctrico, de telecomunicaciones y de gas, así como red de alumbrado público.

En principio, el estado de las redes de servicios del suelo urbano consolidado es bueno; no obstante, para la total conformidad de esos servicios, es necesario mantener la política municipal de renovación y adecuación de las redes deterioradas, o de cierta antigüedad.

2.3.6. Régimen de la propiedad del suelo urbano.

La estructura parcelaria del núcleo urbano presenta las características propias de una población con largo desarrollo en el tiempo, por lo que conviven parcelas de muy pequeño tamaño (inferiores a 60 m²) con grandes parcelas de más de 1.000 m² de superficies.



Parcelas urbanas, agrupación por tamaño.

Elaboración propia a partir de la Información de la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda del Reino de España.

El reducido tamaño del parcelario en el Casco Histórico representa en ocasiones un problema para la reutilización de los edificios existentes, ya que no dan cabida a viviendas de tamaño suficiente para los estándares actuales.

2.4. Ordenación territorial y afecciones sectoriales

2.4.1. Relación con la estructura regional y comarcal

El Plan General incorpora en su documentación gráfica y escrita las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMANR), que protege en el término municipal de Haro el espacio de Catálogo “Sierras de Interés Singular Montes Obarenes- Sierra de Toloño” (SS-1).

El Plan General ha tenido asimismo en cuenta en su redacción la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNUR), puesto que si bien no se encuentra en vigor, es el instrumento que una vez aprobado definitivamente sustituirá al Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja. De esta forma, en el Plan General se ha mantenido la protección del espacio de catálogo “Sierras de Interés Singular” conforme lo cataloga el PEPMANR que se encuentra vigente (y que en la DPSNUR se ve reducido al este de la autopista); y se han contemplado los nuevos espacios de catálogo que propone la DPSNUR en el término municipal de Haro: los “Paisajes Agrarios de Interés”, y las “Riberas de Interés Ecológico o Ambiental”. En el caso de los Paisajes Agrarios de Interés, el Plan General clasifica los terrenos catalogados en la Directriz como SNU Genérico de Valor Paisajístico, abarcando la práctica totalidad del espacio del catálogo, a excepción de los terrenos de suelo urbanizable con plan parcial aprobado “Paisajes del Vino”; y el espacio de Riberas de Interés Ecológico Ambiental de la Directriz se recoge en su mayor parte dentro del Plan General en las siguientes clasificaciones: SNU Especial Protección de Cauces y Zonas Inundables, y SNU Especial Protección Forestal y Zonas Inundables.

Por otra parte, las Directrices de Ordenación Territorial de La Rioja, editadas en el año 1998, a pesar de que no llegaron a tramitarse, ofrece pautas interesantes en materia de ordenación del territorio en La Rioja. En ellas se enmarcan una serie de líneas de acción, entre las que se destaca para el caso de Haro las siguientes:

- Potenciar la relación Haro-Santo Domingo-Nájera, aprovechando las sinergias que se generan, además de consolidar el papel de cabecera de Comarca que ejerce Haro en su entorno.
- Potenciar asimismo los ejes de integración con los espacios colindantes (Álava y Miranda de Ebro).
- Áreas de actividad económica: recualificación de los espacios ya existentes, y establecimiento de pautas de diseño para los nuevos espacios industriales.
- Control de la urbanización difusa, elaborando un censo de edificaciones no legalizadas en suelo no urbanizable. Este aspecto se adjuntaba en la Fase de Información presentada, que incluía un “Catálogo de construcciones en Suelo No Urbanizable”.
- En relación a los espacios fluviales, propone una mejora de la calidad de las aguas superficiales, una recuperación de las márgenes y riberas que presenten degradaciones (por pérdidas de vegetación natural, aparición de vertederos, escombreras, etc).

- Propuesta de revitalización del Casco Histórico que vaya más allá de la mera rehabilitación de los edificios, convirtiéndose en un elemento de dinamización socio- económica.
- Fomento de recorridos paisajísticos, culturales y cliclo- turismo: se plasmaría con los recorridos fluviales, y en la potenciación de la vía verde Haro- Ezcaray, conectándolos con una red de senderos que permitan disfrutar del paisaje antropizado de alto valor con que cuenta el municipio.

2.4.2. Afecciones de la legislación sectorial

En el municipio de Haro concurren múltiples afecciones de la Legislación Sectorial que han de ser consideradas en la elaboración del documento del Plan General.

De forma general se han identificado en el término municipal elementos protegidos y afecciones correspondientes a las Carreteras o Autopistas Nacionales AP-68, N-124, N-126 y N-232; a las Carreteras Autonómicas LR-111, LR-202, LR-203, LR-212, LR-306 y LR-401; a las “travesías-tramos urbanos” de las anteriores vías de comunicación a través del suelo urbano del municipio; a la línea ferroviaria “Miranda de Ebro-Castejón” de la red convencional de ferrocarriles de España; a dos vías pecuarias de carácter autonómico; a los cauces de los Ríos Ebro y Tirón, y del Arroyo de Cubillas o Barranco de La Culebra; a las zonas inundables del Ebro y del Tirón, definidas por la avenida con un periodo de retorno de 500 años (T-500); al LIC (Sotos y Riberas del Ebro) y al LIC-ZEPA (Obarenes-Sierra de Cantabria); a los Montes de Utilidad Pública nº 183 (Riberas de los ríos Ebro y Tirón) y nº 222 (Las Campas y San Felices); a dos de las especies (Aguila Perdicera y Visón Europeo) del Catálogo regional de especies amenazadas; a dos de los ejemplares o formaciones arbóreas recogidas en el Inventario de árboles singulares de La Rioja; afecciones aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz; Yacimientos arqueológicos; Camino Riojano de Enlace entre el Camino Interior del Norte con el Camino de Santiago Francés.

En el apartado de Afecciones de las Normas Urbanísticas se recoge una ficha-resumen de sus determinaciones fundamentales, y su distribución espacial se muestra en los planos de Afecciones.

3. Planeamiento vigente

3.1. Introducción

El Plan General Municipal de Haro actualmente vigente, fue aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 2 de Marzo de 2001, adaptado a la entonces vigente Ley 10/98, de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Durante los 13 años de vigencia del plan, el grado de desarrollo y ejecución del plan ha sido importante, y se han aprobado definitivamente un buen número de modificaciones de planeamiento y estudios de detalle.

En los apartados siguientes se analiza la estructura y contenido del plan general vigente, así como el grado de desarrollo del mismo. En la Fase de Información se realizaba un estudio de las diferentes modificaciones, estudios de detalle e instrumentos de desarrollo que se han tramitado a lo largo de la vigencia del plan, que han servido de punto de partida para la Revisión del Plan General Municipal.

3.2. Análisis del Plan General anterior.

3.2.1. Estructura y contenido del Plan General Municipal Vigente

El Plan General anterior estructura su documentación escrita en cuatro apartados: Memoria Explicativa, Normativa Urbanística General, Normativa Urbanística Particular, y Ordenanzas de Edificación; y la información gráfica en tres apartados: Planos de Información (urbanística, física y cartográfica), Planos de Ordenación, y Planos de Gestión.

Documentación gráfica del Plan General vigente.

Los Planos de Información contienen únicamente aspectos informativos, no regulativos ni vinculantes del plan.

Respecto a los Planos de Ordenación, comienzan con el plano O-1 “Estructura Orgánica del Territorio”, que no aporta información alguna ni regulación al planeamiento.

El plano O-2 “Usos Globales” diferencia 6 usos globales (Residencial, Dotacional, Industrial, terciarios Extensivos; Zonas Verdes; Cauces Fluviales), y esboza el sistema de comunicaciones del municipio en líneas generales.

En el juego de planos O-3.0 a O-3.8, se grafía la “Ordenación Pormenorizada”, diferenciando los siguientes usos para cada una de las parcelas urbanas y urbanizables del municipio:

- Residencial casco histórico
- Residencial Intensivo
- Residencial Extensivo
- Residencial en Suelo Urbanizable No delimitado
- Usos Dotacionales (PR: privado)

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.
LA SECRETARIA,



- Usos Industriales
- Usos Terciarios Exentos
- Zonas Públicas Forestadas
- Zonas Verdes (PR: Privado)
- Cauce Fluvial
- Usos Comerciales de Gran Entidad.

En este sentido, cabe señalar que los usos recogidos en el juego de planos de ordenación pormenorizada no se corresponden con ninguno de los apartados recogidos en la normativa del plan, puesto que en el artículo 24 de la Normativa Urbanística General se menciona que el Plan General incluye un plano de usos pormenorizados en cada Unidad Básica, pero cuando en dicho artículo se recogen los usos pormenorizados, figuran los siguientes:

- A Vivienda VPO
- B Vivienda Libre
- C unifamiliar adosada
- D Unifamiliar aislada
- E Servicios Terciarios
- Ee Servicios Terciarios Exentos
- F Usos Dotacionales (PU o PR)
- G Usos comerciales
- H Talleres
- I Institucional
- J Almacenes- garaje
- K Industrial.

Es decir, no tienen concordancia los usos que figuran en el Plano de usos pormenorizados, con la asignación de usos pormenorizados recogido en el Artículo 24 de la Normativa Urbanística General, lo que tiene consecuencias también a la hora de aplicar la Tabla de Compatibilidad de Usos del Artículo 28, en los que se establecen la compatibilidad de usos detallados en cada unidad básica, pero los usos pormenorizados que figuran en dicha tabla son los del Artículo 24, y no los de los planos de usos pormenorizados. En consecuencia, los planos de usos pormenorizados no tienen valor normativo.

El siguiente plano del Plan General anterior, es el O-4 "Unidades Básicas", establece para las unidades básicas del suelo urbano y urbanizable delimitado los siguientes usos:

- A Vivienda V.P.O.
- B Vivienda Libre
- C Unifamiliar Adosada
- D Unifamiliar Aislada
- Ee Servicios Terciarios

- F Usos Dotacionales
- G Usos Comerciales
- H Talleres
- I Institucional
- J Almacenes – Garaje
- K Industrial

Estos usos sí coinciden con los regulados en el Artículo 24, pese a no denominarse “Usos Pormenorizados”, como en dicho Artículo. En este plano los usos residenciales se dividen en vivienda VPO, vivienda libre, y unifamiliar adosada y aislada; no obstante, cabe resaltar que una gran cantidad de unidades básicas figuran en dicho plano como “A Vivienda VPO”, sin que esta calificación sea vinculante (puesto que los usos residenciales libres son equivalentes conforme a la Normativa Urbanística General) lo que genera confusión.

El siguiente juego de planos, del O-5.1 al O-5.11 contiene la regulación de “Alineaciones, Cotas, Coordenadas y Alturas”, y en ellos se ha detectado que en algunos casos faltan alineaciones interiores, o líneas divisorias de separación de alturas máximas permitidas.

Los planos O- 6.1 y O-6.2 contienen la “Categorización del Suelo No Urbanizable”, con la siguiente regulación:

- Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado para Usos Manufactureros del Vino
- Suelo No Urbanizable Especial Áreas Libres y Equipamientos
- Suelo No Urbanizable Especial Protección a la Agricultura
- Suelo No Urbanizable Especial Protección de Cauces Fluviales, Riberas y Márgenes
- Suelo No Urbanizable Especial Sierras de Interés Singular (Espacio Natural Catalogado SS)
- Reserva de Ruta Verde
- Vía Pecuaria
- Protección a las Infraestructuras y Vías de Comunicación
- Entorno de Bienes de Interés Histórico Artísticos
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para usos Agrícola – Vinícolas

En este sentido, señalar que en este plano se mezclan aspectos de clasificación y de afecciones al territorio, y que el suelo no urbanizable especialmente protegido para usos agrícola-vinícolas ocupa el suelo residual, la mayor parte del término municipal.

Los planos O-7 y O-8 se corresponden con la red de abastecimiento y de saneamiento. No figura la red eléctrica.

El plano G-1 establece la “Clasificación de Suelo”, diferenciando:

- Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado)
- Suelo Urbanizable Delimitado



- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Suelo No Urbanizable (Zonas Verdes, Áreas Dotacionales...)
- Suelo Urbanizable en ejecución

No obstante, en este plano no figura la clasificación del suelo no urbanizable.

En el plano G-2 se grafían las “Zonas Homogéneas”, y en los planos G-3.0, G-3.1 a G-3.8, la “Desagregación Pormenorizada, que tiene su regulación en la Normativa Urbanística Particular, diferenciando las siguientes zonas en suelo urbano:

- Zona Casco Histórico
- Zona nº 1 Residencial Intensivo Consolidado (Ensanche)
- Zona Nº 2 Residencial Extensivo Consolidado
- Zona Nº 3 Suelos Ordenados Extensivos
- Zona Nº 4, Suelos Ordenados Intensivo I
- Zonas N 5-1 y 5-2, Suelos Ordenados Intensivos II
- Zona Nº 6, Suelos Ordenados Semi-intensivos
- Zona nº 7.1 Suelo Urbano Industrial Consolidado
- Zona Nº 7.2, Suelo Urbano Industrial Ordenado
- Zona 8 Suelo Urbanizable Delimitado (diferenciando entre Semi-intensivo y Extensivo)

En estas zonas se grafían en suelo urbano, a su vez, las unidades de ejecución, cuya regulación figura en la Normativa Urbanística Particular.

Por último, en suelo Urbanizable Delimitado en los planos G-2 a G-3.8, con su correspondencia en la Normativa Urbanística Particular, se diferencian las siguientes zonas que cuentan con planeamiento ya aprobado (A.P.A.):

- A.P.A Nº 1, Domingo Hergueta
- A.P.A Nº 2, S.A.-8
- A.P.A Nº 3, U.E.-5
- A.P.A Nº 4, Carretera Zarratón
- A.P.A Nº 5, E.D.-2 (C)
- A.P.A Nº 6, Alto Sto. Domingo
- A.P.A Nº 7, S.A.-5
- A.P.A Nº 8, Juan Carlos I- Santa Lucía
- A.P.A Nº 9, E.D.-2 (A)
- A.P.A Nº 10, S.A.-9
- A.P.A Nº 11, Fuente Ciega
- A.P.A Nº 12, U.A.-4

En el plano G-4 figura el “Programa de Actuación, Identificación de las Actuaciones”; en el plano G-5 los “Sistemas Generales”; en el G-6 los “Edificios Fuera de Ordenación”; y en los planos G-7.1 y G-7.2 “Grados de Protección del Patrimonio y Elementos de Interés Cultural”.

Documentación escrita del Plan anterior

Por otra parte, respecto a la documentación escrita del Plan General anterior, se estructura como se ha señalado anteriormente en cuatro apartados:

La **Memoria**, con parte de memoria explicativa, y justificativa, donde se justifican los coeficientes de homogeneización empleados, y se desgana el estudio económico financiero y el programa de actuación. No obstante, carece de la necesaria justificación de las determinaciones adoptadas por el Plan.

La **Normativa Urbanística General** contiene disposiciones de carácter general de aplicación, el régimen urbanístico del suelo, el régimen de compatibilidad de usos, el aprovechamiento y los coeficientes de homogeneización, la clasificación de suelo, y las determinaciones en el patrimonio urbano protegido.

La **Normativa Urbanística Particular** regula condiciones de ordenación y gestión para cada una de las zonas que figuran en los planos de desagregación pormenorizada, que se han citado anteriormente.

La **Ordenanza de Edificación** establece condiciones para las edificaciones que se vayan a construir, diferenciando condiciones de volumen, de habitabilidad, condiciones constructivas de la edificación, seguridad en la construcción, y condiciones estéticas.

En relación con la Normativa, cabe resaltar que el planeamiento anterior tiene una carencia en cuanto a definiciones de las diferentes determinaciones que se regulan. Tampoco dispone de una regulación clara del suelo no urbanizable. Otra carencia importante es que no contiene regulación de licencias, ni catálogo de edificios protegidos fuera del ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

Por otra parte, el Plan General anterior contiene una serie de determinaciones que se regulan en normativas sectoriales, lo que supone una duplicidad en la regulación, que además puede llevar a contradicciones, como es el caso de la regulación de Condiciones de Habitabilidad.

3.3. Grado de ejecución del Plan anterior

3.3.1. Objetivos de la gestión urbanística

En el ámbito de la gestión urbanística, el Plan General anterior subraya la función de impulso y dirección atribuida al Ayuntamiento de Haro en el cumplimiento de las previsiones del mismo como Administración actuante a efectos de la gestión del Plan, estableciendo dos objetivos básicos: la iniciativa municipal en el desarrollo del planeamiento parcial en ausencia de iniciativa particular, y la prioridad de la gestión pública municipal en situaciones deficitarias en el núcleo urbano. Ambos objetivos, han sido constatablemente cumplidos.

3.3.2. Propuestas pormenorizadas de gestión

En primer lugar, respecto al suelo urbano consolidado, está constituido por aquellas zonas de la ciudad ya construidas, con una actividad urbanística muy reducida y en las que solo cabe actuar en los pocos espacios que quedan entre las edificaciones consolidadas.

El Plan General Municipal divide el Suelo urbano no consolidado en cinco zonas de ordenación pormenorizada en función de los usos y su intensidad edificatoria, delimitando las unidades de ejecución y estableciendo su sistema de gestión, plazos, objetivos, etc.

El suelo urbanizable delimitado se incluye en la Zona de Ordenación nº 8 y se divide en semi-intensivo y extensivo, adscribiéndose al mismo la mayor parte de los sistemas generales de espacios libres, vinculados al cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

A la Zona 8 y mediante modificación puntual del Plan General se incorporó un nuevo Sector, el nº 4 "Paisajes del vino" vinculando la creación de un Campo de Golf de 18 hoyos a la construcción de 1.538 nuevas viviendas.

En los apartados siguientes se analiza pormenorizadamente cada una de las clases y categorías de suelo desde el punto de vista de su gestión propuesta y efectiva.

3.3.3. Suelo urbano no consolidado.

Tienen la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que el planeamiento define como tales por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, a procesos integrales de renovación, o a procesos de reforma interior, y que el planeamiento incluye en unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución que delimita el plan general vigente se incluyen en las siguientes zonas de ordenación: Zona Casco Histórico Ordenado, Suelos Ordenados Extensivos, Suelos Ordenados Intensivos I, Suelos Ordenados Intensivos II, Suelos Ordenados Semi-intensivos, y Suelo Urbano Industrial Ordenado.

Zona "Casco Histórico Ordenado CH-2".

Se delimitan dos unidades de ejecución, la UE-12.U1, que tiene adscrito el sistema general de zonas verdes SGZV-12; y la UE-12.U2. La primera tiene aprobado el Proyecto de Compensación y está pendiente de aprobación el Proyecto de Urbanización. La segunda no ha iniciado la fase de gestión.

Zona nº 3 "Suelos Ordenados Extensivos".

Se delimitan 11 unidades de ejecución para vivienda unifamiliar (Unidades de Ejecución UE-7 a 13, UE-15.1, UE-15.2 UE-15.3 y UE-16).

El Plan General anterior estableció para dos de ellas como sistema de actuación, el de cooperación, aprobándose sus proyectos de Reparcelación sólo 1 año después de la entrada en vigor el Plan. Estas unidades, las nº 7 y 16, están situadas al norte del municipio, en un área con mezcla de usos residenciales y bodegueros, y cierta complejidad para su desarrollo por la iniciativa privada.

Para las nueve restantes, se estableció el sistema de compensación, habiéndose completado su ejecución en cinco de ellas, la UE-8, UE-9, UE-10, UE-12 y UE-15.2. Se trata de pequeñas unidades de ejecución ubicadas al oeste del municipio en una zona muy valorada por sus habitantes para este uso de vivienda unifamiliar.

Quedan, por tanto, pendientes de desarrollo urbanístico cuatro de las once unidades de ejecución delimitadas por el Plan: la UE-11, UE-13, UE-15.1 y UE-15-3.

Zona nº 4 "Suelos Ordenados Intensivos I"

Se incluyen 6 unidades de ejecución (UE-1 a 4, UE-14 y UE-26) a desarrollar por el sistema de compensación, de uso Residencial plurifamiliar. Salvo las unidades UE-1 y UE-3 con una extensión media, las restantes constituyen pequeños ámbitos para completar la trama urbana existente.

Todas salvo la UE-4 tienen aprobado su Proyecto de Compensación, y sólo la UE-14 tiene pendiente la ejecución de la urbanización.

La gestión y urbanización de los Sectores S.1.1 a S.1.4 ha sido determinante para su desarrollo, pues siendo unidades de borde en suelo urbano, la urbanización de los Sectores les ha dado una mayor integración en la trama urbana y ha mejorado su posición de centralidad.

En resumen, han completado su proceso urbanizador, las unidades de ejecución UE-1, UE-2, UE-3 y UE-26; la UE-14, con proyecto de urbanización aprobado tiene pendiente la ejecución de las obras; y sólo la UE-4 no ha iniciado el procedimiento de gestión urbanística.

Zonas nº 5.1 y 5.2 "Suelos Ordenados Intensivos II"

Se delimitan 14 unidades de ejecución, 8 en la Zona nº 5.1 (UE-6, UE-19, UE-20, UE-29, UE-30, UE-31, UE-34 y UE-35) y 6 en la Zona nº 5.2 (UE-5, UE-17, UE-21, UE-22, UE-25 y UE-27), de pequeñas dimensiones pero que incluyen gran número de edificaciones existentes. Se trata de zonas de borde del suelo urbano consolidado o áreas remitidas a procesos integrales de urbanización para completar la trama urbana y transformar los usos preexistentes.

Las unidades de ejecución 19, 20 y 21, ubicadas en el centro del municipio, resultan especialmente complejas desde el punto de vista de la gestión urbanística, por incluir espacios urbanos degradados, con un importante número de propietarios, o mezcla de usos como almacenes, industria, Infra-vivienda, etc; el plan general anterior estableció como sistema de gestión para las mismas, el de cooperación. De todas las delimitadas, sólo han completado su proceso urbanizador la UE-5, UE-6, UE-21 y UE-22 (anterior al PGM de 2001), y la UE-17 tiene aprobado el Proyecto de Compensación.

Especial mención haremos al entorno de las UE-19 y 20 en el que se ubicaban las instalaciones centenarias de las Bodegas Martínez Lacuesta. Se tramitó una Modificación Puntual aprobada definitivamente en fecha 11 de agosto de 2006, motivada por el traslado de esta empresa emblemática en Haro y la incorporación de los terrenos liberados a la trama urbana residencial, por lo que se modificaron los ámbitos de las citadas unidades de ejecución y se delimitaron dos nuevas, la UE-34 y UE-35, esta última incluyendo los terrenos ocupados por la Bodega centenaria. Se estableció para todas ellas el Sistema de Compensación, pero sólo la UE-35 tiene aprobado los Proyectos de Compensación y Urbanización.

Por tanto, de las 14 delimitadas, sólo las Unidades de Ejecución UE-5, UE-6, UE-21 y UE-22 han completado su proceso urbanizador; la UE-17 tiene aprobado su proyecto de compensación y la UE-35 tiene pendiente la ejecución de las obras de urbanización; el resto, 8 unidades de ejecución, no han iniciado el procedimiento de gestión urbanística (UE-19, UE-20, UE-25, UE-27, UE-29, UE-30, UE-31 y UE-34).

Zona nº 6 “Suelos ordenados semi-intensivos”

De las siete unidades de ejecución delimitadas (UE-18, UE-23A, UE-23B, UE-24, UE-28.1, UE-28.2 y UE-28.3), la UE-18, UE-23A, UE-23B y UE-24 parten de una topografía compleja, entornos degradados, situaciones de infravivienda o problemas de accesibilidad.

La UE-23 (subdividida después en UE-23A y UE-23B) albergaba además, las instalaciones abandonadas de la empresa textil Gaviota. Con fecha 4 de mayo de 2007 se aprobó una modificación puntual del PGM para incluir los terrenos de la UE-23 en el ámbito del denominado PERI Gaviota. Con fecha 26 de febrero de 2013 ha sido aprobada definitivamente la redelimitación de las unidades de ejecución UE-23A y UE-23B.

La UE-28 proveniente de sectores desarrollados en Suelo Urbanizable Programado, se subdividió en tres; de ellas, sólo la UE-28.1 ha completado su proceso urbanizador y comienza tímidamente el de edificación. El sistema de gestión previsto fue el de cooperación. Con fecha 4 de octubre de 2013 se publicó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 21 del Plan General Municipal en las Unidades de Ejecución 28.1, 28.2 y 28.3 de Haro.

Sólo la Unidad de Ejecución 28.1 ha iniciado y completado el proceso de gestión y ejecución del planeamiento y lo ha hecho por iniciativa pública (sistema de cooperación).

Zona nº 7.2 “Suelo urbano industrial ordenado”

Incluye la UE-32 situada en el denominado Barrio de la Estación o de las Bodegas. Cambió su delimitación para excluir los terrenos del Monte de utilidad pública nº 183 que debían clasificarse como Suelo No Urbanizable de especial protección de riberas. Aprobados los Proyectos de Compensación y Urbanización, se están ejecutando las obras de urbanización.

La UE-33 se sitúa al Oeste del municipio en un área en la que se ubican también varias Bodegas como la Cooperativa de Haro, Bodegas Ramón Bilbao o Paternina. A esta última pertenecen los terrenos que ocupa. El uso global es industrial bodeguero. No ha iniciado el procedimiento de gestión urbanística.

Síntesis del grado de desarrollo del suelo urbano no consolidado

El Plan General delimitó las unidades de ejecución teniendo en cuenta que fueran espacios en los que por sus dimensiones y características pudieran asumir las cesiones derivadas de la ejecución del planeamiento, de manera que fuera posible la distribución equitativa de beneficios y cargas y tuvieran entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Respecto al desarrollo de las mismas, se ha realizado por el sistema de actuación de iniciativa pública o privada, que en cada caso determinó el Plan General en las fichas correspondientes conforme a sus objetivos ya citados, sin perjuicio de que en alguna ocasión se hayan modificado.

Al analizar cómo se ha producido el funcionamiento de las unidades de ejecución, como técnica de gestión de los suelos urbanos no consolidados, se ha de señalar que con carácter general, se ha producido positivamente, sin que se hayan detectado problemas intrínsecos en su operatividad. En este sentido, la delimitación de unidades de ejecución se ha revelado como uno de los principales y mejores instrumentos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan General.

No obstante, se han observado algunos problemas de gestión en los ámbitos de suelo urbano no consolidado que tenían por objeto la sustitución de usos industriales o pequeños almacenes, y como constante, en ámbitos de mayor centralidad con edificaciones existentes y mayor número de propietarios (Zonas nº 5.1 y 6).

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.
LA SECRETARIA,

En todo caso, y con carácter general, las unidades de ejecución han funcionado correctamente y han cumplido sus objetivos de modo óptimo, liderando el Ayuntamiento de Haro la función pública de dirección de la actividad de ordenación y gestión del espacio urbano, demostrando la disposición de medios técnicos, jurídicos y materiales suficientes para el ejercicio eficaz de la misma.

A continuación se muestra una tabla resumen del grado de desarrollo del suelo urbano no consolidado del plan general vigente. En ella figuran gestión urbanística, tramitación del proyecto de urbanización, así como ejecución de la urbanización, que es el hito que marca el paso a suelo urbano consolidado (el momento en el que la urbanización está completa y es recibida por el Ayuntamiento).

En la tabla figuran aquellos ámbitos que han iniciado su desarrollo, y cuentan al menos con la gestión urbanística aprobada definitivamente. Es decir, no figuran en la tabla aquellas unidades de ejecución que no cuentan con el instrumento de gestión urbanística aprobado definitivamente, y que son las siguientes: UE-12.U2, UE4, UE11, UE13, UE15.1, UE15.3, UE18, UE19, UE20, UE23A, UE23B, UE24, UE25, UE27, UE28.2, UE28.3, UE29, UE30, UE31, UE33, y UE34.

| ÁMBITO | SISTEMA DE GESTIÓN | APROBACIÓN GESTIÓN | APROBACIÓN PROY. URBANIZACIÓN | EJECUCIÓN URBANIZACIÓN |
|----------|--------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| UE-1 | Compensación | 07/08/2006 | | Completa |
| UE-2 | Compensación | 14/04/2003 | 8/10/2002 | Completa |
| UE-3 | Compensación | 02/04/2002 | 18/03/2002 | Completa |
| UE-5 | Compensación | 15/09/2003 | | Completa |
| UE-6 | Compensación | 19/02/2001 | 23/04/2001 | Completa |
| UE-7 | Reparcelación | 22/07/2002 | | Completa |
| UE-8 | Compensación | 06/09/1995 | | Completa |
| UE-9 | Compensación | 17/02/2003 | 17/02/2003 | Completa |
| UE-10 | Compensación | 17/06/2002 | 14/03/2005 | Completa |
| UE-12 | Parcelación | | | Completa |
| UE-12.U1 | Compensación | | | |
| UE-14 | Compensación | 30/01/2007 | 01/10/2008 | |
| UE-15-2 | Compensación | 14/11/2005 | 14/11/2005 | Completa |
| UE-16 | Reparcelación | 22/07/2002 | | Completa |
| UE-17 | Compensación | 27/02/2007 | | |
| UE-21 | Reparcelación | 12/12/2006 | 14/11/2007 | Completa |
| UE-22 | Compensación | 22/05/2000 | 01/08/2000 | Completa |
| UE-26 | Compensación | 27/08/2001 | | Completa |
| UE-28.1 | Reparcelación | 20/06/2005 | 08/06/2007 | Completa |
| UE-32 | Compensación | 07/04/2012 | 27/02/2013 | |
| UE-35 | Compensación | 27/12/2006 | 27/12/2006 | |

3.3.4. Suelo urbanizable.

El plan general anterior clasifica suelo urbanizable en sus dos categorías: urbanizable delimitado, conformado por los sectores previstos por el plan para garantizar un desarrollo urbano racional; y urbanizable no delimitado, el resto de terrenos clasificados como suelo urbanizable.

Zona nº 8 "Suelo Urbanizable Delimitado"

El Suelo Urbanizable Delimitado de Haro estaba formado inicialmente por 6 Sectores a los que se adscribían Sistemas Generales de Zonas Verdes en la cantidad de 22.800 m² aproximadamente. A ellos se añadió el Sector 4 "Paisajes del vino" clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado (1.200.000 m² aprox.), mediante Modificación del P.G.M., aprobada en fecha 5 de octubre de 2006.

Podemos hablar de éxito en la ordenación y gestión de los Sectores S-1.1, S-1.2, S-1.3 y S-1-4, desarrollados por el Sistema de Cooperación y hoy con sólo algunos solares pendientes de edificar, paralizados muchos por la situación económica sobrevenida. Su gestión ha dotado al municipio de Haro de un gran parque urbano y equipamientos deportivos y sanitarios, todos ellos de alta valoración y demanda social (casi 100.000 m² de espacios dotacionales).

En cuanto al Sector 2, calificado con uso Residencial unifamiliar, tiene aprobado el Proyecto de Compensación, mientras que el Sector 3 dejó caducar el expediente de aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, por lo que carece de ordenación pormenorizada.

El Sector 4 Paisajes del Vino, en el que está previsto edificar, entre otros usos (hotel, residencia de ancianos, etc.), 1.538 viviendas asociadas a la existencia de un Campo de Golf, tiene los Proyectos de Compensación y Urbanización aprobados, pero es importante resaltar la solicitud de expropiación de parte de los propietarios de terrenos incluidos, en virtud de la facultad que ofrece el artículo 137 de la vigente Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

En la siguiente tabla se muestra el grado de ejecución de los sectores delimitados por el plan general vigente en suelo urbanizable delimitado:

| ÁMBITO | SISTEMA DE GESTIÓN | APROBACIÓN GESTIÓN | APROBACIÓN PROY. URBANIZACIÓN | EJECUCIÓN URBANIZACIÓN |
|--------|--------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| S.1.1 | Reparcelación | 22/07/2002 | 20/01/2003 | Completa |
| S.1.2 | Reparcelación | 20/10/2003 | 25/10/2004 | Completa |
| S.1.3 | Reparcelación | 21/12/2004 | 01/03/2005 | Completa |
| S.1.4 | Reparcelación | 22/07/2002 | 25/10/2004 | Completa |
| S.2 | Compensación | 03/08/2011 | | |
| S.3 | | | | |
| S.4 | Compensación | 29/07/2010 | 18/05/2011 | |
| S.B-1 | | | | |
| S.B-2 | Compensación | 28/03/2007 | 28/03/2007 | Completa |
| S.B-3 | | | | |

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

Suelo Urbanizable No Delimitado.

Con fecha 29 de diciembre de 2006, fue aprobada la delimitación y Plan Parcial de los Sectores B1, B2 y B3 de Suelo Urbanizable No Delimitado, calificados como usos manufactureros del Vino. El Proyecto fue promovido por las Bodegas Martínez Lacuesta S.A., para la ubicación de sus nuevas instalaciones, hoy ya en funcionamiento en el Sector B-2. Este Sector B2 se encuentra totalmente desarrollado, con proyecto de compensación aprobado, proyecto de urbanización aprobado y ejecutado, incluso parte de los sistemas generales que conectan este sector con la rotonda existente en el acceso a la carretera N-124 y al Polígono Fuente Ciega.

Los Sectores B1 y B3 no han iniciado los trámites de gestión y ejecución del planeamiento.

3.4. Modificaciones introducidas en el Plan General anterior

Desde la entrada en vigor del Plan General Municipal en el año 2001, se han aprobado definitivamente 21 modificaciones puntuales del Plan General, cuatro Planes Parciales de desarrollo del mismo, así como 3 modificaciones puntuales de planes parciales. Además de ello, se han aprobado definitivamente 30 Estudios de Detalle, que afectan tanto al Plan General, como a Planes Parciales y especiales de desarrollo del mismo, y se ha tramitado un Plan Especial (Plan Especial de Reforma Interior "La Gaviota").

Por otra parte, el Plan General anterior asume las determinaciones urbanísticas del "Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Haro", de forma que además de las 3 Modificaciones Puntuales que afectan a dicho Plan Especial que se han tramitado desde el año 2001, han sido numerosas las Modificaciones Puntuales y Estudios de Detalle que han afectado tanto al Plan General, como al Plan Especial de Protección.

A continuación se incorpora un listado de los instrumentos de modificación y desarrollo del Plan General anterior que se encuentran aprobados definitivamente: Modificaciones Puntuales del Plan General, Estudios de Detalle de planeamiento general, así como Modificaciones Puntuales y Estudios de Detalle de planeamiento de desarrollo.

Modificaciones de planeamiento general:

| NOMBRE | PUBLICACIÓN EN BOR |
|---|-------------------------|
| Modificación Puntual (MP) nº 2 del Plan General Municipal (PGM) | 5 de Abril de 2003 |
| MP del PGM en la UE-3 | 5 de Abril de 2003 |
| MP nº 5 del PGM en la UE-21 | 15 de Enero de 2005 |
| MP nº 7 del PGM en la UE1 Zona 4 | 31 de Mayo de 2005 |
| MP nº 8 del PGM Bodegas Martínez Lacuesta | 14 de Diciembre de 2006 |
| MP PGM Sector La Gaviota | 19 de Mayo de 2007 |
| MP nº 12 del PGM sobre uso del subsuelo público | 28 de Junio de 2007 |
| MP nº 11 del PGM en S.G.Z.V.-A | 07 de Julio de 2007 |

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.
LA SECRETARIA,



| | |
|--|-------------------------|
| MP del PGM en relación al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico | 29 de Enero de 2008 |
| Corrección del errores del PGM referente a la UE 32 | 25 de Octubre de 2007 |
| Modificación Puntual nº 13 del PGM en la UE 14 | 23 de Enero de 2009 |
| Modificación Puntual nº 6 del PEPCHA y nº 15 del PGM en calle Santo Tomás nº 2 | 23 de Enero de 2009 |
| MP nº 5 del PEPCHA y nº 14 del PGM en calle Laín Calvo 9 y 11 | 30 de Marzo de 2009 |
| MP del PEPCHA y nº 16 del PGM en Plaza de la Iglesia 16 | 2 de Mayo de 2011 |
| MP nº 19 del PGM en sectores S-1 y SA-9 (APA 10) de Haro | 25 de Julio de 2012 |
| MP del PGM de Haro en la parcela 2.G de la UE-21 | 25 de Julio de 2012. |
| MP nº 20 del PGM de Haro en c/ Ventilla nº 1 | 14 de Noviembre de 2012 |
| MP nº 17 del PGM de Haro en c/ Pardo nº 5 | 20 de Mayo de 2013 |
| MP del PGM en c/ Manuel Bartolomé Cossio | 20 de Mayo de 2013 |
| MP nº 21 del PGM en las UEs 28.1, 28.2, 28.3 de Haro | 04 de Octubre de 2013 |
| MP nº 23 del PGM en los sectores de actuación SA9 (APA 10) y Fuenteciega (APA 11) | 08 de Noviembre de 2013 |

Estudios de Detalle de planeamiento general:

| NOMBRE | PUBLICACIÓN EN BOR |
|--|-------------------------|
| Estudio de Detalle (ED) en la UE 26 | 2 de Octubre de 2001 |
| ED en la UE 10 | 2 de Febrero de 2002 |
| ED en la UE 3 | 2 de Febrero de 2002 |
| ED en la UE 9 | 2 de Febrero de 2002 |
| ED en la UE 28.3 | 28 de Mayo de 2002 |
| ED en Avda. Bretón de los Herreros 4 | 22 de Junio de 2002 |
| ED y Redelimitación en la UE2 | 9 de Julio de 2002 |
| ED en calle la Vega 31 | 9 de Julio de 2002 |
| ED en el Polígono Industrial Fuente Ciega, Parcelas 76 81 | 9 de Julio de 2002 |
| ED en "Residencial Villa Ciega", en calle Bretón de los Herreros | 26 de octubre de 2002 |
| ED en Avda. de la Vega nº 45, Avda. de La Rioja nº 14 | 28 de Diciembre de 2004 |

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,



| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| ED en la UE12, U1 | 10 de Septiembre de 2005 |
| ED en la Parcela R1 de la UE7 | 8 de Julio de 2006 |
| ED en Calle Navarra 18-20 | 1 de Octubre de 2008 |
| ED en la parcela D de la UE 28-1 | 5 de Julio de 2013 |

Modificaciones de planeamiento de desarrollo

| NOMBRE | PUBLICACIÓN EN BOR |
|--|------------------------|
| MP del PP de los Sectores B-1, B-2 y B-3 del PGM de Haro | 16 de Febrero de 2011. |
| MP del PP del Sector S-1.4 del PGM de Haro | 16 de Octubre de 2003 |
| MP nº 1 del PP del sector S-1.1 del PGM de Haro | 22 de Enero de 2008 |

Estudios de detalle de planeamiento de desarrollo

| NOMBRE | PUBLICACIÓN EN BOR |
|--|--------------------------|
| ED de las parcelas M y EQ-P.1 del Sector S-1.4 del PGM de Haro | 7 de Diciembre de 2002 |
| ED de las Parcelas A-1, A-2, A-3 y A-4 del Sector S-1.1 del PGM de Haro | 15 de Mayo de 2003 |
| ED de la Unidad Homogénea Q-2 del proyecto de reparcelación del sector S-1.1 del PGM de Haro | 27 de Marzo de 2004 |
| ED de la Unidad Homogénea Q-4 del proyecto de reparcelación del sector S-1.1 del PGM de Haro | 12 de Junio de 2004 |
| ED en manzana B del sector S-1.1 del PGM de Haro | 22 de Febrero de 2005 |
| ED en la unidad homogénea H-1 del sector S-1.1 del PGM de Haro | 22 de Febrero de 2005 |
| ED en las parcelas O-1 y O-2 del sector S-1.4 del PGM de Haro | 10 de Septiembre de 2005 |
| ED en la unidad homogénea R-7 del Sector S-1.4 del PGM de Haro | 8 de Diciembre de 2005 |
| ED de la parcela Q-3 del sector S-1.1 del PGM de Haro | 7 de Octubre de 2006 |
| ED de las parcelas P-3 y P-4 del sector S-1.4 del PGM de Haro | 21 de Diciembre de 2006 |
| ED de la parcela K-6 del Sector S-1.3 del PGM de Haro | 28 de Diciembre de 2006 |
| ED de la parcela J-3 del Sector S-1.2 del PGM de Haro | 13 de Enero de 2007 |
| ED de la parcela R-3ª del Sector S-1.3 del PGM de Haro | 7 de Julio de 2007 |
| ED de las parcelas P-5, P-6, P-7 y P-8 del Sector S-1.4 del PGM de Haro | 7 de Julio de 2007 |

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

4. Resultado de la exposición pública del Avance

En el Boletín Oficial de La Rioja nº 7, de fecha 17 de enero de 2014, se publicó el Avance de la Revisión, Modificación y Adaptación a la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja del Plan General Municipal de Haro, al objeto de que durante el plazo de un mes puedan formularse sugerencias, y en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, Asociaciones y particulares.

Durante el plazo de exposición al público del Avance del Plan General Municipal de Haro, se presentaron un total de 4 sugerencias, una de ellas extemporánea.

A continuación se resumen las sugerencias presentadas, y su respuesta en el Plan General:

Sugerencia presentada por ADIF el 12 de febrero de 2014

Sugiere en primer lugar que conforme establece el artículo 7.1 de la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, *“los Planes Generales y demás instrumentos de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente”*.

En este sentido, el Plan General establece para las infraestructuras e instalaciones del sistema ferroviario la calificación de Sistema General.

Sugiere en segundo lugar que en el plano “01. Clasificación de Suelo” se observa que parte de la subestación eléctrica de tracción de ADIF queda fuera de la zona clasificada como SNU Especial Protección a las Vías de Comunicación. La citada instalación forma parte de la infraestructura ferroviaria y, por tanto, debe estar calificada como el resto del sistema ferroviario.

El Plan General ha incluido la mencionada subestación dentro del suelo clasificado como SNU Especial Protección a las Vías de Comunicación.

Sugiere en tercer lugar Que desde el punto de vista estrictamente medioambiental podrían plantearse problemas por ruido y vibraciones en las zonas urbanas colindantes con el ferrocarril; teniendo en cuenta que conforme a la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido, ligado a las infraestructuras ferroviarias hay una franja afectada por una servidumbre acústica, y en concordancia con lo señalado en el RD 1367/2007 por el que se desarrolla la mencionada Ley de Ruido, entienden que el planeamiento debería incluir en las Normas Urbanísticas un párrafo del siguiente tenor literal: *“Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el S.G.F. en los que alguna parte de las mismas esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, o, en las zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias”*.

El Plan General no incluye el anterior párrafo en sus normas, por considerar necesario coordinar lo establecido en materia de ruido por el resto de organismos sectoriales competentes, y por contener el propio Plan en su documentación un estudio acústico elaborado por Audiotec.

Sugieren en cuarto lugar que ADIF es titular de un terreno de 8.900 m² aproximadamente, que no resulta actualmente necesario para la explotación ferroviaria y, considerando que la zona colindante

está prácticamente colmatada y los citados terrenos actualmente infrautilizados, señalan la disposición de esta Entidad Pública Empresarial a estudiar la posible incorporación de los suelos al proceso de desarrollo urbano con los usos que demande la mejora del sistema y de su entorno.

En este sentido, señalar que el Plan General califica los mencionados terrenos como terciario, viario, y zonas libres públicas, y que se incluyen dentro de la unidad de ejecución UE-36 que se delimita.

Sugerencia presentada por la Junta de Compensación del Sector S-4 el 17 de febrero de 2014

En el escrito de sugerencias señalan que en la actualidad deberían haberse ejecutado las Fases 1 a 6 del Plan de Etapas; no obstante mencionan que el Plan de Etapas recogido en el Plan Parcial es orientativo y no vinculante, de forma que las etapas propuestas pueden ser alteradas siempre y cuando la duración total no supere los 20 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, salvo por causas ajenas a la sociedad promotora.

Por otra parte, informan que aún no disponen de la autorización preceptiva de la CHE, por lo que no consideran aconsejable el comienzo de las obras de urbanización, por las posibles modificaciones que se podrían plantear al Proyecto. Además de ello, hacen referencia a la actual crisis económica, con una previsión de recuperación del sector inmobiliario a medio-largo plazo, de forma que la Junta de Compensación entiende que es el momento de permanecer a la expectativa y sincronizar los ritmos de urbanización y/o construcción con los indicadores de recuperación económica del país, y en especial del sector inmobiliario.

A este respecto, el Plan General se limita a remitir la ordenación del ámbito al Plan Parcial Sector S-4 "Paisajes del Vino", habida cuenta de que se encuentra aprobado definitivamente, al igual que los proyectos de compensación y urbanización.

Sugerencia presentada por la Asociación "En Defensa del Paisaje del Rioja" el 17 de febrero de 2014

Sugieren en primer lugar que el régimen de protección de un recurso natural y socio-económico tan importante como es el viñedo, dentro del Avance del Plan General debe ser una realidad y una categoría especial con normas propias que impidan la degradación del bien y protejan su desarrollo.

En este sentido, señalar que el Plan General tiene entre sus objetivos preservar el paisaje de alto valor existente en Haro, de forma que se establece una regulación específica de protección al paisaje dentro de las normas urbanísticas.

Sugieren en segundo lugar que el Avance no considera ni resuelve los problemas básicos a los que se enfrenta el suelo no urbanizable en relación con los paisajes vitivinícolas en el municipio de Haro, que esencialmente son los siguientes: que las grandes infraestructuras de transporte y las de conducción de energía son capaces de alterar tanto el paisaje como la orografía de la zona y el microclima del municipio; que los redactores de estos proyectos de grandes infraestructuras no han tenido en cuenta el paisaje del viñedo en La Rioja, ya que lo consideran como un cultivo más, toda vez que no existe una categoría especial que lo proteja; y que los promotores de los proyectos no han tenido en cuenta la aportación socio-cultural-económica que genera el cultivo de la vid, incompatible con la ejecución de grandes infraestructuras.

A este respecto, el Plan General, dentro de las normas de protección al paisaje contenidas en las normas urbanísticas, establece un artículo que regula condiciones particulares para la instalación de infraestructuras en los paisajes de interés que se recogen en la documentación gráfica del plan.

Sugieren en tercer lugar que la única forma efectiva de proteger un paisaje de viñedo es a través del planeamiento y ordenación del territorio. Además, señalan que no basta con el planteamiento genérico que realiza el Plan, de calificarlo dentro del suelo no urbanizable genérico de valor paisajístico y otra aún menos restrictiva en los de valor agrícola, sino que es necesaria una categoría específica y especial que proteja el viñedo. Por último, señalan que el Plan General debe estar en consonancia con la nueva Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DSNUR), y establecer un régimen especial de protección para este tipo de suelo, incluyéndolo en distintas subcategorías especiales para que su protección sea total.

En este sentido, cabe destacar que conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LOTUR, no es posible clasificar los terrenos agrícolas de viñedo dentro de una categoría de suelo no urbanizable especial, sino que tienen la consideración de suelo no urbanizable genérico, que es la clasificación que recoge el Plan General. Por otra parte, el Plan General ha tenido en cuenta la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DSNUR), clasificando como Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Paisajístico la mayor parte de los terrenos catalogados por la misma como Paisajes Agrarios de Interés, e incluso proponiendo una regulación de usos más estricta que la DSNUR.

Sugieren en cuarto lugar que el Gobierno Riojano, mediante la Resolución nº 3055 de 8 de noviembre, de la Consejería de Educación, Cultura y Turismo, propone la declaración de Bien de Interés Cultural al Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja, que junto a la propuesta para la inclusión en la Lista de Patrimonio Mundial a una unidad geográfica y cultural de nuestra Región, especialmente Haro, está trabajando para que el paisaje vitivinícola se considere como uno de los valores patrimoniales más importantes del territorio del Rioja y especialmente del municipio de Haro.

En este sentido, destacar que el paisaje se ha tenido en cuenta en la toma de decisiones para la elaboración del Plan General, y se ha establecido una regulación específica de cara a la protección del paisaje de interés del municipio.

Sugieren en quinto lugar que debe aprovecharse el Avance del Plan General Municipal de Haro para crear la base jurídica en la protección del viñedo, y enumeran los criterios que se deben incluir dentro del Plan, presentando una tabla de usos permitidos, prohibidos, y permitidos condicionados (obras públicas e infraestructuras en general, instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública, instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública, instalaciones al servicio de la carretera, instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, etc.).

En este sentido, el Plan General regula los usos permitidos, autorizables, y prohibidos en la totalidad de los suelos no urbanizables,

Sugerencia presentada por Red Eléctrica de España el 17 de marzo de 2014

En la sugerencia presentada señalan que la Línea 400 kv Barcina- Santa Engracia, propiedad de Red Eléctrica de España, se ve afectada por el Plan General Municipal de Haro.

En virtud de lo anterior, solicitan que se tengan en cuenta estas instalaciones en la tramitación del plan de referencia, considerando que cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas al respecto en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte y distribución de energía eléctrica y el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (Real Decreto 223/2008), recordando que, de acuerdo con el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, “queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables,



incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección". Sugieren que para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se solicite la zona de influencia entre los apoyos afectados para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

En este sentido, señalar que el Plan General Municipal ha tenido en cuenta en su redacción la legislación vigente que afecta a la Línea 400 kv Barcina- Santa Engracia, propiedad de Red Eléctrica de España.



Memoria Justificativa

**Revisión del Plan General Municipal y del Plan
Especial de Protección del Conjunto Histórico-
Artístico de Haro (BORRADOR)**

Diciembre 2014
UTE Haro 2012

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,



Índice:

| | |
|---|----------|
| 1. Introducción | 5 |
| 2. Objetivos del Plan General Municipal | 6 |
| 2.1. Objetivos de carácter general..... | 6 |
| 2.2. Objetivos específicos en suelo urbano | 7 |
| 2.3. Objetivos específicos en suelo urbanizable | 8 |
| 2.4. Objetivos específicos en suelo no urbanizable | 8 |
| 3. Justificación de las determinaciones adoptadas..... | 9 |
| 3.1. Clasificación del suelo y Modelo territorial | 9 |
| 3.2. Estructura general y orgánica..... | 9 |
| 3.2.1. Sistema general de espacios libres públicos..... | 9 |
| 3.2.2. Sistema general de equipamientos y servicios | 12 |
| 3.2.3. Sistema general de comunicaciones..... | 12 |
| 3.3. Suelo urbano | 12 |
| 3.3.1. Justificación de la delimitación del suelo urbano | 12 |
| 3.3.2. Justificación de las zonas de ordenación..... | 15 |
| 3.3.3. Justificación del suelo urbano no consolidado..... | 16 |
| 3.3.4. Coeficientes de ponderación en suelo urbano..... | 17 |
| 3.3.5. Justificación de las medidas para fomentar la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas..... | 18 |
| 3.4. Suelo urbanizable..... | 20 |
| 3.4.1. Justificación del suelo urbanizable delimitado | 20 |
| 3.4.2. Usos del suelo urbanizable..... | 21 |
| 3.4.3. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado | 22 |
| 3.4.4. Suelo urbanizable no delimitado..... | 22 |
| 3.5. Suelo no urbanizable..... | 23 |
| 3.5.1. Suelo No Urbanizable: Usos | 23 |
| 3.5.2. Suelo No Urbanizable: Categorías..... | 24 |
| 3.6. Viviendas y población prevista | 27 |
| 3.6.1. Justificación de la previsión de población y viviendas..... | 27 |



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.6.2. | Justificación del porcentaje de viviendas protegidas. | 28 |
| 3.7. | Protección del Patrimonio | 29 |
| 3.7.1. | Introducción..... | 29 |
| 3.7.2. | Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Haro | 29 |
| 3.7.3. | Bienes de Interés Cultural | 31 |
| 3.7.4. | Catálogo de Elementos Protegidos..... | 32 |
| 3.7.5. | Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte y el Camino de Santiago Francés | 32 |
| 3.7.6. | Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja..... | 32 |
| 3.8. | Infraestructuras y servicios. | 33 |
| 3.8.1. | Abastecimiento de agua potable..... | 33 |
| 3.8.2. | Sanearamiento | 37 |
| 3.8.3. | Suministro eléctrico | 39 |
| 3.9. | Adecuación al planeamiento supramunicipal, afecciones y riesgos. | 40 |
| 3.9.1. | Planeamiento supramunicipal | 40 |
| 3.9.2. | Afecciones sectoriales. | 41 |
| 3.9.3. | Riesgos | 42 |
| 3.10. | Protección del paisaje urbano y natural. | 43 |
| 3.10.1. | Criterios empleados para la identificación de paisajes a proteger..... | 43 |
| 3.10.2. | Propuesta de protección del paisaje..... | 44 |
| 3.11. | Sostenibilidad como criterio transversal. | 45 |
| 4. | Justificación del cumplimiento de los artículos 61 a 73 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. | 48 |
| 4.1. | Artículo 61. Consideraciones generales. | 48 |
| 4.2. | Artículo 62. Objeto..... | 48 |
| 4.3. | Artículo 63. Determinaciones generales. | 48 |
| 4.4. | Art. 64 LOTUR. | 49 |
| 4.5. | Art. 65 LOTUR. | 49 |
| 4.6. | Art. 66 LOTUR. | 50 |
| 4.7. | Art. 67 LOTUR. | 50 |
| 4.8. | Art. 68 LOTUR. | 50 |
| 4.9. | Art. 69 LOTUR. | 51 |
| 4.10. | Art. 70 LOTUR. | 51 |
| 4.11. | Art. 71 LOTUR. | 51 |



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4.12. | Art. 72 LOTUR. | 51 |
| 4.13. | Art. 73 LOTUR. | 51 |
| 5. | Cuadros de superficies..... | 52 |
| 5.1. | Clases y categorías de suelo. | 52 |
| 5.2. | Zonas de ordenación. | 53 |
| 6. | Apéndice..... | 54 |
| 6.1. | Documentos que componen el Plan General Municipal y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro | 54 |
| 6.2. | Dirección del Trabajo y Equipo Redactor..... | 54 |



1. Introducción

El presente documento constituye la Memoria Justificativa del borrador de la revisión y adaptación del Plan General Municipal y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro a la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante LOTUR). Se trata, por tanto, del documento que explica los criterios generales adoptados para establecer las determinaciones urbanísticas, y que justifica el cumplimiento de la normativa que resulta de aplicación.

Esta Memoria consta de tres partes: explicación de los objetivos generales, justificación de las determinaciones adoptadas y justificación del cumplimiento de la LOTUR. Se complementa además con un capítulo que resume las superficies correspondientes a cada clase y calificación del suelo y con otro capítulo que enumera los documentos que conforman el Plan, así como los miembros del equipo redactor que han realizado este trabajo.

Conviene aclarar en este punto que el Plan General Municipal ha integrado el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, eliminando así la dualidad existente hasta la fecha por la existencia simultánea de dos planes en el Conjunto Histórico. De ahí que aparezca en documentos y planos la nomenclatura completa de Plan General y Plan Especial.

Haro, 5 de diciembre de 2014

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

Fdo. M^a de las Mercedes González Martínez

2. Objetivos del Plan General Municipal

2.1. Objetivos de carácter general

El presente Plan General Municipal tiene el carácter de revisión y adaptación al nuevo marco normativo del Plan anterior. Por tanto, tiene una doble dimensión: por una parte, debe cumplir con la nueva legislación aplicable, no sólo en materia de urbanismo, sino también en muchos otros aspectos sectoriales que tienen aplicación al territorio (ruido, riesgos, medio ambiente, patrimonio, etc.); por otra parte, se acomete la revisión de las determinaciones del Plan anterior.

El contexto en el que se redacta uno y otro plan son significativamente diferentes: así, el Plan de 2001 se redactó en una época en la que comenzaba un periodo de expansión económica especialmente acentuado en el mercado inmobiliario. Aquel Plan fue providencial, pues logró que el crecimiento urbano de la ciudad se canalizara de forma ordenada, conformando los nuevos barrios que hoy día se levantan al sur y al oeste de la ciudad. Sin embargo, el Plan actual se redacta en una época de profunda crisis económica, especialmente en el mercado inmobiliario, consecuencia del excesivo desarrollo del periodo anterior.

Por tanto, este Plan no tiene como objetivo planificar el desarrollo futuro de la ciudad, entendido en el sentido de expansión urbana, puesto que existe capacidad residencial más que suficiente para atender a una débil demanda a medio plazo.

Por el contrario, el nuevo Plan debe asumir otros retos: la ciudad consolidada, especialmente el casco histórico, han experimentado un proceso de abandono paulatino que conlleva una inevitable degradación. También aspectos del territorio, poco atendidos por el Plan anterior, como el paisaje y la conservación del medio ambiente serán aspectos a tratar. Por último, la sostenibilidad, entendida en sus tres dimensiones de desarrollo económico, cohesión social y protección del medio ambiente, ha de cobrar una mayor importancia en la regulación urbanística.

De forma muy sintética, se puede decir que los objetivos y criterios generales que sustentan las determinaciones de este nuevo Plan General Municipal son los siguientes:

- **Mantenimiento del modelo urbano del Plan anterior:** El modelo de desarrollo urbano del Plan anterior aún no se ha desarrollado completamente y, en el contexto de crisis económica actual, se considera que sigue siendo válido para absorber el crecimiento poblacional y económico de los próximos años. Por tanto, es un objetivo de este Plan mantener el modelo existente, sin planificar más crecimiento, tan solo corrigiendo algunas propuestas concretas que no se han desarrollado.
- **Potenciación y recualificación de la ciudad consolidada:** La innegable calidad de los barrios residenciales construidos en las últimas décadas, junto con la proliferación de superficies comerciales en la Avda. de Santo Domingo están teniendo el indeseado efecto de reducir la actividad y la población en las zonas más antiguas de la ciudad. Por ello, este Plan se plantea como objetivo facilitar la recuperación de la actividad en las zonas centrales e históricas de la ciudad, a través de varias medidas que se desgranarán en esta Memoria.
- **el Paisaje como elemento articulador de ciudad y territorio.** La creciente preocupación por el paisaje en Haro nos sirve de argumento para proponer otro de los objetivos generales del Plan: Proteger el Paisaje y, al mismo tiempo, utilizarlo como vehículo de articulación entre la ciudad y el medio natural. Se trata de superar la tradicional división radical entre campo y ciudad, que los trata como dimensiones independientes, para tratar de integrarlos a partir de

un elemento común: el Paisaje, formado tanto por los campos que rodean Haro, como por la propia ciudad. Así, como se explica más adelante, el Plan General Municipal establece criterios de protección para el paisaje natural y, a su vez, propone criterios paisajísticos para la ordenación de los bordes de la ciudad, tratando de buscar una integración urbano-natural.

- **Mejora de la sostenibilidad urbana.** La escasez de recursos, el cambio climático, la contaminación, la destrucción del medio, etc., son problemas sobre los que el desarrollo urbano tiene una gran incidencia. Por ello, el presente Plan General Municipal se propone como objetivo general mejorar la sostenibilidad del sistema urbano, objetivo que se materializa de muy diversas maneras, desde la propia clasificación del suelo, que no aumenta el suelo urbanizable, hasta las recomendaciones para la edificación y urbanización que se incluyen en las Normas Urbanísticas.
- **Ordenación específica de la actividad vitivinícola.** La actividad económica relacionada con el mundo del vino, desde el cultivo de la vid hasta su relación con el turismo, pasando obviamente por los procesos de elaboración, tienen una gran importancia para la ciudad. Sin embargo, el Plan General Municipal anterior no lo entendió como un aspecto específico, motivo por el cual este Plan se propone establecer determinaciones concretas relativas a este sector de actividad económica.
- **Adaptación al nuevo marco legislativo,** desde la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, hasta la reciente Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas, pasando por la numerosa legislación de carácter sectorial aprobada desde 2001 (Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja; Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido Ley 1/2011, de 7 de febrero, de Protección Civil y Atención de Emergencias de La Rioja; por citar algunos ejemplos).
- **Simplificación del documento:** Por último, se ha puesto especial atención como uno de los objetivos generales lograr una simplificación del marco urbanístico de Haro, integrando en un único documento el Plan General Municipal y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico. También se han eliminado complejos sistemas de equidistribución presentes en el Plan anterior (heredados de la fallida Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992) y complejidades innecesarias como las unidades homogéneas y unidades básicas. En definitiva, se trata de conseguir un documento de planeamiento más accesible a los ciudadanos.

Estos objetivos, de marcado carácter general, se concretan a través de las determinaciones del Plan, en diferentes dimensiones y ámbitos, como explicamos en los siguientes apartados.

2.2. Objetivos específicos en suelo urbano

El Plan General Municipal de Haro tiene como objetivo completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación. Para ello, se establece una serie de zonas de ordenación que abarcan la totalidad del suelo urbano. Cada una de estas zonas establece la regulación detallada de usos así como las condiciones básicas para la edificación de los terrenos. Es lo que comúnmente se denomina "calificación urbanística".

Por otra parte, tiene como objetivo en suelo urbano señalar los terrenos que deben ser objeto de renovación, urbanización o reforma interior, para lo que se definen una serie de unidades de ejecución y un plan especial de reforma interior, de acuerdo con el art. 42.a de la LOTUR.



Por último, el Plan tiene como objetivo en suelo urbano definir las partes de la estructura general del plan correspondientes a esta clase de terrenos, así como de proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución. La estructura general se define a través de los sistemas generales en suelo urbano, proponiéndose en el Informe de Sostenibilidad Económica (Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero) las medidas para la ejecución de aquellos sistemas generales que no están ya ejecutados.

2.3. Objetivos específicos en suelo urbanizable

El Plan General Municipal tiene como objetivo específico en suelo urbanizable definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, así como establecer la regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los plazos para el desarrollo de actuaciones públicas y privadas.

Estos objetivos se materializan a través de la regulación del desarrollo de los tres nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado contenidos en el Plan General Municipal, para los que se establecen las condiciones referidas.

Respecto al suelo urbanizable no delimitado, este Plan General Municipal establece la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano las actuaciones en dicha categoría de suelo.

2.4. Objetivos específicos en suelo no urbanizable

El presente Plan General Municipal tiene por objeto específico preservar el suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, estableciendo además las medidas de protección del territorio y el paisaje.

3. Justificación de las determinaciones adoptadas.

3.1. Clasificación del suelo y Modelo territorial

La clasificación del suelo se realiza en dos escalas diferentes que convergen en un único plano de clasificación. Por un lado, la gran escala está dominada por el suelo no urbanizable, diferenciándose entre los suelos que requieren especial protección y aquellos que merecen una protección genérica.

Por otro lado, el suelo urbano se delimita a una escala mucho menor, de acuerdo con el desarrollo urbano existente y creando un ámbito coherente, dentro de los límites que marca el artículo 41 de la LOTUR.

Además, se clasifica como suelo urbanizable delimitado aquel que tiene esa consideración con anterioridad a la aprobación de este plan, pero que aún no se ha urbanizado y, por tanto, no tiene la condición de urbano. Algunos de estos suelos se han redelimitado y alterado en sus condiciones generales, creando nuevos sectores.

En cuanto al suelo urbanizable no delimitado, presenta una reducción respecto al planeamiento anterior.

El modelo territorial resultante de esta propuesta pretende mantener el modelo de crecimiento planteado por el Plan General Municipal anterior, corrigiendo puntuales desequilibrios, completándolo con una regulación más exhaustiva del resto del territorio municipal.

3.2. Estructura general y orgánica

De acuerdo a lo establecido en el artículo 63.b de la LOTUR, este Plan General Municipal define la estructura general y orgánica del territorio, en particular, mediante los siguientes sistemas generales:

- a) Sistema General de espacios libres públicos
- b) Sistemas Generales de comunicaciones e infraestructuras
- c) Sistemas Generales de equipamientos

Estos sistemas generales se recogen en los planos de la serie "02. Estructura general y protección del paisaje", en lo que a la dimensión territorial se refiere, y en los planos de la serie "04. Ordenación del suelo urbano", en su dimensión más urbana.

3.2.1. Sistema general de espacios libres públicos

El sistema general de espacios libres públicos está constituido por aquellos espacios que sirven de recreo y expansión a la población de Haro en su conjunto. Así, tienen esta condición espacios ya tradicionales, como la plaza de la Paz, Fuente el Moro o los jardines de la Vega, a los que se unen parques de más reciente construcción, como el parque del Lago en El Mazo. Pero también cumplen esta función los espacios verdes que conforman los bordes de las elevaciones sobre las que se asienta Haro (entorno de la Atalaya, cerros de Santa Lucía y Santo Domingo), ya que tienen una gran importancia paisajística para toda la ciudad.

La mayor parte del sistema general de espacios libres públicos se sitúa en suelo urbano, con una superficie total de 339.185 m². En suelo urbanizable delimitado se ubica el resto, hasta completar los 418.913 m² previstos. Los sistemas generales de espacios libres previstos en suelo urbanizable son:

- SGZV-1 y SGZV-2, propuestos para ampliar el área de Fuente El Moro y adscritos a los sectores S5 y S6.
- Sistema General de espacios libres previsto en el desarrollo del sector S4.

En resumen, el sistema general de espacios libres se configura con las superficies descritas en el siguiente cuadro:

| Sistema General de Espacios Libres | Superficie |
|--|------------------------------|
| En suelo urbano | 339.185 m² |
| Sistema general computable como parques y zonas verdes (art. 63.b LOTUR) | 226.692 m ² |
| Sistema General de Espacios libres no computables | 112.493 m ² |
| En suelo urbanizable delimitado | 79.728 m² |
| Sector S4 "Campo de Golf" | 59.107 m ² |
| SGZV-1 | 12.828 m ² |
| SGZV-2 | 7.793 m ² |
| Total | 418.913 m² |

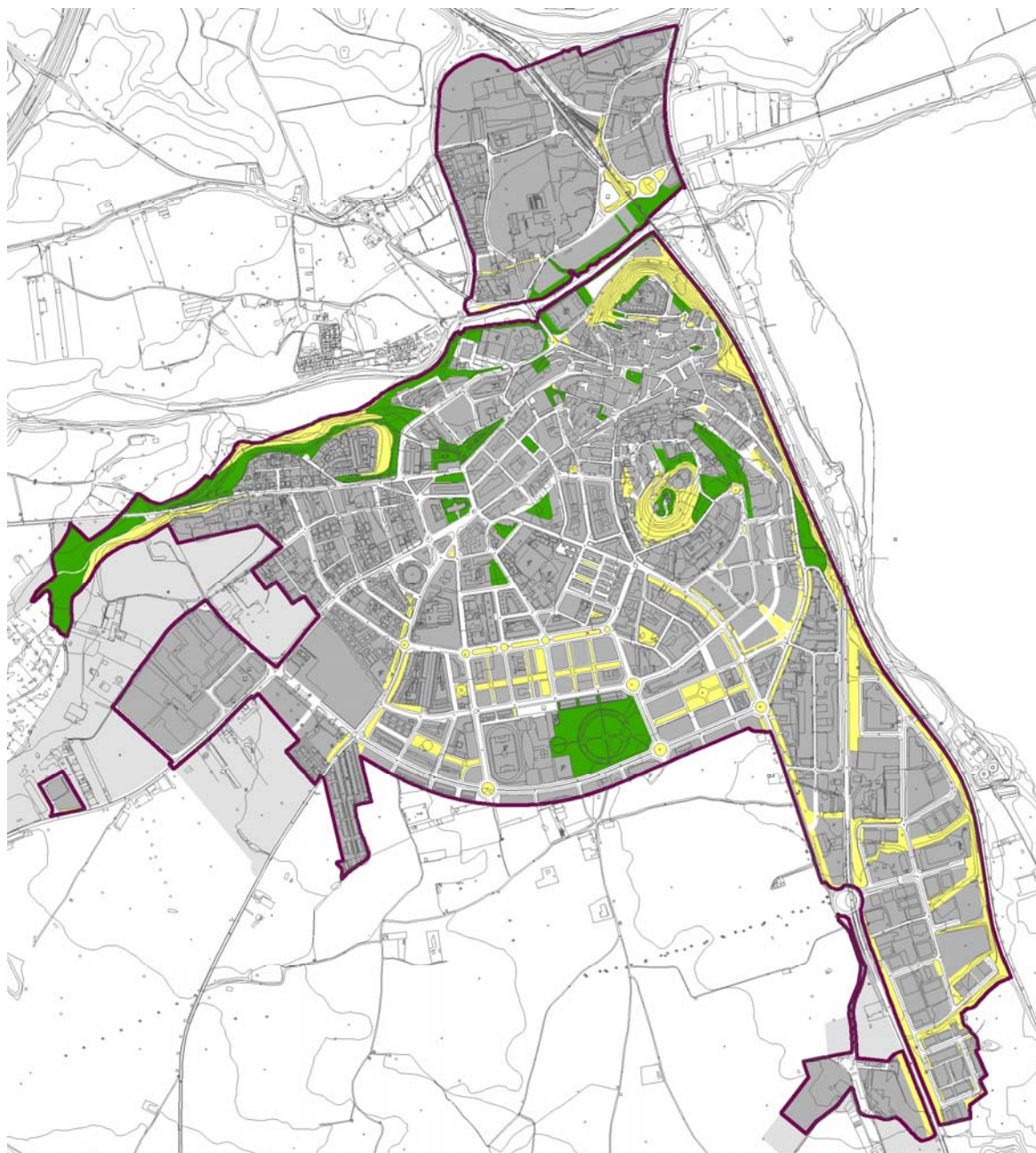
De acuerdo con lo indicado en el artículo 63.b LOTUR, la previsión de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes no puede ser inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.

Para justificar esta cuestión se ha diferenciado en suelo urbano dos tipos de sistemas generales, tal como se aprecia en el cuadro anterior:

- Parques y zonas verdes que permiten la estancia habitual de personas
- Espacios libres situados en zonas de elevada pendiente que no permiten la estancia de personas y que, por tanto, no pueden ser computados.

Tampoco se consideran las numerosas zonas verdes del suelo urbano que no tienen la condición de sistema general, que en su conjunto suponen una superficie adicional de espacios libres públicos de 197.496 m².

En la imagen siguiente se muestran, en verde oscuro, las zonas verdes de suelo urbano que se han considerado para el cálculo de estándar de zonas verdes por habitante. En amarillo se muestran el resto de espacios libres públicos calificados, incluyendo tanto sistemas generales como el resto. Por tanto, la superficie de zona verde computada supone tan sólo un 42,24% de la superficie de espacios libres públicos del Plan.



Espacios Libres Públicos en suelo urbano

Con arreglo a las consideraciones descritas, se elabora el siguiente cuadro justificativo, donde se demuestra el cumplimiento del artículo 63.b LOTUR:

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,



| | Habitantes previstos | Superficie SG de espacios libres | Ratio de espacios libres por habitante |
|-------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| Suelo Urbano | 21.399 habitantes | 226.692 m ² | 10,59 m ² /habitante |
| Suelo Urbanizable | 9.658 habitantes | 79.728 m ² | 8,26 m ² /habitante |

(La población prevista utilizada se justifica en el apartado 3.6.1 de esta Memoria)

3.2.2. Sistema general de equipamientos y servicios

El sistema general de equipamientos y servicios está constituido por aquellas dotaciones e instalaciones que están al servicio de toda la ciudad de Haro. Están considerados dentro de este grupo de sistemas generales:

- Las dotaciones educativas, asistenciales, religiosas, sanitarias, administrativas o deportivas que por su tamaño y destino se consideran al servicio de toda la población. Se incluyen dotaciones tanto de carácter público como privado.
- Las instalaciones vinculadas a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía que ocupan superficies de terreno de suficiente entidad como para ser representados. No se incluyen en este sistema general, por tanto, las infraestructuras lineales de servicio, si bien su trazado y bandas de protección aparecen reflejados en el apartado de Afecciones.

3.2.3. Sistema general de comunicaciones

El sistema general de comunicaciones está constituido por la red de carreteras estatales y regionales que atraviesan Haro, así como por la red ferroviaria. También forma parte de este sistema general la futura Ronda Sur que propuso el anterior Plan General Municipal y que se mantiene en la presente propuesta.

3.3. Suelo urbano

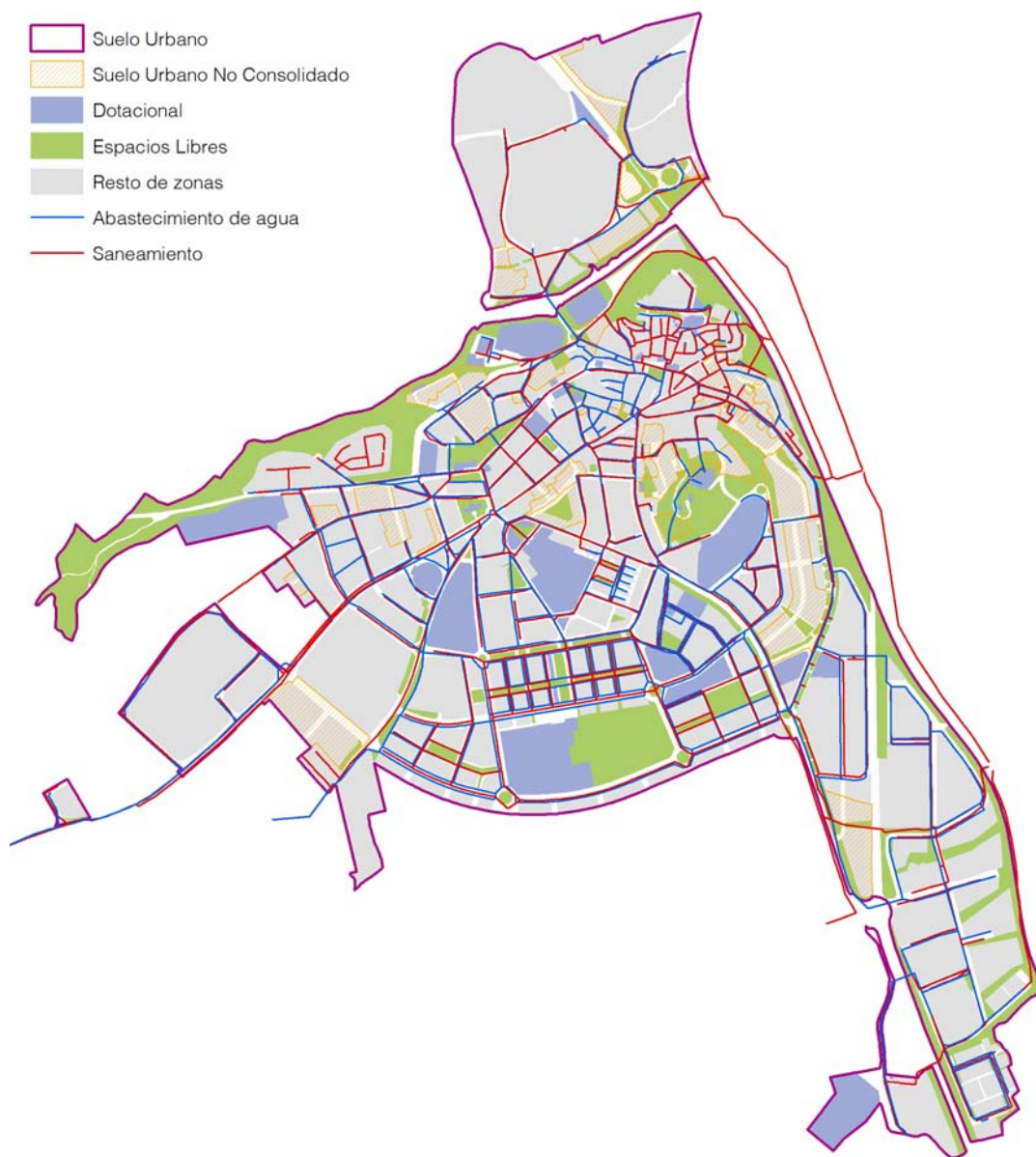
3.3.1. Justificación de la delimitación del suelo urbano

El suelo urbano clasificado por este Plan General Municipal corresponde con aquel clasificado por el Plan anterior, al cual se han añadido las áreas de suelo urbanizable delimitado que, desde entonces, se han urbanizado:

- Sector S1
- Sector B2
- Polígono de Fuente Ciega
- Parte del APA 10 (polígono 1 completo y una parte del polígono 2)

Además de los anteriores, se ha incluido en suelo urbano el parque de Fuente el Moro y el Cementerio, espacios que el plan anterior clasificaba como Suelo No Urbanizable, a pesar de que tienen funciones y características urbanas.

El siguiente plano muestra los servicios existentes de abastecimiento de agua y saneamiento en el suelo urbano¹, que como puede verse abarcan la totalidad del suelo urbano consolidado.



Servicios existentes en suelo urbano

En cuanto al suelo urbano no consolidado, que puede verse en el plano anterior, apenas supone un 10% del suelo urbano y, en varios casos, cuenta con servicios urbanos, ya que se trata de actuacio-

¹ Esta información puede verse con mayor detalle en los planos de la serie "05 Servicios Urbanos"

nes de reforma o reparcelación en zonas urbanizadas anteriormente, como ocurre en el caso del PERI "Linares Rivas", por citar un ejemplo.

Por tanto, la mayor parte del suelo urbano tiene esta condición por contar con los servicios urbanos necesarios, tal como indica el apartado 1.a del artículo 41 LOTUR; o por estar urbanizados en ejecución del planeamiento, como indica el apartado 1.c del mismo artículo.

Las zonas de suelo urbano que aún no están urbanizadas ocupan menos del 10% de la superficie total y, de acuerdo con el apartado 1.b del artículo 41 LOTUR, están integradas en áreas que se encuentran edificadas en, al menos, el 50% de los espacios aptos para la misma, como puede observarse en el siguiente plano:



Áreas edificadas y no edificadas en suelo urbano.

3.3.2. Justificación de las zonas de ordenación

El Plan General ordena detalladamente el suelo urbano a través de la fijación de zonas de ordenación que señalan los usos y condiciones de edificación de forma sencilla y flexible, con el fin de que pueda darse un crecimiento ordenado pero versátil, capaz de atender a un amplio abanico de necesidades.

Por otro lado, es objetivo de este Plan simplificar considerablemente el sistema de calificación del suelo del Plan anterior, fomentando de esta forma una mayor igualdad de derechos para los propietarios y una mayor claridad en la consecución de los objetivos del Plan.

Las zonas de ordenación, así como la justificación de las mismas, se explican a continuación:

Casco Histórico

Esta zona de ordenación recoge las áreas edificables afectadas por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro que ya aparecían en el plan anterior, si bien se ha ampliado a algunas zonas colindantes al Conjunto Histórico Artístico que, aunque no están incluidas dentro del mismo, sus características morfológicas actuales recomiendan que se les aplique las mismas condiciones de edificación.

Residencial Intensivo

Esta zona de ordenación, al igual que la siguiente, recoge la zona existente en el planeamiento anterior con el mismo nombre. Se trata de edificaciones de varias alturas, principalmente destinadas a vivienda colectiva, que conforman manzanas cerradas o bloques abiertos, generando un tejido urbano de alta densidad.

Residencial Extensivo

Esta zona de ordenación, en contraste con la anterior, conforma un tejido urbano de baja densidad, configurado por viviendas unifamiliares y sus espacios libres privados.

Complementario de la Vivienda

Se establece esta zona de ordenación para regular espacios anexos a los edificios residenciales que son ocupados por edificaciones en planta baja, estableciendo claramente los usos y condiciones permitidas en esta zona, sustancialmente diferente de los edificios a los cuales se anexan. Por ello, esta zona de ordenación aparece junto a las zonas "Casco Histórico" y "Residencial Intensivo".

Industrial

La zona industrial se corresponde con los terrenos destinados a usos productivos o de almacenamiento situados en los dos polígonos industriales existentes en Haro: Entrecarreteras y Fuente Ciega. Como veremos a continuación, las bodegas se han excluido de esta zona de ordenación.

Bodegas

La importancia que tiene el sector vinícola en el espacio urbano de Haro es innegable, con unas características muy particulares. Además, se está produciendo una evolución hacia la prestación de servicios de carácter turístico por parte de las bodegas, de forma complementaria a la producción.



Ello hace que se considere necesario establecer una zona de ordenación propia, frente a la propuesta del plan anterior, que consideraba las bodegas como áreas industriales. Por ello, se plantea una zona de ordenación específica que trata de responder a las necesidades del sector de forma particular.

Terciario

Dentro de esta zona se recogen espacios con un marcado carácter terciario, cuyas características de uso y tipología no permiten encajarlas en otras zonas de ordenación. Estas zonas corresponden a una pequeña parte del suelo urbano de Haro, en concreto incluye las superficies comerciales de la Avda. Santo Domingo y las áreas de servicio de insertas en los polígonos industriales de Entrecarretas y Fuente Ciega.

Dotacional

Esta zona de ordenación recoge las dotaciones existentes, tanto las de carácter público, como las de carácter privado. Dado que las dotaciones tienen características muy diversas, esta zona de ordenación se centra en el régimen de usos, estableciendo las condiciones de construcción en los planos.

Espacio Libre Privado

Las zonas así calificadas corresponden a espacios con este uso que están vinculados a otras zonas de ordenación, pero que deben mantenerse libres de edificación. Se permite una pequeña edificabilidad para instalaciones o pequeños garajes en estos espacios, siendo su uso principal el de jardín, aparcamiento al aire libre o uso deportivo no cubierto.

Espacio Libre Público

Esta zona de ordenación engloba los espacios destinados al recreo y esparcimiento de la población, así como los espacios verdes que mejoran el paisaje urbano e introducen vegetación en la ciudad. Una parte de esta zona forma parte del sistema general de espacios libres, mientras que el resto tiene un carácter local.

Viaro público

El resto del suelo urbano no incluido en alguna de las zonas de ordenación anteriores constituye el viario público, cuyo destino es permitir la movilidad y el acceso al resto de zonas de ordenación. También puede ser usado como espacio libre cuando no se afecte a la movilidad básica.

3.3.3. Justificación del suelo urbano no consolidado

Todo el suelo urbano de Haro tiene la categoría de consolidado salvo aquellos terrenos incluidos en unidades de ejecución o en el ámbito de un Plan Especial de Reforma Interior, ya que estos últimos terrenos están sometidos a procesos integrales de urbanización, a procesos integrales de renovación o a procesos de reforma interior.

Las superficies de cada una de las categorías del suelo urbano son las que se indican en el siguiente cuadro:

| | Superficie |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Suelo urbano consolidado | 2.875.340 m ² |
| Suelo urbano no consolidado | 329.632 m ² |
| Suelo Urbano | 3.204.972 m² |

El presente plan delimita 32 unidades de ejecución, señaladas en los planos de las serie "04 Ordenación del suelo urbano" y en las Normas Urbanísticas. De éstas, 19 unidades estaban delimitadas con anterioridad a este Plan, ya sea por el Plan anterior o por modificaciones posteriores al mismo, y se encuentran en diferentes grados de ejecución, tal como se observa en la siguiente tabla:

| Unidad de Ejecución | Gestión | Proyecto de Urbanización | Urbanización |
|---------------------|------------|--------------------------|--------------|
| UE-12.U1 | Completada | | |
| UE-12.U2 | | | |
| UE-13 | | | |
| UE-14 | Completada | Aprobado | Incompleta |
| UE-15.1 | | | |
| UE-15.3 | | | |
| UE-17 | Completada | | |
| UE-18 | | | |
| UE-19 | | | |
| UE-20 | | | |
| UE-23A | | | |
| UE-23B | | | |
| UE-24 | | | |
| UE-28.2 | | | |
| UE-28.3 | | | |
| UE-32 | Completada | Aprobado | Incompleta |
| UE-33 | | | |
| UE-34 | | | |
| UE-35 | Completada | Aprobado | |

El presente Plan General Municipal ha añadido 13 nuevas unidades de ejecución, en terrenos que precisan de un proceso integral de urbanización y/o renovación, si bien algunas de ellas son resultado de la agrupación y redelimitación de unidades de ejecución del Plan anterior, por lo que ya se trataba de terrenos incluidos en unidades de ejecución. Las nuevas unidades de ejecución continúan la numeración de las anteriores, por lo que comienzan con la UE-36 y terminan con la UE-48.

Para todas las unidades de ejecución que no han iniciado la gestión, se establece el sistema de Compensación como procedimiento a seguir, puesto que ninguna de ellas requiere una actuación urgente. No obstante, en las Normas Urbanísticas se regulan los plazos y condiciones en que puede modificarse el sistema de actuación.

3.3.4. Coeficientes de ponderación en suelo urbano

Para poder comparar los aprovechamientos entre distintas zonas de ordenación del suelo urbano, algo necesario cuanto se dan unidades de ejecución en las que existen diferentes zonas de carácter

lucrativo, se establecen coeficientes de ponderación, basados en valores de repercusión de diferentes promociones en el municipio, en los municipios limítrofes, e incluso en zonas más alejadas para usos y tipologías de los que no se tiene muestras, obteniéndose los siguientes resultados:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

| ZONA DE ORDENACIÓN | VALOR DE REPERCUSION | COEFICIENTE |
|-------------------------------|----------------------|-------------|
| CASCO HISTÓRICO | 168 €/m ² | 0,80 |
| RESIDENCIAL INTENSIVO | 210 €/m ² | 1,00 |
| RESIDENCIAL EXTENSIVO | 378 €/m ² | 1,80 |
| COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA | 210 €/m ² | 1,00 |
| BODEGAS | 168 €/m ² | 0,80 |
| INDUSTRIAL | 126 €/m ² | 0,60 |
| TERCIARIO | 252 €/m ² | 1,20 |
| DOTACIONAL PRIVADO | 147 €/m ² | 0,70 |

No obstante, conviene advertir que la situación del mercado inmobiliario está experimentando una continua evolución, por lo que sería muy recomendable revisar los presentes coeficientes cada cierto tiempo o, en todo caso, permitir que los procesos de gestión de las unidades de ejecución puedan revisar estos coeficientes.

3.3.5. Justificación de las medidas para fomentar la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas tiene, entre otros objetivos, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, así como fomentar la calidad, sostenibilidad y competitividad tanto en la edificación, como en el suelo.

El Plan General de Haro comparte dichos objetivos y apuesta por fomentar y revitalizar los tejidos urbanos de la ciudad consolidada, además de promover la sostenibilidad y eficiencia energética, como se desarrolla en el correspondiente apartado de esta Memoria.

Medidas adoptadas por el Plan General con fundamento en la Ley 8/2013

El Plan General incorpora en las Normas Urbanísticas una regulación relativa a la posibilidad de ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tanto si se ubican en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Esta regla será también aplicable a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir, al menos en un 30%, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

Esta regulación se establece con base en lo dispuesto por el Artículo 10 de la Ley 8/2013, con el objetivo de facilitar actuaciones que mejoren la calidad de las edificaciones de los tejidos urbanos consolidados.

Actuaciones de rehabilitación edificatoria

Además de ello, habida cuenta de que en algunos casos es necesario garantizar la viabilidad económica para hacer viables operaciones de rehabilitación y regeneración urbanas, se establece una regulación en el Plan General que permite lo siguiente:

En las actuaciones de rehabilitación edificatoria (conjunta o aislada), y siempre que se justifique en la Memoria de viabilidad económica su necesidad, se permite el incremento de edificabilidad en un porcentaje no superior al 20% de la existente, para garantizar un mayor acercamiento al equilibrio económico, la no superación de los límites del deber legal de conservación, la sustitución de infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legales y el derecho de realojo y retorno que exija la actuación.

El Plan General regula asimismo que dicho incremento de edificabilidad no se tendrá en cuenta a los efectos del Artículo 104 de la LOTUR, de forma que no será necesaria la previsión de mayores espacios libres públicos, aunque en ningún caso podrá ser reducido el estándar mínimo de sistemas generales de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, previsto en el artículo 63 de la LOTUR, por debajo de cinco metros cuadrados por habitante.

Esta regulación permite reducir las cargas a la hora de afrontar actuaciones de rehabilitación edificatoria, lógicamente manteniendo siempre la garantía de que se cumplen los estándares mínimos previstos en la legislación urbanística.

La regulación abre la puerta para abordar actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas en aquellas zonas del tejido consolidado que necesitan mejorar la calidad de la edificación y el entorno urbano. Algunas zonas donde pueden plantearse actuaciones de este tipo son los conjuntos edificados con las mismas características, como los existentes en las calles Santa Lucía, Torrecilla de Cameros, en la Avenida Juan Carlos I, o en la calle Linares.

Plan Especial de Reforma Interior

El Plan General de Haro delimita un ámbito para la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, por considerar que resulta necesario para la regeneración y renovación urbana, social y económica de la zona.

En este sentido, el Plan General establece una serie de condiciones para el desarrollo del ámbito, estableciendo una edificabilidad máxima que resulta ligeramente superior a la establecida en el plan anterior (en torno al 13 %). Este incremento se prevé en aras de fomentar la viabilidad del desarrollo del ámbito. Se establece asimismo un aprovechamiento máximo referido a la zona Casco Histórico, característica en el ámbito, de forma que se puedan implantar otras zonas, aplicando los correspondientes coeficientes de homogeneización que establece el Plan General.

Por otra parte, para no condicionar el uso de las edificaciones en tanto no se desarrolle el PERI, el Plan General establece una ordenación transitoria, y un régimen que permite las obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso en las edificaciones.

3.4. Suelo urbanizable

3.4.1. Justificación del suelo urbanizable delimitado

El Plan General anterior definió seis sectores de suelo urbanizable delimitado, de los que se han desarrollado cuatro antes del inicio de la redacción del presente Plan (S.1.1, S.1.2, S.1.3 y S.1.4). De los dos restantes, en el S2 se ha tramitado un plan parcial aprobado el 8 de Mayo de 2009 (BOR 5-6-2009) y un proyecto de compensación aprobado el 3 de Agosto de 2011 (BOR 24-8-2011), aunque no ha llegado a urbanizarse. El S3 no ha comenzado su desarrollo, realizándose tan sólo un plan parcial que no llegó a aprobarse, habiendo caducado el expediente. Se definen también dos zonas de suelo urbanizable en ejecución: APA-10, estructurada en cuatro polígonos de los que se ha desarrollado el primero y parte del segundo y APA-11, que se ha desarrollado por completo.

Por otra parte, mediante la modificación puntual nº 10 (BOR 1-12-2006) se delimitó el sector S-4 "Campo de Golf", cuyo plan parcial se aprobó el 2 de Marzo de 2007 (BOR 29-3-2007). El proyecto de compensación de este sector se aprobó el 29 de Julio de 2010 (BOR 2-8-2010) y el proyecto de urbanización el 18 de Mayo de 2011 (BOR 1-6-2011).

Además, mediante un plan parcial (BOR 19-5-2007) se delimitaron los sectores B-1, B-2 y B-3, de los cuales únicamente se ha urbanizado el sector B-2.

Conforme al artículo 41.1.c de la LOTUR, este Plan clasifica como suelo urbano los terrenos que han sido urbanizados en ejecución del planeamiento: S.1.1, S.1.2, S.1.3, S.1.4 y B-2. Por otra parte, se propone mantener la clasificación de suelo urbanizable delimitado de los terrenos cuyo plan parcial está aprobado definitivamente (S2, S4, B1 y B3), conservando asimismo la totalidad de las determinaciones urbanísticas y los plazos establecidos en los correspondientes planes parciales.

El resto del suelo urbanizable delimitado clasificado por el planeamiento anterior (Sector S-3 y parte del APA-10), presenta características muy similares: se sitúa en el entorno de la Avenida de Santo Domingo (carretera LR-111), en un área que puede calificarse de periurbana, con coexistencia de usos terciarios, bodegueros y residenciales extensivos.

El presente Plan General propone reordenar esta área de forma coherente con los objetivos del plan y con la realidad existente. El resultado es un área más compacta, que elimina el extremo oeste del APA-10, respetando el viñado existente y amplía el suelo urbanizable hasta el límite con los Venajos, con la intención de que los terrenos situados al norte del camino de la Almendra se integren en la urbanización, ya que están sufriendo un proceso de periurbanización en los últimos años que aconsejan su ordenación urbanística.

Por último, se incluyen en el Suelo Urbanizable Delimitado dos sistemas generales: uno de equipamiento destinado a usos mortuorios y a la ampliación del cementerio y otro de zonas verdes para ampliar el área recreativa de la Fuente del Moro.

Así, se propone delimitar tres sectores con uso global residencial extensivo y usos compatibles bodeguero, terciario y dotacional con las siguientes características:

- **Sector S-3 "Gurrindo"**. Procede del sector del mismo nombre del planeamiento vigente, incrementando su superficie hacia el sur, hasta la futura Ronda Sur, para incluir parte de la misma, mejorar su viabilidad y garantizar que las zonas de cesión tengan la suficiente entidad. Tiene una superficie de 109.439 m² y se adscribe al mismo el sistema general de equipamiento SGE-2, con una superficie de 14.124 m². Se mantiene el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente al sector S3 (0,3 m²t /m²s), computando los terrenos destina-

dos al sistema general, conforme al artículo 127.5 de la LOTUR, lo que supone un aprovechamiento objetivo total de 36.978,90 m² de uso residencial extensivo.

- **Sector S-5 "Almendra".** Se propone la delimitación de este sector a partir de la zona no urbanizada del polígono 2 de la zona APA-10 ampliada en la zona trasera hasta el suelo no urbanizable genérico de actividades al aire libre (Venajos). La superficie total asciende a 158.995 m² y se plantea el mismo uso y aprovechamiento que el sector S-3. Se adscriben a este sector el sistema general de equipamiento SGE-1, con una superficie de 7.602 m² y el sistema general de zonas verdes SGZV-1, con una superficie de 12.828 m².
- **Sector S-6 "Carretera de Santo Domingo".** Se corresponde aproximadamente con el polígono 3 de la zona APA-10 del planeamiento vigente. La superficie del sector asciende a 60.3777 m² y se adscribe el sistema general de zonas verdes SGZV-2, con una superficie de 7.793 m². El uso y el aprovechamiento son idénticos a los de los sectores S-3 y S-5.

3.4.2. Usos del suelo urbanizable.

El presente Plan propone un cambio en la definición de los usos globales del Suelo Urbanizable Delimitado respecto a la propuesta del Plan General anterior. Así, el planeamiento anterior define usos globales, pormenorizados y detallados (artículos 22 a 25 de la normativa general) asignando coeficientes de homogeneización a los usos pormenorizados (artículo 36). Conforme al artículo 126.3 LOTUR, los coeficientes de homogeneización deberían referirse a usos globales y no a usos pormenorizados. La determinación de los coeficientes de ponderación para usos pormenorizados corresponde al planeamiento de desarrollo.

Por otra parte, dentro de los usos globales señalados por el planeamiento anterior se mezclan usos lucrativos (residencial, dotacional, industrial) con usos sin aprovechamiento. Se echa en falta, además, el uso terciario dentro de los usos con aprovechamiento urbanístico. Considerando las características específicas del municipio se considera conveniente, además, diferenciar el uso de bodegas del industrial genérico y el residencial intensivo del extensivo.

Por todo ello se propone redefinir los usos globales y asignar a los mismos los correspondientes coeficientes de homogeneización. Para calcular estos coeficientes se han analizado los valores de repercusión de diferentes promociones en el municipio y en los municipios limítrofes, obteniéndose los siguientes resultados:

| Uso global | Valor de Repercusión | Coeficiente |
|-----------------------|----------------------|-------------|
| Residencial intensivo | 210 €/m ² | 1,00 |
| Residencial extensivo | 378 €/m ² | 1,80 |
| Bodegas | 168 €/m ² | 0,80 |
| Industrial | 126 €/m ² | 0,60 |
| Terciario | 252 €/m ² | 1,20 |

3.4.3. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado

Como se ha indicado anteriormente, parte del suelo urbanizable delimitado cuenta con planeamiento de desarrollo ya aprobado, por lo que no se incluyen en el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

Por otra parte, los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado señalados por este Plan están situados en la misma zona y tienen el mismo uso global, por lo que su aprovechamiento es similar. Además, se ha equilibrado la adscripción de sistemas generales a cada uno de ellos para que resulte un aprovechamiento semejante, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

| Sectores | Uso global | Superficie sector | Aprovechamiento del sector | Sistemas generales adscritos | Aprovechamiento (sector + SG) |
|----------|-----------------------|------------------------|---|--------------------------------------|---|
| S3 | Residencial Extensivo | 109.439 m ² | 0,3387 m ² /m ² s | SGE-2 14.124 m ² | 0,3000 m ² /m ² s |
| S5 | Residencial Extensivo | 158.297 m ² | 0,3387 m ² /m ² s | SGE-1 + SGZV-1 20.430 m ² | 0,3000 m ² /m ² s |
| S6 | Residencial Extensivo | 60.377 m ² | 0,3387 m ² /m ² s | SGZV-2 7.793 m ² | 0,3000 m ² /m ² s |

El aprovechamiento está expresado en m² techo por m² de suelo del uso global Residencial Extensivo.

Por tanto, el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado es de 0,30 m² /m²s de uso Residencial Extensivo, equivalente a 0,54 m² /m²s de uso Residencial Intensivo, siendo el mismo para todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado que, a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General Municipal, no tienen planeamiento de desarrollo aprobado.

3.4.4. Suelo urbanizable no delimitado

El Plan General anterior distinguía dos tipos de suelo urbanizable no delimitado: El destinado a usos manufactureros del vino, que se dispone en los márgenes de las carreteras LR-212 y N-124, donde se establece una ocupación máxima del 70% de la parcela neta y una dimensión mínima del sector de 2 Ha y el resto, que se dispone mayoritariamente al sur del núcleo urbano, hasta la autopista y en tres localizaciones de menores dimensiones en la periferia del núcleo. Se establecían aprovechamientos máximos de 0,2 m²/m² de uso residencial y 0,4 m²/m² de uso industrial, con una densidad máxima en el primer caso de 15 viviendas por hectárea y dimensiones mínimas de 6 y 8 Ha.

Este Plan General amplía significativamente el suelo no urbanizable, por lo que el suelo urbanizable no delimitado ha quedado reducido a tres zonas de diferentes características:

- **SUND-1 "La Esparraguera".** Se corresponde con el suelo urbanizable no delimitado de uso Bodegas del planeamiento anterior, situado a ambos lados de la carretera LR-212. Tiene una superficie de 261.816 m² y se propone un aprovechamiento máximo de 0,675 m²/m² de uso global Bodegas, equivalente a 0,54 m²/m² de uso global Residencial Intensivo.
- **SUND-2 "Usaqui-Lirios".** Comprende la zona situada al sur del sector S-1, en terrenos ya clasificados por el plan anterior como suelo urbanizable no delimitado. No obstante, se limita su extensión hasta la futura Ronda Sur. Engloba una superficie de 815.122 m² y un aprovechamiento máximo de 0,54 m²/m² de uso global Residencial Intensivo.
- **SUND-3 "La Zaballa".** Los terrenos situados a ambos lados de la N-232, en la meseta de Zarratón, se clasifican como suelo urbanizable no delimitado de uso industrial. La superficie del área es 1.418.892 m² con un aprovechamiento máximo que ascendería a 0,90 m²/m² de uso global industrial, equivalente a 0,54 m²/m² de uso global Residencial Intensivo.

Los aprovechamientos máximos de las tres zonas de suelo urbanizable no delimitado se han igualado al de los tres nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado, empleando los coeficientes de homogenización determinados en el apartado primero de este capítulo.

3.5. Suelo no urbanizable

3.5.1. Suelo No Urbanizable: Usos

Clasificación.

Las normas urbanísticas del Plan General Municipal anterior definían diez usos en el suelo no urbanizable (artículos 2 a 11 de las normas particulares del suelo no urbanizable):

- Explotaciones agrícolas
- Explotaciones forestales
- Explotaciones ganaderas
- Usos a emplazar en el medio rural (de utilidad pública o interés social)
- Actividades extractivas
- Actividades transformadoras (plantas bituminosas, hormigoneras)
- Usos a emplazar en situación aislada (por materiales peligrosos)
- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
- Usos residenciales
- Otros usos

Se considera necesario adaptar el régimen general del suelo no urbanizable a lo establecido en el capítulo III de la LOTUR. Para ello, en la normativa se definen en primer lugar usos prohibidos, permitidos y autorizables conforme al artículo 48 LOTUR (la definición difiere ligeramente de la contenida en el artículo 48 de las normas generales del planeamiento anterior). Posteriormente se identifican los usos autorizables, utilizando la relación del artículo 51.2 LOTUR.

- Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos.
- Movimientos de tierras y actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras.
- Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.
- Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales.

Se señalan, por último, usos pormenorizados para cada uno de los usos autorizables, conforme al anexo IV del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMANR).

Condiciones de autorización

En el artículo 12 del plan anterior se detallaba el régimen general de autorizaciones, que distinguía entre usos que requieren informe administrativo, los que requieren autorización o concesión administrativa y los que requieren estudio de evaluación de impacto ambiental. Estos procedimientos quedan obsoletos a partir de la entrada en vigor de la Ley 5/2002 de 8 de Octubre de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, que no distingue entre usos en suelo urbano o no urbanizable, identificando tres regímenes de intervención administrativa: Licencia ambiental, Autorización Ambiental Integrada y Evaluación de Impacto Ambiental. Por ello no se considera necesario establecer un nuevo régimen de autorizaciones específico para el suelo no urbanizable en el nuevo planeamiento.

Condiciones de edificación

El planeamiento anterior sólo establecía condiciones particulares de edificación para tres tipos de construcciones: casetas de aperos (artículo 33), pabellones agrícolas (artículo 34) y viviendas unifamiliares (artículo 35). En el artículo 36 se remitían el resto de construcciones a lo establecido en el ya citado PEPMANR y en las Normas Urbanísticas Regionales (NUR). En las normas urbanísticas del presente Plan General Municipal se ha optado por definir la totalidad de los usos del PEPMANR, relacionándolos con las condiciones de edificación de las NUR y con los usos autorizables de la LOTUR, con el objeto de conseguir la máxima objetividad en la aplicación de la normativa. Se han conservado, no obstante, las condiciones particulares de edificación de los tres tipos de construcciones identificados en el planeamiento vigente.

Otras condiciones

En el artículo 19 de la normativa del suelo no urbanizable del Plan General anterior se reproducían las normas del régimen general del suelo no urbanizable relativas a la tipología de las edificaciones (artículo 50.6), a la vinculación de la parcela a lo edificado (artículo 50.7), al vallado de fincas (artículo 50.8) y a las construcciones existentes (artículo 50.9), incorporando además normativa sobre movimiento de tierras y carteles y elementos de señalización procedente de las NUR (artículo 103).

En el artículo 20 se redefinían las condiciones de formación de núcleo de población, sustituyendo las del planeamiento existente por las establecidas en el artículo 98 de las NUR, que inciden especialmente en el concepto de parcelación urbanística.

3.5.2. Suelo No Urbanizable: Categorías.

El suelo no urbanizable en el planeamiento anterior

El planeamiento anterior consideraba nueve categorías de suelo no urbanizable (SNU). Estas categorías se definían en los capítulos II a X (artículos 13 a 31) de la normativa urbanística particular para el suelo no urbanizable, estableciendo también su régimen de protección:

- Sierras de Interés Singular
- SNU de protección de cauces fluviales, riberas y márgenes
- SNU de protección a la agricultura
- SNU de protección a las infraestructuras y vías de comunicación
- Reserva de ruta verde

- Vías pecuarias
- Áreas libres y equipamientos públicos
- SNU de protección de bienes de interés histórico artístico
- SNU especialmente protegido para usos agrícolas - vinícolas

Como ya se observó en el Avance de la revisión del Plan General Municipal, algunas de estas categorías tienen carácter de afecciones y el suelo no urbanizable especialmente protegido para usos agrícola-vinícolas tiene un carácter claramente residual. Resulta necesario, por lo tanto, realizar una nueva categorización del suelo no urbanizable que distinga las afecciones de los suelos clasificados y que asigne a estos la correspondiente categoría (especial o genérico) conforme a la LOTUR.

Suelo no urbanizable especial

El artículo 45 LOTUR indica los terrenos que han de clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

- a) Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

Dentro del apartado a) se encuentran los suelos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMANR) como espacio natural protegido SS-1: Montes Obarenes – Sierra de Toloño y los montes de utilidad pública MUP-183: Riberas de los ríos Ebro y Tirón) y MUP-222: Las Campas y San Felices, así como el hábitat prioritario 6220, incluido en el R.D. 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En el apartado b) deben incluirse todos aquellos suelos que presentan riesgo de inundación y en concreto las zonas afectadas por la lámina de inundación con periodo de retorno de 500 años en las riberas de los ríos Ebro y Tirón.

Por último, en el apartado c) se incluirán las zonas de dominio público de las vías de comunicación existentes: carreteras nacionales, regionales e infraestructura ferroviaria.

A las cinco categorías resultantes de la aplicación de los apartados anteriores (Sierras de Interés Singular, Montes de Utilidad Pública, Zonas Inundables y Vías de Comunicación) deben añadirse dos más correspondientes a los terrenos donde coinciden dos de las condiciones anteriores en el mismo suelo. De esta forma, las categorías de suelo no urbanizable especial son las siguientes:

- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Sierras de Interés Singular
- Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal
- Suelo No Urbanizable Especial de Hábitats Prioritarios
- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces y Zonas Inundables

- Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Vías de Comunicación
- Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal y a las Sierras de Interés Singular
- Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal y de Zonas Inundables

Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Sierras de Interés Singular. Zona del espacio natural protegido SS-1 del PEPMANR no incluida dentro del MUP-222. La justificación de la inclusión de este espacio en el PEPMANR es la siguiente:

"Alineación caliza con fuertes escarpes perteneciente a la Sierra de Cantabria, cuyas laderas se encuentran recubiertas, principalmente, de carrascas y quejigos, y que representa el límite sur entre la Iberia Húmeda y la Iberia Seca, lo que le confiere un carácter biogeográfico de gran interés con una flora muy rica y variada, entre los que podemos destacar pequeños enclaves de carrascal estellés. La existencia de numerosos cortados aumenta su valor paisajístico así como su valor faunístico"

Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal. Dentro de esta categoría se recogen los terrenos incluidos en los montes de utilidad pública MUP-183: Riberas de los ríos Ebro y Tirón y MUP-222: Las Campas y San Felices siempre que no coincidan con otra categoría de protección.

Suelo No Urbanizable Especial de Hábitats Prioritarios. Zonas subestépica de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea localizada entre el polígono industrial de Fuente Ciega y el límite municipal con Gimileo

Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces y Zonas Inundables. Dentro de esta categoría se incluyen todos los terrenos afectados por la lámina de inundación con un periodo de retorno de 500 años según los estudios de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a excepción de los siguientes terrenos:

- El suelo urbano ya clasificado por el planeamiento vigente se mantiene como tal.
- El área de suelo urbanizable no delimitado de uso bodeguero, situado a ambos lados de la carretera de Labastida se mantiene como tal.

Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Vías de Comunicación. El suelo así clasificado coincide con el Dominio Público de las carreteras nacionales y autonómicas, así como al Dominio Público de la infraestructura ferroviaria. El dominio público se ha definido para cada uno de los elementos de la siguiente manera:

- Autopista: 8 metros a partir de la arista de la explanación. Se ha utilizado el vallado de la autopista como referencia para definir la arista de la explanación.
- Carreteras nacionales y autonómicas: 3 metros a partir de la arista de la explanación
- Ferrocarril: 8 metros a partir de la arista de la explanación

Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal y a las Sierras de Interés Singular. Montes de Utilidad Pública que coinciden con el espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja como Sierras de Interés Singular. Se exceptúa el espacio señalado como suelo urbanizable no delimitado en el entorno de la carretera hacia Labastida.

Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal y de Zonas Inundables. Montes de Utilidad Pública que coinciden con las zonas inundables con un periodo de retorno de 500 años.

Suelo no urbanizable genérico

El artículo 46 LOTUR establece qué terrenos podrán clasificarse como Suelo No Urbanizable Genérico:

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.
Haro, 4 de febrero de 2015.
LA SECRETARIA,

- a) Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el artículo anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.
- b) Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano.

Suelo No Urbanizable Genérico de Actividades al Aire Libre. Se recogen dentro de esta categoría terrenos de propiedad pública destinados al ocio al aire libre mediante actividades relacionadas con el medio rural. Se trata de los terrenos de los Venajos y el parque Félix Rodríguez de la Fuente.

Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Paisajístico. Los terrenos situados al norte del río Tirón que no están clasificados en alguna de las categorías anteriores se incluyen en esta categoría, cuya delimitación corresponde con el espacio de catálogo PA-01 "Paisajes Vitivinícolas de la margen izquierda del río Tirón" de la última propuesta conocida de la Directriz de Suelo No Urbanizable de La Rioja, documento aún no aprobado, pero que supondrá el cambio a Suelo No Urbanizable de Especial Protección de esta zona. Además, se enmarca dentro de la propuesta de candidatura del Paisaje del Viñedo de La Rioja a Patrimonio de la Humanidad. Conforme a la justificación de la citada directriz de suelo no urbanizable:

"Se trata de una zona singular de viñedos por estar muy vinculado a un entorno de riberas ya que se sitúa paralela a las márgenes izquierda del río Tirón y del río Oja antes de la confluencia de este con el río Ebro"

Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Agrícola. Por último, corresponde establecer una protección de los terrenos agrícolas situados al sur del Tirón hasta el fin de la llanura hacia Zarratón, menos restrictiva que la anterior, pero también destinada a proteger la riqueza agrícola de la zona.

3.6. Viviendas y población prevista

3.6.1. Justificación de la previsión de población y viviendas

Este Plan General mantiene de forma general las previsiones de edificabilidad residencial vigentes en el momento de su redacción. Estas previsiones no sólo son las originarias del Plan General Municipal de 2001, sino que se vieron posteriormente aumentadas por modificaciones puntuales, en especial la delimitación del sector S4 "Campo de Golf", con más de 200.000 m² de uso residencial.

Sin embargo, el Censo Población y Viviendas de 2011 (Instituto Nacional de Estadística) indicaba que todavía existían 1.884 viviendas vacías sobre un total de 8.426. A ello hay que unir las parcelas y terrenos de uso residencial que no están edificados, así como los sectores de suelo urbanizable no desarrollados, como el propio Campo de Golf.

En este contexto, no se ha considerado necesario una mayor previsión de viviendas, si bien se ha incrementado ligeramente por la aparición de los sectores S5 y S6, así como por la ampliación del sector S3, cuya justificación ya se ha explicado anteriormente.

El incremento previsto de la capacidad residencial de este Plan, así como la población prevista se detalla en el siguiente cuadro:



| Zona de ordenación | Superficie sin edificar | Altura permitida | Edificabilidad residencial | Sup. Edificable residencial | Nº de habitantes |
|---|-------------------------|------------------|--|-------------------------------|------------------|
| Suelo Urbano Consolidado | | | | | 4.790 |
| Casco Histórico | 6.130 m ² | B+2 | | 18.390 m ² t | 525 |
| | 2.609 m ² | B+3 | | 10.436 m ² t | 298 |
| Residencial Intensivo | 1.172 m ² | B+2 | | 3.516 m ² t | 100 |
| | 633 m ² | B+3 | | 2.532 m ² t | 72 |
| | 3.275 m ² | B+4 | | 16.375 m ² t | 468 |
| | 115 m ² | B+5 | | 690 m ² t | 20 |
| Residencial extensivo | 54.332 m ² | | 0,53 m ² t/m ² s | 28.796 m ² t | 823 |
| Sector S1, parcelas no edificadas | | | | 86.912 m ² t | 2.483 |
| Suelo Urbano No Consolidado | | | | | 4.896 |
| Unidades de Ejecución con edificación residencial | | | | 168.848 m ² t | 4.824 |
| PERI-1, incremento de edificabilidad | | | | 2.500 m ² t | 71 |
| Suelo Urbanizable Delimitado | | | | | 9.658 |
| S2 | | | | 38.481 m ² t | 1.099 |
| S3 | 109.439 m ² | | 0,3387 m ² t/m ² s | 37.069 m ² t | 1.059 |
| S4 | 1.538 viviendas | | | | 5.383 |
| S5 | 158.297 m ² | | 0,3387 m ² t/m ² s | 53.618 m ² t | 1.532 |
| S6 | 60.377 m ² | | 0,3387 m ² t/m ² s | 20.451 m ² t | 584 |
| Incremento de edificabilidad residencial total | | | | 673.174 m²t | |
| Población empadronada (1 de enero de 2014) | | | | | 11.713 |
| TOTAL (Población existente + capacidad residencial máxima) | | | | | 31.056 |

Para el cálculo de la población prevista se ha empleado el ratio de un habitante por cada 35 m² de edificabilidad residencial o el ratio de 3,5 habitantes por vivienda para el caso del sector S4, según las indicaciones recogidas en la Disposición Final Segunda de la LOTUR.

3.6.2. Justificación del porcentaje de viviendas protegidas.

De acuerdo con el artículo 69 de la LOTUR, este Plan General Municipal asegura una reserva mínima para vivienda protegida del 30% de las viviendas previstas en los nuevos sectores de suelo urbanizable, esto es, en los sectores S3, S5 y S6.

3.7. Protección del Patrimonio

3.7.1. Introducción

El municipio de Haro cuenta con un ingente patrimonio histórico cultural de gran valor. La declaración realizada en el año 1975 de parte del casco histórico como Conjunto Histórico Artístico da buena cuenta de ello. Otro elemento de excepcional interés del municipio lo constituye el Barrio de Bodegas de La Estación.

Este Plan General incorpora un Catálogo de edificios y elementos protegidos, en el que figuran, por un lado, los considerados en su día por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, con las necesarias actualizaciones tras los años transcurridos; y por otro, el resto de elementos y edificios de interés histórico artístico que se encuentran fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico. Además, el Catálogo recoge los elementos con consideración de Bien de Interés Cultural (B.I.C.), en función de las diferentes normas de aplicación.

Por otra parte, el Plan General contiene una normativa específica de protección del patrimonio, así como una serie de condiciones estéticas y de edificación aplicables en la zona Casco Histórico, para garantizar la puesta en valor del patrimonio de la ciudad consolidada.

Por último, el Plan General recoge las declaraciones realizadas recientemente por el Gobierno de La Rioja para la declaración como B.I.C. del Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte y el Camino de Santiago Francés, que se recoge en el apartado de Afecciones de la normativa; y el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja, que cuenta con regulación propia en las Normas de Protección del Patrimonio del Plan General.

Además, y como se desarrolla en el apartado correspondiente de esta memoria justificativa, el plan general cuenta con una regulación propia en materia de protección del paisaje, entendido como un bien natural y cultural del municipio de gran valor.

En los apartados siguientes se detallan las medidas adoptadas por el Plan General en materia de protección del patrimonio.

3.7.2. Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Haro

El Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Haro fue declarado por el Decreto nº 943/1975, del Ministerio de Educación y Ciencia, de fecha 10 de abril de 1975, que se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 6 de mayo de 1975.

En el año 1997 se aprobó el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Haro.

Este Plan General Municipal incorpora las determinaciones básicas de dicho Plan Especial, así como las modificaciones que se han tramitado desde su entrada en vigor en el año 1997. De esta forma se cumple el objetivo de que un solo documento dé respuesta al planeamiento general del municipio y a la protección del Conjunto Histórico Artístico, lo que permite evitar contradicciones entre documentos y duplicidades de trámites a la hora de abordar futuras modificaciones.

Esto es posible gracias a lo establecido tanto en el Artículo 77 de la Ley 5/2006, de Ordenación del territorio y Urbanismo de La Rioja, como en el artículo 51 de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, que establecen que no será preceptiva la formulación de un plan especial de protección para los Conjuntos Históricos cuando el planeamiento municipal incorpore directamente las determinaciones propias de los Planes Especiales de Protección.

El presente Plan General incorpora en su contenido el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico aprobado en el año 1997 de la siguiente forma:

- En el Catálogo de Elementos Protegidos se incorporan las fichas de protección que contenía el mencionado Plan Especial, con las actualizaciones necesarias.
- Se recoge la normativa de protección del Plan Especial en dos apartados del Plan General:
 - o Por un lado, en el apartado “Protección del Patrimonio” de las Normas Urbanísticas, se recogen los principios, definiciones, y normas de actuación de los diferentes grados de protección;
 - o Por otra parte, en la zona de ordenación Casco Histórico, se recogen las condiciones de edificación del Plan Especial que resultan de aplicación. Estas condiciones también rigen, en la medida en que resulten de aplicación, para las parcelas dotacionales del ámbito del Conjunto Histórico, como se especifica en la regulación de la zona de ordenación Dotacional.
- La normativa del Plan Especial se incorpora al Plan General realizando una simplificación importante, debido a que parte de la regulación del Plan especial ya la contiene el Plan General (como es el caso de la regulación de usos), debido también a que se trata de regulaciones que se han quedado obsoletas, y se eliminan también determinaciones que cuentan con regulación propia en otras normativas, como es el caso de las condiciones de habitabilidad que contiene el Plan Especial.

Como se ha comentado, se ha realizado una actualización del contenido del Plan Especial, para adaptarlo a los cambios que se han producido en el Conjunto Histórico Artístico. Una de las cuestiones que hay que lamentar es la desaparición de edificios que estaban catalogados por el Plan Especial, cuya relación es la siguiente:

- Avenida de Navarra nº 7 (Parcela 13 del Polígono 25410); el edificio catalogado en su día por el Plan Especial ha desaparecido, sólo se conserva el escudo.
- Calle Atalaya nº 3 (Parcela 3 del polígono 25419); motivo: desaparecido.
- Calle Lucrecia Arana nº 27 (Parcela 45 del polígono 27392); motivo: desaparecido.
- Calle Lucrecia Arana nº 21 (Parcela 48 del Polígono 27392); el edificio catalogado en su día por el Plan Especial ha desaparecido, sólo se conserva el escudo.
- Plaza de la Iglesia nº 6 (Parcela 1 del Polígono 27413); motivo: desaparecido, actualmente es un solar.
- Calle Santiago nº 4 (Parcela 2 del Polígono 27413); motivo: desaparecido, actualmente es un solar.
- Calle Santiago nº 6 (parcela 3 del Polígono 27413); motivo: desaparecido, actualmente es un solar.
- Calle Santiago nº 8 (Parcela 3 del Polígono 27413); motivo: desaparecido, actualmente es un solar.
- Plaza de la Iglesia nº 1 (Parcela 1 del Polígono 27418); reconstruido, ha desaparecido el edificio catalogado en su día por el Plan Especial.
- Calle Dos de Mayo nº 7 (Parcela 16 del polígono 28404); motivo: desaparecido, actualmente es un solar.

- Calle Siervas de Jesús nº 4 (Parcela 1 del Polígono 29409); motivo: desaparecido, actualmente es un solar.

Por otra parte, se ha rebajado el grado de protección de los edificios protegidos por el Plan Especial en los que únicamente queda la fachada. También se ha modificado el grado de protección de los elementos que se han declarado o incoado como Bienes de Interés Cultural, pasando a Grado I, como es el caso de la Casa Palacio de los Salazar.

Por último, cabe destacar que en las Normas de Protección del Patrimonio contenidas en el Plan General, se han refundido en un solo grado de protección los Grados III y IV que contemplaba el Plan de Protección del Conjunto Histórico Artístico, debido a que existen pocas diferencias entre ambos y se considera más adecuada la regulación en un solo grupo.

3.7.3. Bienes de Interés Cultural

En el Plan General se recogen los siguientes Bienes de Interés Cultural (B.I.C.):

- El Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Haro.
- La Iglesia Parroquial de Santo Tomás (Decreto de 3 de junio de 1993).
- La Casa Palacio de los Salazar (Declarado Monumento en el BOR de 26 de enero de 2002).

Los escudos situados en los edificios que se documentan en las correspondiente fichas del Catálogo gozan de esta categoría de B.I.C. en virtud del Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, y de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Por otra parte, cuentan con la categoría de B.I.C. los siguientes elementos, en virtud de los Decretos que se citan a posteriormente:

- Restos de la antigua muralla (manzana catastral 24.401, parcela nº 20)
- Torreón y Puerta de Santa Bárbara situados en la calle Siervas de Jesús nº 31
- Torreón y Puerta de San Bernardo en la Plaza de la Paz nº 9

Los Castillos cuentan con la categoría de B.I.C., conforme al Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles. (B.O.E. de 5 de mayo de 1949).

La circular de la Dirección General de Bellas Artes, del Ministerio de Cultura, de 1 de junio de 1981 que dice que, en virtud del Decreto de 22 de abril de 1949, todos los Castillos de España -y por ampliación, toda arquitectura militar- quedan bajo la protección del Estado, que impedirá toda intervención que altere su carácter o pueda provocar su derrumbamiento. La Circular establece asimismo que equivale a decir que este Decreto protege como Monumentos genéricos todos los restos de construcciones militares existentes en España. Este aspecto se recoge en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Además, tienen la consideración de B.I.C. al amparo del citado Decreto de protección de castillos españoles los siguientes yacimientos arqueológicos, que se señalan en los planos de la serie "03 Afecciones" de este Plan General:

- Fortaleza o Castillo, ubicado en el Cerro de la Atalaya (únicamente quedan en el cerro los restos del muro del recinto exterior, sobre el escarpe, de casi dos metros de espesor en si-

llería, en lo que se adivina el espolón norte que dominaba el Tirón y que llegan hasta una puerta que se abriría al oeste)

- La Torre del Castillo, ubicada en lo alto de un monte, en el Polígono 6 (Perdigón) Parcela 106. Se trata de una Torre Fuerte de base estrellada con 8 puntas sobre planta rectangular de 20 por 12 metros, que cuenta con un foso en su perímetro. En el interior hay un edificio rectangular de 12 por 6 metros, que cuenta con dos estancias. El conjunto está construido con muros de sillar, no obstante se encuentra completamente destruido en la actualidad. Hay restos de tejas, sillares, y sillarejos fragmentados.

3.7.4. Catálogo de Elementos Protegidos

El Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General Municipal de Haro se ha elaborado con el objetivo de dar respuesta a dos necesidades en relación con la conservación del Patrimonio en el municipio:

Como se ha mencionado en el apartado anterior, el Catálogo incluye los elementos del Conjunto Histórico Artístico y, por otra parte, recoge la necesaria protección del resto de edificios y elementos con valor histórico artístico que se encuentran fuera del Conjunto Histórico Artístico.

De esta forma, se incorporan en el catálogo fichas de protección del resto de elementos con valor histórico artístico del municipio, recogiendo edificios y elementos de valor histórico artístico, e incluso conjuntos de árboles de interés en el entorno urbano.

En todo caso, las Normas de Protección al Patrimonio se aplican a la totalidad de los elementos incluidos en el Catálogo. Además, las condiciones de edificación de la Zona Casco Histórico incorporan las condiciones que establecía el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico que resultan de aplicación, habiéndose eliminando regulaciones que han quedado obsoletas o que se regulan en otras normativas. Esto supone que dichas condiciones de edificación se hacen extensivas fuera del ámbito del Conjunto Histórico declarado, a todas las parcelas que se encuentran dentro de la zona de Ordenación Casco Histórico, con el objetivo de dotarlas de una regulación acorde con su carácter de casco tradicional.

3.7.5. Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte y el Camino de Santiago Francés

Mediante la Resolución nº 2052, de 29 de julio de 2013, del Director General de Cultura, se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Vía Cultural, el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte, con el Camino de Santiago francés y su entorno de protección en La Rioja.

La protección que establece dicha Resolución se recoge en el apartado de Afecciones de la Normativa del Plan General de Haro, así como en los planos de la serie "03 Afecciones".

3.7.6. Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja

Mediante la Resolución nº 3055, de 8 de noviembre de 2013, del Director General de Cultura se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja. Esta Resolución supone que el presente Plan General Municipal debe realizar una serie de protecciones para los bienes materiales protegidos por dicha Declaración.

En el apartado “Normas de Protección del Patrimonio” de las Normas Urbanísticas se regula la protección de los lagares rupestres, chozos y guardaviñas, de forma que en el elemento y su ámbito de protección, cualquier obra o intervención deberá contar, previamente a la concesión de licencia, con autorización expresa de la Consejería competente en Materia de Cultura. En este sentido, no se consideran acciones que afectan al bien los trabajos agrarios habituales que se desarrollan en su entorno, salvo que afecten directamente y de manera expresa al bien.

Para el Barrio de Bodegas de La Estación se establece la obligación de redactar un Plan Especial de Protección, que estudie en profundidad el ámbito para establecer su regulación. No obstante, en tanto no se apruebe dicho Plan Especial, se establecen una serie de condiciones para el ámbito, relativas a la necesidad de solicitar autorización a la Consejería competente en materia de Cultura previamente a la concesión de licencia para una serie de actividades, además de recoger en el Catálogo del Plan General los elementos y edificios protegidos del ámbito.

En el caso de las bodegas anteriores al año 1950, se establece la obligación de contar con autorización previa de la Consejería competente en materia de Cultura para las intervenciones que afecten a fachadas, cubiertas, su estructura, volumen, y todos aquellos elementos protegidos por la Ley 7/2004, que se consideren de interés histórico artístico.

Además de ello, se establecen condiciones estéticas que resultan de aplicación a la zona de ordenación “Bodegas”, y a todas aquellas bodegas anteriores al año 1950 que se encuentren en una zona de ordenación distinta a la de Bodegas, según figura en el artículo de la Normativa del Plan General que regula las condiciones para la implantación del uso Bodega.

Por otra parte, se establece en las normas de Protección del Patrimonio una regulación expresa para los calados de bodegas, y para las obras de urbanización que afecten a los calados, con el objetivo de adoptar las medidas preventivas necesarias para que éstos no se vean afectados.

Por último, como se ha mencionado anteriormente, en el Catálogo de edificios y elementos protegidos se establece una ficha de protección para las chimeneas de ventilación de los calados (construcciones en piedra de sillería).

3.8. Infraestructuras y servicios.

3.8.1. Abastecimiento de agua potable

Infraestructura territorial

La clase principal de abastecimiento en el municipio se realiza principalmente a partir de captaciones de aguas subterráneas, que provienen de la Unidad Hidrogeológica del aluvial del Oja (U.H. 4.03).

El acuífero aluvial está intensamente explotado para usos urbanos y agrícolas. La zona de mayor explotación se sitúa en la parte media y baja, desde Santo Domingo de La Calzada, hacia aguas abajo, donde el acuífero adquiere su mayor espesor. El volumen del agua utilizado para consumo urbano (incluido el uso doméstico, ganadero e industrial atendido por las redes municipales) es del orden de 1,4 hm³/año.

El agua potable de Haro se bombea en la actualidad desde varios puntos de origen: de manera fundamental, desde la captación tradicional de la ciudad, en el cercano municipio de Villalobar de Rioja, y de forma complementaria, suplementando las carencias que experimenta dicha captación



durante los meses estivales, desde las captaciones de “Fuente El Estrecho” y “El Mazo” (en el propio municipio) y desde la de “La Balsa” en Castañares de Rioja. Estas infraestructuras, de carácter territorial han venido sufriendo diversas obras de reforma, ampliación y conservación, realizadas principalmente en la última década del siglo pasado y en la primera del presente.

A tenor de ello, el suministro cuantificable autorizado por la CHE para el municipio, se corresponde con las inscripciones que se ofrecen a continuación:

Sección A. TOMO: 53 HOJA: 182. VALIDADA

Numero 182-A

Clave INSCRIPCIÓN Nº 51.803, LIBRO 7, FOLIO 23

Fecha Resolución 1/19/2007

Fecha Reversión 1/1/2061

Expediente/ s 2002-P-809

Título-Fecha-Autoridad O.M. DE 15/01/1975. RESOLUCIÓN DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO DE 19 DE ENERO DE 2007.

Condiciones Específicas 1ª.- LAS OBRAS E INSTALACIONES CONSISTEN, ESENCIALMENTE, EN GALERÍA FILTRANTE Y POZO DE CAPTACIÓN, CONDUCCIÓN POR GRAVEDAD DE UN PRIMER TRAMO Y POR BOMBEO AL DEPÓSITO REGULADOR Y DISTRIBUIDOR DE LAS AGUAS. 2ª.- LA FECHA DE REVERSIÓN, QUE NO CONSTA EN LA RESOLUCIÓN PRIMITIVA, SE FIJA EN EL DÍA 01/01/2061, CONFORME A LA D.T.PRIMERA DEL T.R.L.A.

Observaciones 1ª.- EL APROVECHAMIENTO A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCIÓN (EXP. 1923A0001 Y 1926A0001) ES COMPLEMENTARIO DE LOS TRAMITADOS EN LOS EXPEDIENTES 1990A0003, 2000P1370 Y 2002P0809). 2ª.- ESTA INSCRIPCIÓN SUSTITUYE A LA DEL ANTIGUO REGISTRO, DONDE FIGURA CON EL Nº 51803, L/7 Y F/23

Titular/ es Ayuntamiento de Haro

Corriente o acuífero MANANTIALES MARGINALES AL RÍO OJA Y POZO EN TERRENOS DEL AYUNTAMIENTO TITULAR

Clase y afección ABASTECIMIENTO POBLACIÓN DE HARO.

Lugar, termino y provincia de la toma CASCO URBANO DE CASALARREINA Y DE HARO (LA RIOJA)

Caudal (l/ s) CAUDAL MÁXIMO CONTÍNUO (L/S): 38,25

Volumen maximo anual (m3/ ha) 1.209.560 M3/AÑO

Sección A. TOMO: 53 HOJA: 181. VALIDADA

Numero 181

Fecha Resolución 1/19/2007

Fecha Reversión 1/19/2082

Expediente/ s 2002-P-809

Título-Fecha-Autoridad RESOLUCIÓN DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO DE FECHA 19 DE ENERO DE 2007.

Condiciones Específicas 1ª.- LAS OBRAS E INSTALACIONES CONSISTEN, ESENCIALMENTE, EN UN POZO DE SECCIÓN CIRCULAR DE 0,4 M DE DIÁMETRO Y UNA PROFUNDIDAD DE 45 M, TOMÁNDOSE EL CAUDAL NECESARIO POR MEDIO DE BOMBA SUMERGIDA (ELECTROBOMBA) DE 70 CV DE POTENCIA SITUADA A UNA PROFUNDIDAD DE 40 M, SIENDO LAS RECOGIDAS EN EL DENOMINADO “PROYECTO DE POZO DE CAPTACIÓN DEL MAZO Y MEJORA DEL BOMBEO DE AGUA POTABLE EN HARO (LA RIOJA)”, SUSCRITO EN ENERO DE 2002 POR EL INGENIERO DE CAMINOS JOSÉ RAMÓN RANZ GARRIDO. 2ª.- LA FECHA DE REVERSIÓN QUEDA FIJADA AL CUMPLIR LOS 75 AÑOS DE LA FECHA DE LA RESOLUCIÓN QUE OTORGA LA CONCESIÓN A QUE ESTA INSCRIPCIÓN SE REFIERE. 3ª.- EL APROVECHAMIENTO A QUE SE REFIERE ESTA INSCRIPCIÓN ES COMPLEMENTARIO DE LOS TRAMITADOS EN LOS EXPEDIENTES 1923A001 Y 1926A001, 1990A003 Y 2000P1370.

Observaciones LOS EXPEDIENTES ANTERIORES Y EL DE LA PRESENTE INSCRIPCIÓN, QUE SON TODOS COMPLEMENTARIOS ENTRE SÍ Y QUE COMPLETAN EL ABASTECIMIENTO DE HARO AL HORIZONTE 1012, SON RESPECTIVAMENTE 1923A0001, 1926A0001, 1990A0003, 2000P1370 Y 2002P0809

Titular/ es Ayuntamiento de Haro

Corriente o acuífero POZO UBICADO EN LA MARGEN DERECHA DEL RIO EBRO (901)

Clase y afección ABASTECIMIENTO POBLACIÓN DE HARO (LA RIOJA)

Lugar, termino y provincia de la toma PARAJE EL MAZO, HARO (LA RIOJA)

Caudal (l/ s) CAUDAL MÁXIMO CONTÍNUO (L/S): 6,35

Volumen maximo anual (m3/ ha) 34.000 M3

NOTAS:

Por cuanto queda prohibida la reproducción total o parcial de los datos anteriores, sin citar su origen o solicitar autorización, se indica expresamente que han sido obtenidos, como las características de los puntos de captación del párrafo anterior, del geoportal SITEbro de la página web de la Confederación Hidrográfica del Ebro (www.chebro.es)

El contenido que se ofrece es meramente informativo y carece de efectos vinculantes para la Administración.

En cualquier caso, la información ofrecida no podrá ser alegada en procesos contradictorios con la Administración Pública.

El total anual de estas inscripciones supone un suministro máximo permitido de 1.243.560 m³ anuales.

Desde esos puntos iniciales de suministro, las aguas son conducidas hasta los depósitos de la ETAP del cerro de Santa Lucía, al sureste del núcleo original, y enclavados en pleno centro del suelo urbano, desde donde se abastece a la población. La red de traída de esas aguas, con diferentes fases de renovación durante los últimos treinta años, se compone de conducciones heterogéneas, donde conviven los antiguos trazados de fibrocemento, junto a tramos más recientes de fundición o de polietileno.

Según los datos actuales, los depósitos existentes, con una caudal de servicio origen conforme las anteriores inscripciones (38,25 l/s + 6,35 l/s) entorno a 45 l/segundo en los meses estivales de máxima demanda, son capaces de garantizar (con las mejoras pertinentes en caso de convertirse esa demanda en estable) unos 3.888 m³/día.

Dada la demanda futura prevista por el Plan Director de Abastecimiento de La Rioja (PDA), que ese documento calcula a partir de los datos estimados de la evolución de la población y del desarrollo industrial para el primer y segundo horizonte (años 2010 y 2015) y manteniendo la demanda ganadera actual, a pesar de su tendencia a la baja, se considera que el suministro actual (3.888 m³/día = 1.419.120 m³/año) ya garantiza, prácticamente, esa previsión.

Infraestructura urbana

La totalidad del suelo urbano consolidado del municipio posee red de distribución a la población desde la anterior infraestructura territorial. Como en el caso de aquella, la red se compone de conducciones heterogéneas, donde conviven tramos tanto de fibrocemento, como de fundición o de polietileno (ver planos de la serie "05 Servicios Urbanos").

En las zonas de reciente desarrollo, principalmente toda la corona sur y oeste del núcleo urbano, la red es totalmente mallada y se encuentra en perfectas condiciones, dado lo reciente de su ejecución. Asimismo, durante los últimos 5 años se ha comenzado con la renovación de importantes tramos de este servicio en el núcleo urbano existente: Avenidas de Juan Carlos I, de La Rioja, de Santo Domingo de La Calzada, de los Ingenieros del MOPU y de la Diputación, y Calles Navarra, La Ventilla, Virgen de la Vega, Italia, Alemania, Colón, Linares Rivas, Castañares de Rioja y San Bartolomé.

Necesidades previstas

A continuación se calculan las necesidades de abastecimiento de agua que conllevaría la materialización de las determinaciones del presente Plan General Municipal:

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Población prevista | 1.311.603 m ³ |
| Ganadería | 2.446 m ³ |
| Bodegas | 374.174 m ³ |
| Industria | -- |
| Especial (industria alimentaria) | 30.000 m ³ |
| Total anual | 1.718.223 m³ |
| Total diario | 4.707,46 m³ |

La obtención de los datos anteriores se basa en la aplicación de la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica, a las hipótesis de este Plan General Municipal.

Capacidad de suministro previsto

El municipio de Haro, se encuentra incluido dentro del Sistema de Abastecimiento Oja-Tirón, contemplado por el Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja (2002-2015). Dicho Plan Director establece que las necesidades de abastecimiento de Haro en el horizonte 2015 son de 1.419.120 m³/año, esto es, inferior a las necesidades previstas en el apartado anterior para el Plan General Municipal.

No obstante, contando con las captaciones de que dispone Haro en la actualidad, añadidas a la capacidad del nuevo Sistema de Abastecimiento Oja-Tirón que, al menos, cubrirá la demanda prevista por el Plan Director, podemos concluir que la disponibilidad de agua es muy superior a la capacidad existente:

| Capacidad sistema actual | Capacidad Sistema Oja-Tirón (según Plan Director) | Necesidades previstas |
|-------------------------------|--|-------------------------------|
| 1.243.560 m ³ /año | 1.419.120 m ³ /año | 1.718.223 m ³ /año |

Por tanto, será necesario mantener ambos sistemas para garantizar el suministro cuando se produzca el total desarrollo del Plan General Municipal, pero las necesidades futuras quedan ampliamente cubiertas.

Previsión de mejora de la infraestructura de abastecimiento.

El incremento de las necesidades de agua potable, en caso de cumplimiento de las previsiones del Plan, conlleva la necesidad de ampliar la capacidad de los depósitos ubicados en el Cerro de Santa Lucía, que actualmente garantizan un caudal de 45 l/s, equivalente a 3.888 m³/día, para alcanzar los 4.707,46 m³/día.

Por ello, se considera suficiente para la nueva demanda prevista, la ampliación de la infraestructura actual, mediante la construcción de un nuevo depósito, complementario a los existentes, con capacidad para 1.000,00 m³.

A mayores de esa previsión, de conformidad con el artículo 60.1.f) de la LOTUR, se establece que los sectores de suelo urbanizable delimitado S3, S5 y S6, realicen sus propias infraestructuras de conexión al sistema general de abastecimiento existente, exterior a las actuaciones.

En relación a los sectores B1, B3 y S2 de suelo urbanizable delimitado, cuyos Planes Parciales están aprobados definitivamente, se considera necesario mantener todas las condiciones establecidas en dichos instrumentos de desarrollo en materia de abastecimiento, de tal forma, que conforme ese mismo artículo 60.1.f) de la LOTUR, los sectores realicen sus propias infraestructuras de conexión al Sistema General de Abastecimiento existente exterior a las actuaciones y, en su caso, contribuyan a las obras necesarias para la ampliación o refuerzo del Sistema General de Abastecimiento, requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidad de uso que estas generen.

En cuanto al mencionado sector S4, dada su entidad poblacional (5.383 habitantes) y su posición autónoma respecto del casco urbano actual, deberá mantener los compromisos indicados en la

modificación del Plan General Municipal que delimitó el sector y en los proyectos de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización ya aprobados.

En suelo urbano no consolidado, es necesario dotar de esta infraestructura a la totalidad de las Unidades de Ejecución que se delimitan. El coste de la misma, se ha incluido en el coste total de urbanización considerado para cada una de ellas.

Asimismo, se prevé la adecuación de aquellos tramos de la red de abastecimiento municipal existente en el suelo urbano consolidado que se encuentran en estado regular de conservación (aprox. 13.000 m lineales de conducciones de fibrocemento) conforme los datos obrantes en la Encuesta de Infraestructuras Locales del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, mediante actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública.

Los costes y plazos de las actuaciones previstas se incluyen, junto a otras previsiones en materia de infraestructuras, en el documento: Programa de actuación y Estudio económico y financiero, en el caso de Sistemas Generales u otras actuaciones de responsabilidad pública; así como en las correspondientes fichas de gestión, en el caso de desarrollos de iniciativa y responsabilidad privada.

3.8.2. Saneamiento

Infraestructura territorial

Haro se encuentra incluido en la aglomeración urbana del Bajo Oja-Tirón, junto con los núcleos de: Anguciana, Bañares, Baños de Rioja, Casalarreina, Castañares de Rioja, Cihuri, Cuzcurrita de Río Tirón, Santo Domingo de la Calzada, Tirgo y Villalobar de Rioja.

Este sistema de saneamiento está compuesto por una red de colectores de diámetros comprendidos entre 150 y 1.200 mm, que recorre las cuencas de ambos ríos (Tirón y Oja) recogiendo los vertidos de los municipios señalados, con una población censada de aproximadamente 18.000 habitantes, que llega a triplicarse en temporada estival, hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la aglomeración.

La red de colectores se estructura con un emisario principal, que discurre enteramente por gravedad entre Santo Domingo de la Calzada y la depuradora, un ramal para conducir hasta ese colector el vertido de Bañares, y un conjunto de tramos, en gravedad, que canalizan los vertidos hasta las estaciones de bombeo con las que se impulsan al emisario principal todos los vertidos de la cuenca del Tirón.

La depuradora de aguas residuales está ubicada en la margen derecha del Río Ebro, en el propio término municipal de Haro (EDAR "Haro") al sureste del casco urbano.

La planta aplica la alternativa de fangos activados en aireación prolongada, y está dimensionada para nitrificar y desnitrificar, pudiendo sobrepasar un 80% en eliminación de nitrógeno. Los fangos obtenidos, una vez deshidratados se utilizan como enmienda orgánica en la agricultura, pudiendo compostarse una parte en la instalación disponible con ese fin en el recinto de la depuradora.

Además, el Barrio de Bodegas de la Estación dispone de una EDAR propia situada al otro lado del río Tirón, poco antes de su desembocadura en el Ebro.

Infraestructura urbana

Como en el caso del abastecimiento de agua, la totalidad del suelo urbano consolidado del municipio posee red de evacuación, con destino final en la anterior infraestructura territorial. La red existen-

te se compone de conducciones heterogéneas, donde conviven tramos antiguos de fibrocemento, con nuevas tuberías de PVC, de diversos formatos.

Aunque durante los últimos años se han producido intervenciones de renovación, a excepción de esas zonas reformadas, y de los procesos de urbanización integral vinculados a los nuevos desarrollos residenciales del arco suroeste de la ciudad, la red existente es unitaria en un elevado porcentaje de su trazado, sin distinción entre las aguas residuales fecales y las pluviales.

En cualquier caso, dada la sobrecarga sobre la EDAR que ocasiona el vertido de las aguas pluviales, mismo que la alteración de los sistemas depuradores al recibir importantes volúmenes de aguas “limpias” durante los periodos de precipitación, es necesaria la revisión de gran parte de la red municipal, cara a la implantación de un sistema separativo de redes de alcantarillado.

Finalmente, y en función de lo anterior, hay que resaltar las posibilidades topográficas del núcleo urbano de Haro para verter tanto al Río Oja-Tirón, como al Río Ebro, según las zonas (En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de Julio, deberá tenerse en cuenta, que las actuaciones que requieran el vertido directo o indirecto de aguas residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca).

Previsiones

La aglomeración urbana del Bajo Oja-Tirón, se encuentra incluida dentro de las instalaciones contempladas por la Revisión del Plan Director de Saneamiento y Depuración (2007-2015) de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La infraestructura existente se encuentra en situación de conformidad con dicho instrumento, y a la vista de su balance de depuración anual, según los últimos datos del Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja disponibles, año 2012 (30.522 habitantes equivalentes) la EDAR de Haro presenta un rendimiento de explotación un 44% debajo de su población equivalente de diseño (68.800):

Balance de depuración anual de la instalación

| Parámetros | Diseño | Diseño | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------------------------------------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | Verano | Vendimia | | | | |
| Hab. eq | 68.800 | 56.900 | 45.685 | 59.180 | 41.284 | 30.522 |
| Caudal Medio (m ³ /día) | 16.000 | 8.000 | 24.610 | 30.608 | 29.844 | 25.435 |
| DBO ₅ A. Bruta (mg/l) | 258 | 427 | 111 | 116 | 83 | 72 |
| S.S. A. Bruta (mg/l) | 318 | 526 | 157 | 167 | 118 | 96 |
| N-NTK A. Bruta (mg N/l) | 39 | 64 | 15 | 14 | 17 | 13 |
| Pt A. Bruta (mg/l) | - | - | 3 | 3 | 3 | 2,4 |
| DBO ₅ A. Tratada (mg/l) | <20 | <20 | 4,7 | 2,5 | 2 | 1,7 |
| S.S. A. Tratada (mg/l) | <25 | <25 | 8 | 6,5 | 5,2 | 4,6 |
| N-NTK A. Tratada (mg N/l) | 5 | 5 | 2,9 | 1,6 | 4,8 | 5 |
| Pt A. Tratada (mg/l) | - | - | 1,2 | 0,7 | 1 | 1,1 |

Puesta en marcha, Mayo 2002

Teniendo en cuenta esos datos, y en vista que la Revisión del Plan Director contempla mejoras en dicha EDAR² se considera que esta podría asumir, en esas circunstancias, los nuevos desarrollos, o

² En lo que se refiere a la EDAR de Haro, el ANEXO 7B de la revisión del Plan Director de Saneamiento, considera para ella una inversión destinada a futuras remodelaciones y/o ampliaciones, de 3.500.000 €.

la consolidación de los existentes, que incluye el Plan General Municipal, máxime cuando, como veremos en los epígrafes siguientes, se establece para los nuevos desarrollos de iniciativa particular en suelo no urbanizable la contribución de los mismos al refuerzo o ampliación del Sistema General de Saneamiento existente.

En ese sentido de conformidad con el artículo 60.1.f) de la LOTUR, se establece que los sectores de suelo urbanizable delimitado S3, S5 y S6, realicen sus propias infraestructuras de conexión al Sistema General de Saneamiento existente exterior a las actuaciones y, en su caso, contribuyan a las obras necesarias para la ampliación o refuerzo del Sistema General de Saneamiento, requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidad de uso que éstas generen.

En relación a los sectores B1, B3, S2 y S4 de suelo urbanizable delimitado, cuyos Planes Parciales están aprobados definitivamente, se considera necesario mantener todas las condiciones establecidas en dichos instrumentos de desarrollo en materia de saneamiento.

En suelo urbano no consolidado, es necesario dotar de esta infraestructura a la totalidad de las Unidades de Ejecución que se delimitan. El coste de la misma, se ha incluido en el coste total de urbanización considerado para cada una de ellas.

Asimismo, se prevé la adecuación de aquellos tramos de la red de saneamiento municipal existente en el suelo urbano consolidado que se encuentran en estado regular de conservación (aprox. 19.000 m lineales de conducciones de hormigón) conforme los datos obrantes en la Encuesta de Infraestructuras Locales del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, mediante actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública.

Los costes y plazos de las actuaciones previstas se incluyen, junto a otras previsiones en materia de infraestructuras, en el Programa de actuación y Estudio económico y financiero, en el caso de Sistemas Generales u otras actuaciones de responsabilidad pública; así como en las correspondientes fichas de gestión, en el caso de desarrollos de iniciativa y responsabilidad privada.

3.8.3. Suministro eléctrico

Infraestructura territorial

La única compañía que da servicio de electricidad a la zona es Iberdrola. El suministro eléctrico se realiza de manera principal desde la subestación transformadora ST "HARO", localizada en la zona oeste del término municipal, en un sector de suelos agrícolas definido entre las carreteras LR-111 y LR-202 y la AP-68.

A esta subestación acometen las líneas de alta "Alcocero de Mola-Haro" y "Haro-Laguardia" con tensión nominal de 220 KV, y desde ella parten las líneas de alta, con tensión nominal 66 KV: "Haro-Santo Domingo" hacia ese municipio a través de Casalarreina, "Haro-RENFE" hacia el vecino Gimileo, y "Haro-Haro Sur" hacia la subestación transformadora de reparto STR "HARO" al noroeste del casco urbano, cerca de la intersección entre las LR-306 y LR-401. Además de esa línea "Haro-Haro Sur", a la STR "Haro" acomete, igualmente, la línea "Logroño-Haro" (66 KV) desde el vecino municipio de Labastida (Alava).

A mayores de las anteriores líneas eléctricas, y aunque no se encuentra relacionada directamente con el suministro de Haro, cabe destacar la presencia en el término municipal de la línea "Garoña-El Sequero" de 400 KV de tensión, como en el caso de las líneas "Alcocero de Mola-Haro" y "Haro-Laguardia", perteneciente a Red Eléctrica de España (REE), que atraviesa el extremo suroccidental del término municipal, entre los municipios vecinos de Casalarreina y Rodezno.

Infraestructuras urbanas

Desde dicha subestación transformadora de reparto STR "Haro" se alimenta en media tensión tanto al municipio, como a otras poblaciones cercanas; líneas: "Haro-Miranda de Ebro" (30 KV), "Haro-Salinillas" (13,2 KV), "Haro-Casalarreina" (13,2 KV), "Haro-Abalos" (13,2 KV), "Haro-Haro 1" (13,2 KV), "Haro-Haro 2" (13,2 KV), "Haro-Haro oeste" (13,2 KV) y "Haro-Haro este" (13,2 KV). A partir de esas líneas "*intermedias*" y mediante múltiples centros transformadores, se suministra a la población en baja tensión.

La totalidad del suelo urbano consolidado del municipio posee, además de esta infraestructura eléctrica, red de alumbrado público, con diversos cuadros de regulación. Las redes existentes se desarrollan heterogéneamente en ambos casos, alternando simultáneamente líneas aéreas y subterráneas:

En las zonas de reciente desarrollo (periferias sur y oeste del núcleo urbano) las redes eléctricas y de alumbrado público discurren mayoritariamente por instalaciones subterráneas, y la práctica totalidad del cableado y los componentes se encuentran en perfectas condiciones. Durante los últimos años, asimismo, se vienen realizando adecuaciones, en este aspecto, en los trazados existentes de cierta antigüedad.

De manera complementaria a lo anterior, cabe señalar la sucesiva adecuación del municipio a las instalaciones de telefonía y telecomunicaciones, que presentan un estado similar al del resto de los servicios urbanos (conformidad en la zona suroeste del casco urbano y adecuación progresiva y renovación en el resto de la ciudad).

Previsiones

A la vista de los datos anteriores, se entiende, dada la magnitud de las infraestructuras eléctricas de entidad que concurren en el municipio, que esas instalaciones, ejecutadas y conservadas de conformidad con las directrices de la empresa suministradora, son más que suficientes para el abastecimiento del actual casco urbano.

Para los nuevos desarrollos que incorpora el Plan General Municipal de Haro, o caso de actuaciones de mantenimiento y renovación de las infraestructuras existentes, tanto de distribución eléctrica, como de telefonía y telecomunicaciones, las nuevas instalaciones se efectuarán acorde a las condiciones o directrices de las empresas suministradoras, y siempre bajo supervisión municipal.

En suelo urbano no consolidado, es necesario dotar de esta infraestructura a la totalidad de las Unidades de Ejecución que se delimitan. El coste de la misma se ha incluido en el coste total de urbanización considerado para cada una de ellas.

3.9. Adecuación al planeamiento supramunicipal, afecciones y riesgos.

3.9.1. Planeamiento supramunicipal

El Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de La Rioja (PEPMANR) es el único plan urbanístico de carácter supramunicipal que afecta al municipio de Haro. Dentro del municipio se encuentra parte del espacio protegido SS-1 Sierras de Interés Singular "Montes Obarenes - Sierra de Toloño", el cual se ha recogido en las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección tal como se ha descrito en el apartado correspondiente de esta Memoria.

3.9.2. Afecciones sectoriales.

En el municipio de Haro concurren múltiples afecciones de la Legislación Sectorial que se recogen en este documento de Plan General, a fin de su identificación, descripción, señalamiento de la legislación correspondiente de aplicación, los organismos a los que es necesario solicitar autorización, según el caso, y, cuando procede, conforme al artículo 45.c) de la LOTUR, la clasificación de los diversos suelos no urbanizables especiales que contendrá el documento, por razón de su demanialidad pública.

Las afecciones que se recogen en el presente Plan General Municipal son las siguientes, para cada una de las cuales se incorpora en las Normas Urbanísticas una ficha-resumen de sus determinaciones fundamentales. Su distribución espacial se muestra en los planos de la serie "03 Afecciones":

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS³ (Ficha YA)
- CARRETERAS NACIONALES (Ficha CN)
- CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ficha CA)
- TRAVESÍAS NACIONALES (Ficha TR-N)
- TRAVESÍAS AUTONÓMICAS (Ficha TR-A)
- INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA (Ficha IF)
- CAMINO DEL NORTE (Ficha CS)
- VÍAS PECUARIAS (Ficha VP)
- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VITORIA (Ficha SA)
- CAUCES (Ficha C)
- ZONAS INUNDABLES (Ficha ZI)
- ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (Ficha ZECIC)
- MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (Ficha MUP)
- ESPECIES PROTEGIDAS, ÁGUILA AZOR PERDICERA (Ficha EP-1)
- ESPECIES PROTEGIDAS, VISÓN EUROPEO (Ficha EP-2)
- ÁRBOLES SINGULARES (Ficha AS)

³ Dado que se encuentra en fase de elaboración por parte de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja, el inventario de yacimientos arqueológicos del municipio, sólo se recogen aquellos yacimientos conocidos en la actualidad.

3.9.3. Riesgos

Han sido identificadas dos fuentes de riesgos en el término municipal de Haro: los derivados de la presencia de los ríos Ebro y Oja-Tiró; y los derivados de la inestabilidad del terreno en varias zonas.

Riesgo de inundación

Junto al núcleo urbano de Haro discurren dos ríos, el Ebro y el Oja-Tirón, en caso de este último, separando el barrio de bodegas de La Estación del resto de suelo urbano. Estos ríos producen un riesgo de inundación sobre los terrenos cercanos, motivo por el cual existen estudios de inundabilidad realizados por la Confederación Hidrográfica del Ebro y el Gobierno de La Rioja.

Para este Plan General Municipal se han utilizado dos de estos estudios, ambos facilitados por la Confederación Hidrográfica del Ebro:

- DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES DEL RÍO EBRO EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA DESEMBOCADURA DEL RÍO INGLARES Y LA DEL RÍO HUECHA, realizado en 2004, a una escala de 1:5000, dentro de la serie "Estudio avenidas simplificado cuenca del Ebro".
- SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO, publicado en 2013, siendo así el más reciente, pero que sólo recoge la cuenca del Oja-Tirón.

Por tanto, para establecer el riesgo de inundación en este Plan General, recogeremos la información más reciente del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables para el tramo del Oja-Tirón incluido en Haro, mientras que para el tramo del Ebro no queda más remedio que acudir al estudio de 2004, a pesar de tener un carácter simplificado.

Los terrenos incluidos dentro de la lámina de inundación correspondiente a un periodo de retorno de 500 años se han clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Zonas Inundables, a excepción de los siguientes:

- Suelo urbano clasificado por el planeamiento anterior.
- Suelo Urbanizable No Delimitado con uso global Bodegas, clasificado por el anterior Plan General Municipal.

En cualquier caso, este Plan señala en los planos de la serie "04 Ordenación del suelo urbano" la línea de máxima inundación para la avenida con un periodo de retorno de 500 años que se obtiene del estudio de inundabilidad. Dentro de esta zona se establecen una serie de condiciones particulares para los usos y actividades que se desarrollen, recogidas en las Normas Urbanísticas.

Riesgos por inestabilidad de los terrenos

Una parte del término municipal de Haro presenta una orografía abrupta, lo que propicia, junto con la composición de los terrenos, la existencia de riesgos de desprendimientos, deslizamientos o hundimientos. Es conocido en las fechas de redacción de este Plan el problema de desprendimientos acontecido en los riscos de Bilibio.

No obstante, el presente Plan General Municipal se centra en la existencia de este tipo de riesgos en las zonas urbanas o urbanizables. En este sentido, se han detectados dos posibles fuentes de riesgos:

- Riesgos de deslizamiento y/o desprendimiento en las zonas urbanas que presentan pendientes elevadas, como es el caso de las laderas de La Atalaya y del cerro de Santa Lucía, así como de alguna otra zona del borde urbano. La estrategia de este Plan General Municipal ha sido la de calificar estos terrenos como espacio libre público, no con el ánimo de que constituyan espacios de estancia, sino la de establecer medidas de protección con elementos vegetales.
- Riesgos de hundimiento por la presencia de calados bajo ciertas zonas del Casco Histórico. En este sentido, el riesgo estriba en la posibilidad de hundimientos puntuales cuando se realizan obras o actividades en superficie que aumentan la carga sobre el terreno. Aunque los servicios técnicos del Ayuntamiento no han informado de la existencia de casos conocidos, este Plan incluye la obligación de adoptar medidas preventivas cuando se realicen obras que puedan afectar a calados.

3.10. Protección del paisaje urbano y natural.

La sensibilidad hacia el paisaje, como patrimonio natural y cultural, ha ido aumentando en los últimos años, de forma que va encontrando reflejo en una serie de normas a tener en cuenta a la hora de redactar el planeamiento municipal.

En primer lugar, cabe destacar el Convenio Europeo del Paisaje auspiciado por el Consejo de Europa, firmado en octubre del año 2000, cuyo objetivo fundamental es promover la protección, gestión, y ordenación de los paisajes europeos. El Gobierno de España ratificó dicho Convenio en noviembre de 2007, y su entrada en vigor se produjo en marzo de 2008.

Posteriormente, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece en su artículo 10.2 lo siguiente: *“Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”*.

3.10.1. Criterios empleados para la identificación de paisajes a proteger.

En el presente Plan General, se propone la aplicación de dicho precepto legal en el territorio del municipio de Haro con mayor valor en términos paisajísticos, y que es necesario proteger. Es decir, el Plan General propone la aplicación del nivel de protección previsto en la Ley de Suelo estatal en aquellos espacios que cuentan con valor paisajístico, evitando aplicarlo de forma indiscriminada a todo el término municipal (la Ley habla de lugares de paisaje abierto y natural, caminos de trayecto pintoresco, etc.). Para determinar cuáles son los paisajes de mayor valor natural y cultural del municipio de Haro, se toman en consideración una serie de estudios de paisaje y del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como los recorridos fundamentales del territorio de Haro. Estos estudios se resumen en la Memoria Informativa que acompaña este Plan.

El Plan General recoge los espacios destacados en el Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de La Rioja, a excepción de los clasificados como suelo urbano (Singularidad Paisajística de Haro, el Barrio de Bodegas de La Estación, y Fuente del Moro), y el Puente de Briñas, que cuentan con su herramienta de protección pormenorizada en el Catálogo de Elementos Protegidos.

El Plan General de Haro recoge también el espacio de catálogo “Espacios Agrarios de Interés” propuesto por la Directriz de Suelo No Urbanizable de La Rioja que, aunque no se encuentra aprobada definitivamente, pero se considera adecuado tenerla en cuenta, debido a que se trata de un instrumento cuyo objeto es establecer las medidas necesarias, en el orden urbanístico y territorial, para asegurar la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, y del medio físico rural de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Como se ha mencionado, la Directriz aprobada inicialmente establece una nueva protección que afecta al municipio de Haro: Los “Paisajes Agrarios de Interés” con valores culturales y paisajísticos de gran identificación territorial en la Comunidad Autónoma de La Rioja. En el caso de Haro, la Directriz de Suelo No Urbanizable protege dentro de la categoría “Paisajes Agrarios de Interés” los terrenos del término municipal situados al norte del Oja-Tirón, a excepción del suelo clasificado como urbano, y la Sierra de Interés Singular.

Por último, se ha prestado especial atención a los caminos más relevantes del territorio, que sirven de carta de presentación al municipio:

- Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago Francés
- Camino Natural del Ebro GR 99
- Vía Verde del Oja, de Haro a Ezcaray

El Camino Natural del Ebro GR 99, al igual que el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago Francés, constituyen corredores que trascienden al territorio de Haro, y se convierten en carta de presentación de Haro para muchos visitantes. Lo mismo sucede a otra escala con la Vía Verde del Oja. Por ello es necesaria la mejora y puesta en valor de estos recorridos tanto en el interior de la ciudad, como en el territorio por el que discurren.

3.10.2. Propuesta de protección del paisaje.

De acuerdo con los criterios anteriores, en el plano “02 Estructura del Territorio y Protección del Paisaje” de este Plan se recogen los espacios y recorridos que merecen una especial protección desde el punto de vista del paisaje. Los espacios están agrupados dentro de los siguientes Paisajes de Interés del municipio:

- Paisaje de Peña Escalera y Montes Obarenes
- Paisaje de los Cortados de San Felices
- Paisaje del viñedo tradicional
- Paisaje de las Riberas y huertas del río Tirón

Para dichos espacios se establece una regulación específica en términos paisajísticos, en base al artículo 10.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. En este sentido, cabe desatacar que el Plan General ha optado por establecer una protección genérica, con obligación de autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Cultura, que permita un estudio pormenorizado en cada caso de las ac-

tuaciones que pueden autorizarse o deben prohibirse, en función de su incidencia en el paisaje, con la aportación de un estudio de impacto visual en los casos en que se considere necesario.

Es decir, en el Plan General se entiende que una prohibición generalizada de usos y construcciones en los espacios que se protegen en términos paisajísticos puede impedir el adecuado desarrollo del ámbito, mientras que el estudio caso por caso de las actuaciones permite que coexistan el desarrollo de ciertas actuaciones, con la necesaria protección del paisaje.

Dicha regulación se completa con una serie de condiciones particulares que se establecen para cada uno de los Paisajes de Interés reseñados, y para cuya elaboración se han tenido en cuenta las Directrices de Gestión contenidas en las fichas contenidas en el Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de La Rioja. Además, se establecen una serie de condiciones para la instalación de infraestructuras en los paisajes de interés, habida cuenta de la necesidad de establecer una regulación propia para instalaciones que pueden suponer un gran impacto en el territorio de gran valor paisajístico con que cuenta el municipio.

En cuanto a los recorridos, también señalados en los planos de la serie "02 Estructura del Territorio y Protección del Paisaje", este Plan General Municipal propone establecer un entorno de protección en el GR 99, y en la Vía Verde del Oja, de 20 metros en suelo no urbanizable, donde será necesario contar con autorización previa de la Consejería en materia de Cultura para la realización de cualquier intervención.

Por último, se propone la realización de un estudio pormenorizado de las unidades del paisaje de Haro que permita establecer condiciones más concretas respecto a los criterios de protección, de tal forma que pueda servir de base para las iniciativas particulares. Dicho estudio se incluye en el Informe de Sostenibilidad Económica entre las actuaciones a realizar con posteridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal.

3.11. Sostenibilidad como criterio transversal.

El Plan General de Haro tiene como objetivo prioritario realizar un desarrollo para la ciudad lo más sostenible posible, que ponga en valor la ciudad existente y su entorno natural, su cultura, buscando la sostenibilidad medioambiental, social y económica, con respuestas que se sustenten a largo plazo. La incorporación de la sostenibilidad se realiza de forma transversal en la toma de decisiones de los diferentes aspectos del Plan, como se detalla a continuación.

En relación a la clasificación y modelo territorial propuesto por el Plan General, se han adoptado los objetivos fijados por el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español:

- *Preservar los ecosistemas existentes (naturales y artificiales)*, de forma que el Plan General aumenta la superficie de suelo clasificado como no urbanizable respecto del planeamiento anterior, proponiendo categorías como la de Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal, o la de Protección del Hábitat Prioritario.
- *Respetar e integrarse en el territorio y conectar las diversas zonas protegidas*, mediante la propuesta del Plan General de un modelo compacto de ciudad, y una regulación específica para cada territorio protegido en suelo no urbanizable, en función de sus características.
- *Respetar el paisaje*, aspecto en cual el Plan General hace especial hincapié, estableciendo una regulación propia en términos de protección al paisaje;

- *Conservar el suelo (reducir el consumo y preservar su productividad), y favorecer la producción local*, objetivos que el Plan General de Haro realiza mediante la propuesta de una ciudad compacta y una protección específica para los suelos agrícolas del municipio.

Otro aspecto que se ha incorporado en la toma de decisiones del Plan General es la revisión de las densidades y usos propuestas en el plan anterior para los suelos urbanizables, realizando una propuesta de aumentarlas, respondiendo a la necesidad de consolidar una ciudad compacta y densa, multifuncional, heterogénea y diversa, por ser la que más se acomoda al desarrollo sostenible (supone un menor consumo de suelo, posibilita la movilidad sostenible, mejora la calidad ambiental, supone un menor consumo energético y de materiales, así como una menor presión sobre el medio natural y rural).

En resumidas cuentas, con la propuesta de no plantear nuevos crecimientos, reduciendo el total del suelo urbanizable previsto en el plan anterior, y aumentando las densidades previstas, se está minimizando el consumo de suelo, que se considera, además de un recurso económico, uno de los más valiosos elementos naturales de los que disponemos.

Otro aspecto a destacar que se propone en la Revisión del Plan General es una propuesta de usos que sea flexible, potenciando además la mezcla de usos, lo que permite planificar de forma integrada los usos del suelo y la movilidad, puesto que la movilidad es un concepto íntimamente ligado al modelo urbano. Además, el Plan apuesta por fomentar la revitalización del tejido urbano consolidado, como se justifica en el correspondiente apartado de la memoria relativo a la aplicación de la Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El Plan General adopta los criterios del mencionado Libro blanco relativos al objetivo de reducir el consumo de recursos naturales (incluido el suelo) y la producción de residuos; conservar y regenerar el capital natural y construido (mediante la renovación y rehabilitación, y el aumento de la complejidad en las áreas urbanizadas).

En relación a los espacios públicos, considerados como la base de la vida urbana, el Plan General propone unos espacios públicos de calidad (se establecen condiciones ambientales para la urbanización de los espacios públicos), buscando la conexión entre ellos y la naturaleza, mediante la puesta en valor de los caminos del territorio que recorren el municipio; además, el Plan General busca mejorar la accesibilidad a los equipamientos. Estas medidas, junto con la propuesta de una ciudad compacta y diversa, con mezcla de usos y tipologías diferentes, fomenta la cohesión social, que constituye uno de los ejes claves del desarrollo sostenible.

La apuesta por una movilidad urbana sostenible es otro de los ejes del Plan General. A las medidas de compacidad y mezcla de usos, que favorecen las relaciones de proximidad, se unen la apuesta por mejorar el espacio público, y el fomento de la bicicleta como medio de transporte (favoreciendo la creación de aparcamientos de bicicletas en las viviendas y su previsión en equipamientos), y reduciendo la superficie destinada al vehículo privado en las calles. Algunas de estas medidas se recogen en las condiciones ambientales previstas en el Plan General.

Otro de los ejes de actuación del Plan General es la mejora de la eficiencia energética, optimizando y reduciendo el consumo de energía. El estudio del clima como punto de partida permite adoptar medidas que se adapten al territorio de Haro. Así, el Plan General fomenta tipologías de viviendas con ventilación cruzada (por ejemplo, mediante una regulación de la edificabilidad en la que no computan los ascensores); fomenta tipologías de edificios que se adapten a futuras demandas que puedan surgir (mediante la sistematización de conducciones, instalaciones sanitarias, etc.), con una regulación de la edificabilidad en la que no computan los huecos destinados exclusivamente a conducciones verticales de instalaciones del edificio, o los armarios y cuartos de contadores, y otras



instalaciones técnicas. Además, en la regulación de la edificabilidad se fomenta el uso de terrazas, como elemento favorable en arquitectura bioclimática pasiva.

Por último, el Plan General establece una serie de condiciones ambientales para las urbanizaciones, e incorpora en el apartado “Condiciones Ambientales” de las Normas Urbanísticas una serie de recomendaciones⁴ con el objetivo de dar pautas para realizar un planteamiento lo más sostenible posible de las actuaciones que se realicen en el municipio. Las recomendaciones se han estructurado en los siguientes apartados:

- Topografía y pendientes.
- Radiación solar y soleamiento.
- Viento.
- Ciclo hídrico y gestión del agua.
- Vegetación.
- Materiales.
- Ordenanzas bioclimáticas aplicables a la edificación.

⁴ Para la elaboración de las mencionadas recomendaciones se ha partido de los siguientes documentos: Libro Blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español; Guía del planeamiento urbanístico energéticamente eficiente (IDAE, Ministerio de Ciencia y Tecnología); Manual para la redacción de planeamiento urbanístico con criterios de sostenibilidad del Gobierno Vasco; Manual de diseño bioclimático Urbano: Manual de recomendaciones para la elaboración de normativas urbanísticas.

4. Justificación del cumplimiento de los artículos 61 a 73 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El capítulo I del título III de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, artículos 61 a 73, establece las determinaciones que debe contener un Plan General Municipal. En los siguientes apartados se justifica cómo el presente Plan General Municipal de Haro sigue las indicaciones de la Ley o, en su caso, se indica en qué apartado de esta Memoria se recoge la correspondiente justificación.

4.1. Artículo 61. Consideraciones generales.

El ámbito de aplicación del presente Plan General Municipal recoge la totalidad del término municipal de Haro.

El Plan establece la clasificación del suelo y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, tal como se explica en el apartado 3.2 de esta Memoria Justificativa.

El Plan se ha redactado teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en los instrumentos de ordenación territorial en vigor. Este aspecto se explica y justifica en el apartado 3.9 de esta Memoria.

4.2. Artículo 62. Objeto.

Los objetivos específicos de este Plan General Municipal para cada una de las clases de suelo se indican en el apartado 2 de esta Memoria.

4.3. Artículo 63. Determinaciones generales.

Este Plan General Municipal contiene las siguientes determinaciones de carácter general:

- La clasificación del suelo y sus categorías se justifican en los apartados 3.3, 3.4 y 3.5 de esta Memoria. En cuanto a la calificación, que viene definida básicamente por las zonas de ordenación en el suelo urbano y por las normas urbanísticas en suelo no urbanizable, se justifican en los apartados 3.3.2 y 3.5.2 respectivamente. En suelo urbanizable no hay una calificación propiamente dicha de los terrenos, salvo en aquellos ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado. Los datos de superficies de estos aspectos pueden verse resumidos en el apartado 5 de esta Memoria.
- La estructura general y orgánica del territorio está justificada en el apartado 3.2 de esta Memoria, con especial atención a la justificación de la relación entre habitantes y zonas verdes, recogida en el apartado 3.2.1.
- El carácter público o privado de las dotaciones se indica en los planos de ordenación del suelo urbano.

- Este Plan General Municipal contiene un Catálogo donde se establecen las medidas de protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.
- La división en distintas zonas del suelo no urbanizable se justifica en el apartado 3.5.2 de esta Memoria.
- Los plazos para el desarrollo del Plan se indican en las Normas Urbanísticas de forma diferenciada para cada clase de suelo.
- Las circunstancias que pueden motivar la revisión del presente Plan se recogen en el Título I de las Normas Urbanísticas.
- Las medidas para la integración ambiental y la protección de la salud pública se explican en el Documento Inicial Estratégico y en diversos apartados de esta Memoria, así como en las Normas Urbanísticas, en aquellos aspectos regulados desde el Plan.

4.4. Art. 64 LOTUR.

Este Plan General Municipal contiene las siguientes determinaciones en suelo urbano consolidado:

- La delimitación del perímetro del suelo urbano se establece en los planos de ordenación del suelo urbano y se justifica en el apartado 3.3.1 de esta Memoria.
- Los usos y tipologías pormenorizados y los niveles de intensidad de cada zona se recogen en las Normas Urbanísticas y en los planos de ordenación del suelo urbano.
- La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, públicas y privadas, se indican en los planos de ordenación del suelo urbano.
- Las dotaciones, equipamientos y demás servicios se señalan en los planos de ordenación del suelo urbano, donde se indica su carácter público o privado.
- En las Normas Urbanísticas se reglamentan los usos, volúmenes y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.
- En los planos de ordenación del suelo urbano se recoge el trazado de la red viaria pública, con las alineaciones y rasantes consiguientes. La previsión de aparcamientos se regula en las Normas Urbanísticas. No se señalan aparcamientos en subsuelo, por ser innecesarios.
- Se señalan las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica en los planos de servicios urbanos. Las características de estas redes se indican en las Normas Urbanísticas.

4.5. Art. 65 LOTUR.

Todo el suelo urbano no consolidado previsto en este Plan General Municipal se ejecutará a través de unidades de ejecución o de plan especial de reforma interior.

Se indican las unidades de ejecución en que está dividido el suelo urbano no consolidado en los planos de ordenación del suelo urbano. En las Normas Urbanísticas se indica el aprovechamiento medio, así como la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización de cada unidad de ejecución.

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.
LA SECRETARIA,

En cuanto al Plan Especial de Reforma Interior propuesto, se establece su perímetro en los planos de ordenación del suelo urbano, junto con una ordenación de carácter transitorio. En las Normas urbanísticas se establecen el resto de determinaciones del P ERI.

4.6. Art. 66 LOTUR.

Este Plan General Municipal contiene las siguientes determinaciones en el suelo urbanizable delimitado:

- Se delimita el ámbito del suelo urbanizable delimitado en el plano de clasificación del suelo.
- La estructura general de la ordenación urbanística está definida en los planos de estructura del territorio, de ordenación del suelo urbano y de servicios urbanos con precisión suficiente para que se puedan redactar los planes parciales de los sectores delimitados.
- En las fichas de cada sector contenidas en las Normas Urbanísticas se indican las intensidades y usos globales asignados a cada uno de ellos, en los casos en que no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado.
- Las redes fundamentales de Haro están definidas en los planos de la serie O-5 con la precisión suficiente para que puedan conectarse las redes que definirán los futuros planes parciales.
- Se delimitan los sectores en los planos de las series O-1 y O-2.
- El aprovechamiento medio de los sectores se indica en las Normas Urbanísticas, y el del suelo urbanizable delimitado que aún no dispone de planeamiento de desarrollo, se indica en el apartado 3.4.3 de esta Memoria.

4.7. Art. 67 LOTUR.

En suelo urbanizable no delimitado se establecen las siguientes determinaciones:

- Criterios para delimitar los correspondientes sectores, según se regula en las Normas Urbanísticas.
- Se establece la previsión de que los futuros sectores en suelo urbanizable no delimitado incorporen una dotación mínima del 5 por 100 de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales.
- Se señala el régimen de usos de las zonas de suelo urbanizable no delimitado.

4.8. Art. 68 LOTUR.

Este Plan General Municipal contiene las siguientes determinaciones en el suelo no urbanizable:

- Delimitación del ámbito clasificado como suelo no urbanizable en los planos de clasificación del suelo.
- En las Normas Urbanísticas se establece el régimen de protección y uso de cada categoría, señalando los usos y actividades permitidos, autorizables y prohibidos.



- Se recoge el trazado de las carreteras existentes en los planos de clasificación y estructura territorial, así como el trazado de las infraestructuras básicas existentes en el territorio, en los planos O-3b.
- En las Normas Urbanísticas se señalan las condiciones de los usos y actividades previstos.
- En las Normas Urbanísticas se señalan las condiciones de formación de núcleo de población.

4.9. Art. 69 LOTUR.

Las exigencias de la LOTUR en materia de vivienda protegida se justifican en el apartado 3.6.2 de esta Memoria.

4.10. Art. 70 LOTUR.

El presente Plan General Municipal cuenta con una Programación que se incorpora como parte del Informe de Sostenibilidad Económica. Asimismo, en el mismo documento se detallan las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, en especial las que hacen referencia a los sistemas generales.

4.11. Art. 71 LOTUR.

El presente Plan General Municipal cuenta con Estudio económico financiero integrado en el Informe de Sostenibilidad Económica, que evalúa el coste de ejecución de los sistemas generales y actuaciones públicas previstas, así como los recursos con que cuenta el Ayuntamiento de Haro.

4.12. Art. 72 LOTUR.

El presente Plan General Municipal cuenta con un Catálogo de edificios y elementos protegidos con sus respectivas medidas de protección específicas, en el cual se recogen las determinaciones propias del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro.

4.13. Art. 73 LOTUR.

El presente Plan General Municipal consta de los siguientes documentos:

- Memoria informativa (incluye síntesis de la fase de información) y Memoria justificativa.
- Planos de ordenación y gestión.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo.
- Informe de Sostenibilidad Económica, que incluye el Programa de actuación y el Estudio económico y financiero.
- Documento Inicial Estratégico
- Estudio Acústico.

5. Cuadros de superficies.

En el presente capítulo se ofrece un resumen de los datos numéricos relativos a las principales determinaciones de este Plan.

5.1. Clases y categorías de suelo.

A escala territorial, la superficie completa del municipio de Haro se ha distribuido en las distintas clases y categorías de suelo, en las superficies que se indican en el siguiente cuadro:

| | Superficie | % sobre el total |
|--|---------------------------------|------------------|
| Suelo no urbanizable | 32.999.698 m² | 81,48% |
| Especial Protección Forestal | 396.398 m ² | 0,98% |
| Especial Protección Forestal y Zonas Inundables | 978.653 m ² | 2,42% |
| Especial Protección Forestal y a las Sierras de Interés Singular | 1.917.090 m ² | 4,73% |
| Especial Protección a las Sierras de Interés Singular | 3.777.771 m ² | 9,33% |
| Especial Protección a las Vías de Comunicación | 1.840.595 m ² | 4,54% |
| Especial Protección de Cauces y Zonas Inundables | 3.261.655 m ² | 8,05% |
| Especial Protección Hábitat Prioritario | 95.401 m ² | 0,24% |
| Genérico de Valor Agrícola | 8.932.473 m ² | 22,05% |
| Genérico de Valor Paisajístico | 11.622.632 m ² | 28,70% |
| Genérico de Actividades al Aire Libre | 177.030 m ² | 0,44% |
| Suelo urbanizable | 4.296.715 m² | 10,61% |
| Suelo urbanizable delimitado | 1.800.883 m ² | 4,45% |
| Suelo urbanizable no delimitado | 2.495.831 m ² | 6,16% |
| Suelo urbano | 3.204.972 m² | 7,91% |
| Suelo urbano consolidado | 2.875.340 m ² | 7,10% |
| Suelo urbano no consolidado | 329.632 m ² | 0,81% |
| Total | 40.501.385 m² | 100,00% |

Algo más del 80% del territorio queda clasificado como Suelo No Urbanizable, principalmente dentro de las categorías de Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Agrícola y de Valor Paisajístico, que suman juntas más de la mitad de la superficie del municipio.

El Suelo Urbano representa algo menos del 8%, mientras que el Suelo Urbanizable Delimitado ocupa cerca del 4,50%, debido fundamentalmente a las grandes dimensiones del Sector S4 Campo de Golf.

5.2. Zonas de ordenación.

Las zonas de ordenación del suelo urbano calificadas tienen las siguientes superficies:

| Zona de ordenación | Superficie | % sobre el total |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Casco Histórico | 94.697 m ² | 2,95% |
| Residencial Intensivo | 197.615 m ² | 6,17% |
| Residencial Extensivo | 302.231 m ² | 9,43% |
| Complementario de la Vivienda | 43.374 m ² | 1,35% |
| Industrial | 285.694 m ² | 8,91% |
| Bodegas | 406.784 m ² | 12,69% |
| Terciario | 44.661 m ² | 1,39% |
| Dotacional | 265.697 m ² | 8,29% |
| Espacio Libre Privado | 291.955 m ² | 9,11% |
| Espacio Libre Público | 536.681 m ² | 16,75% |
| Viario Público | 735.583 m ² | 22,95% |
| Total | 3.204.972 m² | 100,00% |

Cerca del 40% de la superficie del suelo urbano corresponde a espacios libres públicos y a viario público, espacios que constituyen la estructura del modelo urbano de Haro. En cuanto a las zonas de ordenación, destaca la de Bodegas, mostrando la importancia de este sector en la ciudad. El resto de zonas esenciales (residencia, industria, dotaciones y espacios libres privados) se reparten en proporciones similares, reflejando un modelo urbano equilibrado.

6. Apéndice

6.1. Documentos que componen el Plan General Municipal y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro

La presente Memoria Justificativa forma parte del Plan General Municipal y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro, elaborado entre abril y diciembre de 2014.

Además de esta Memoria Justificativa, forman parte del Plan General Municipal y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Elementos Protegidos.
- Informe de Sostenibilidad Económica (Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación).
- Documento Inicial Estratégico
- Estudio Acústico.
- Planos del Plan:
 - o **O-1** Clasificación del suelo. 2 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:10.000.
 - o **O-2** Estructura Territorial y Protección del Paisaje. 2 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:10.000.
 - o **O-3a** Afecciones I. 2 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:10.000.
 - o **O-3b** Afecciones II. 2 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:10.000.
 - o **O-4** Ordenación del suelo urbano. 1 plano general en formato DIN A1 extendido a escala 1:5.000 y 15 planos de detalle en formato DIN A1 extendido a escala 1:1.000.
 - o **O-5** Infraestructuras de servicio territoriales. 2 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:10.000.
 - o **O-5a** Servicios Urbanos, Saneamiento de Fecales. 3 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:2.500.
 - o **O-5b** Servicios Urbanos, Abastecimiento de Agua. 3 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:2.500.
 - o **O-5c** Servicios Urbanos, Electricidad. 3 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:2.500.

6.2. Dirección del Trabajo y Equipo Redactor.

El presente documento de Plan General Municipal y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro ha sido elaborado por la Unión Temporal de Empresas "Haro 2012", adjudicataria del contrato de redacción de la revisión y adaptación del Plan General Municipal de Haro a la

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.
LA SECRETARIA,



Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, bajo la dirección del Arquitecto Municipal D. Alfonso Pérez de Nanclares y la supervisión del Arquitecto Municipal D. Eduardo Llona y del Aparejador Municipal D. Antonio Porres.

El equipo redactor está formado por los siguientes profesionales:

- D. Borja López, Arquitecto. Director del Equipo Redactor.
- D. Gonzalo Latorre, Arquitecto. Coordinador del Equipo Redactor.
- Dña. Pilar Escós, Arquitecta. Coordinadora del Equipo Redactor.
- Dña. Nieves Mendoza, Licenciada en Derecho.
- Dña. Rocío Marzo, Arquitecta.
- D. Pedro Soto, Arquitecto.
- D. Marcos Pampliega, Arquitecto.
- D. José Antonio Bustillo, Biólogo.
- Dña. Luisa Fernández, Economista.
- Dña. Elda Solloso, Socióloga y Urban Planner.
- D. Pedro Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- D. Álvaro de la Cruz, Geógrafo.
- D. Jorge Elías, Diseñador gráfico.
- D. Conrado Dueñas, Informático.

Haro, 5 de Diciembre de 2014

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,



Normas Urbanísticas

**Revisión del Plan General Municipal y del Plan
Especial de Protección del Conjunto Histórico-
Artístico de Haro (BORRADOR)**

Diciembre 2014
UTE Haro 2012

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015,
se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del
Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

Fdo. M^a de las Mercedes González Martínez



Índice:

| | |
|---|-----------|
| TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. | 12 |
| <i>CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA.</i> | <i>12</i> |
| Artículo 1.- Objeto y Ámbito de Aplicación del Plan General Municipal. | 12 |
| Artículo 2.- Vigencia. | 12 |
| Artículo 3.- Circunstancias que justifican su Revisión. | 12 |
| Artículo 4.- Modificaciones del Plan. | 12 |
| Artículo 5.- Efectos de su aprobación. | 12 |
| Artículo 6.- Documentación. | 13 |
| Artículo 7.- Interpretación de las Normas. | 13 |
| <i>CAPÍTULO II. DEFINICIONES.</i> | <i>13</i> |
| Artículo 8.- Definiciones. | 13 |
| <i>CAPÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.</i> | <i>15</i> |
| Sección I. Normas Generales. | 15 |
| Artículo 9.- Competencia. | 15 |
| Artículo 10.- Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal. | 15 |
| Sección II. Planeamiento de desarrollo e instrumentos complementarios. | 16 |
| Artículo 11.- Sectores. | 16 |
| Artículo 12.- Planes Parciales. | 16 |
| Artículo 13.- Planes Especiales. | 16 |
| Artículo 14.- Planes de Iniciativa Particular. | 16 |
| Artículo 15.- Estudios de Detalle. | 16 |
| Sección III. Instrumentos de Gestión Urbanística. | 16 |
| Artículo 16.- Ejecución del planeamiento. | 16 |
| Artículo 17.- Unidades de Ejecución. | 16 |
| Artículo 18.- Delimitación de ámbitos de actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas. | 17 |
| Artículo 19.- Sistemas de Actuación. | 17 |
| Artículo 20.- Proyectos de Reparcelación. | 17 |
| Artículo 21.- Proyectos de Compensación. | 18 |
| Artículo 22.- Proyectos de Expropiación. | 18 |
| Artículo 23.- Proyectos de Parcelación y/o Segregación. | 18 |
| Sección IV. Obtención de Terrenos Dotacionales. | 18 |
| Artículo 24.- Sistemas Generales. | 18 |
| Artículo 25.- Dotaciones Locales. | 18 |
| Artículo 26.- Dotaciones en suelo urbano consolidado. | 18 |
| Sección V. Instrumentos de Ejecución Urbanística. | 19 |
| Artículo 27.- Proyectos de Urbanización. | 19 |
| Artículo 28.- Entidades Urbanísticas de Conservación. | 19 |
| Artículo 29.- Proyectos de obras complementarias de urbanización. | 19 |



| | | |
|---------------------|---|-----------|
| Artículo 30.- | Proyectos de Edificación..... | 19 |
| Artículo 31.- | Urbanización y edificación simultáneas..... | 20 |
| Sección VI. | Normas sobre Diseño y Calidad para los Proyectos de Urbanización..... | 21 |
| Artículo 32.- | Criterios Generales..... | 21 |
| Artículo 33.- | Características del Viario..... | 21 |
| Artículo 34.- | Abastecimiento de Agua..... | 21 |
| Artículo 35.- | Saneamiento y Depuración..... | 21 |
| Artículo 36.- | Energía Eléctrica y alumbrado público..... | 22 |
| Artículo 37.- | Telefonía y Nuevas Tecnologías..... | 22 |
| Artículo 38.- | Condiciones ambientales de la urbanización..... | 22 |
| CAPÍTULO IV. | RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DEL SUELO..... | 23 |
| Sección I. | Derechos y deberes..... | 23 |
| Artículo 39.- | Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo..... | 23 |
| Artículo 40.- | Derechos y deberes en Suelo Urbano..... | 23 |
| Artículo 41.- | Derechos y deberes en Suelo Urbanizable..... | 24 |
| Artículo 42.- | Derechos y deberes en Suelo No Urbanizable..... | 24 |
| Artículo 43.- | Titularidad y Afectación del Suelo..... | 24 |
| TÍTULO II. | DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO..... | 25 |
| CAPÍTULO I. | NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO..... | 25 |
| Sección I. | Disposiciones Generales..... | 25 |
| Artículo 44.- | Criterios Generales..... | 25 |
| Artículo 45.- | Deber de Conservación y Órdenes de Ejecución..... | 25 |
| Artículo 46.- | Declaración de Ruina..... | 25 |
| Sección II. | Régimen jurídico de las licencias urbanísticas..... | 26 |
| Artículo 47.- | Actos sujetos a Licencia urbanística..... | 26 |
| Artículo 48.- | Alcance y contenido de la licencia..... | 26 |
| Artículo 49.- | Solicitud de licencias..... | 26 |
| Artículo 50.- | Iniciación y caducidad..... | 26 |
| Artículo 51.- | Señalamiento de alineaciones y rasantes..... | 26 |
| Artículo 52.- | Tramitación de Licencias..... | 27 |
| Artículo 53.- | Obligaciones del propietario o promotor..... | 27 |
| Artículo 54.- | Terminación de las obras..... | 27 |
| Sección III. | Clasificación de licencias urbanísticas..... | 28 |
| Artículo 55.- | Clasificación..... | 28 |
| Artículo 56.- | Licencias para obras de nueva planta..... | 28 |
| Artículo 57.- | Licencias para obras de reforma y de rehabilitación..... | 28 |
| Artículo 58.- | Licencias para obras menores..... | 28 |
| Artículo 59.- | Licencias para demolición de edificios..... | 29 |
| Artículo 60.- | Licencias para movimientos de tierra..... | 29 |
| Artículo 61.- | Licencias de obras de urbanización..... | 30 |
| Artículo 62.- | Obras de urbanización en interior de parcela..... | 30 |
| Artículo 63.- | Licencia de parcelación..... | 30 |
| Artículo 64.- | Licencia para el cerramiento o cercado de terrenos..... | 30 |
| Artículo 65.- | Licencia Ambiental..... | 30 |
| Artículo 66.- | Modificación o instauración de usos..... | 30 |
| Artículo 67.- | Licencia de instalación de grúas y otros medios auxiliares de las construcciones..... | 31 |
| Artículo 68.- | Licencia para telecomunicaciones, estaciones base, antenas y demás instalaciones..... | 31 |
| Artículo 69.- | Licencia de ocupación y funcionamiento..... | 32 |
| Artículo 70.- | Otras licencias..... | 32 |



| | | |
|----------------------|--|-----------|
| Artículo 71.- | Actuaciones Comunicadas | 32 |
| Sección IV. | Fuera de Ordenación..... | 32 |
| Artículo 72.- | Fuera de ordenación..... | 32 |
| Artículo 73.- | Régimen de los edificios fuera de ordenación..... | 32 |
| CAPÍTULO II. | CONDICIONES DE USO..... | 32 |
| Sección I. | Generalidades | 32 |
| Artículo 74.- | Objeto y alcance..... | 32 |
| Artículo 75.- | Alcance..... | 33 |
| Artículo 76.- | Usos considerados..... | 33 |
| Sección II. | Residencial | 34 |
| Artículo 77.- | Definiciones de los usos residenciales..... | 34 |
| Artículo 78.- | Condiciones particulares de los usos residenciales..... | 34 |
| Sección III. | Productivo..... | 34 |
| Artículo 79.- | Definiciones de los usos productivos..... | 34 |
| Artículo 80.- | Condiciones particulares para la instalación de garajes-aparcamientos..... | 36 |
| Sección IV. | Terciario..... | 37 |
| Artículo 81.- | Definiciones de los usos terciarios..... | 37 |
| Artículo 82.- | Condiciones particulares de las oficinas..... | 37 |
| Artículo 83.- | Condiciones particulares del comercio..... | 38 |
| Artículo 84.- | Condiciones particulares de restauración y hostelería | 39 |
| Sección V. | Dotacional..... | 40 |
| Artículo 85.- | Definiciones de los usos dotacionales..... | 40 |
| Sección VI. | Espacios libres | 40 |
| Artículo 86.- | Definiciones de los espacios libres..... | 40 |
| Sección VII. | COEXISTENCIA DE USOS..... | 40 |
| Artículo 87.- | Tabla de compatibilidad de usos..... | 40 |
| CAPÍTULO III. | CONDICIONES DE EDIFICACIÓN..... | 43 |
| Artículo 88.- | Solar | 43 |
| Artículo 89.- | Parcela mínima edificable..... | 43 |
| Artículo 90.- | Altura libre..... | 43 |
| Artículo 91.- | Altura máxima permitida..... | 43 |
| Artículo 92.- | Medición de la altura..... | 43 |
| Artículo 93.- | Terrenos en pendiente | 44 |
| Artículo 94.- | Regulación de cubiertas..... | 44 |
| Artículo 95.- | Construcciones por encima de la altura en edificios plurifamiliares..... | 44 |
| Artículo 96.- | Entrecubiertas..... | 44 |
| Artículo 97.- | Edificabilidad..... | 45 |
| Artículo 98.- | Ocupación Bajo rasante..... | 45 |
| Artículo 99.- | Garajes..... | 46 |
| Artículo 100.- | Régimen de Cuerpos y Elementos salientes..... | 46 |
| Artículo 101.- | Entrantes..... | 47 |
| Artículo 102.- | Patios..... | 47 |
| Artículo 103.- | Plantas Bajas en Patios Interiores..... | 47 |
| Artículo 104.- | Instalaciones de interés general..... | 47 |
| Artículo 105.- | Chimeneas de ventilación..... | 47 |
| Artículo 106.- | Chimeneas de evacuación de humos y gases | 47 |
| Artículo 107.- | Cierres de solares | 47 |



| | |
|--|-----------|
| CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE SEGURIDAD..... | 48 |
| Artículo 108.- Seguridad y solidez en las construcciones..... | 48 |
| Artículo 109.- Vallas de precaución y vallado de obras..... | 48 |
| Artículo 110.- Precauciones durante la ejecución de las obras..... | 48 |
| Artículo 111.- Protección del arbolado y servicios urbanísticos..... | 49 |
| Artículo 112.- Pasos provisionales para entrada de vehículos..... | 49 |
| Artículo 113.- Aparatos elevadores..... | 49 |
| Artículo 114.- Grúas torre..... | 49 |
| Artículo 115.- Cerramiento de solares..... | 50 |
| Artículo 116.- Obras de excavación de sótanos..... | 50 |
| CAPÍTULO V. CONDICIONES AMBIENTALES..... | 50 |
| Sección I. Condiciones generales..... | 50 |
| Artículo 117.- Carácter de la presente regulación..... | 50 |
| Artículo 118.- Ámbito de aplicación..... | 50 |
| Sección II. Condiciones específicas..... | 50 |
| Artículo 119.- Topografía y pendientes..... | 50 |
| Artículo 120.- Radiación solar: protección, pendientes y soleamiento..... | 51 |
| Artículo 121.- Viento..... | 52 |
| Artículo 122.- Ciclo hídrico y gestión del agua..... | 53 |
| Artículo 123.- Vegetación..... | 54 |
| Artículo 124.- Materiales..... | 55 |
| Artículo 125.- Recomendaciones aplicables a la edificación..... | 56 |
| CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y HABITABILIDAD..... | 56 |
| Artículo 126.- Condiciones mínimas de habitabilidad..... | 56 |
| Artículo 127.- Accesibilidad Universal..... | 57 |
| CAPÍTULO VII. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN..... | 57 |
| Sección I. Disposiciones Generales..... | 57 |
| Artículo 128.- Normas Generales..... | 57 |
| Artículo 129.- Normas para la redacción de planes e instrumentos complementarios..... | 57 |
| Sección II. Condiciones estéticas aplicables..... | 57 |
| Artículo 130.- Condiciones generales estéticas y de composición..... | 57 |
| Artículo 131.- Condiciones particulares de las fachadas..... | 58 |
| Artículo 132.- Condiciones particulares de las medianeras..... | 58 |
| Artículo 133.- Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública..... | 59 |
| TÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO..... | 61 |
| CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN..... | 61 |
| Sección I. Disposiciones Generales..... | 61 |
| Artículo 134.- Ámbito de aplicación..... | 61 |
| Artículo 135.- Principios generales de protección y conservación del patrimonio arquitectónico:..... | 61 |
| Sección II. Definiciones..... | 61 |
| Artículo 136.- Concepto de Patrimonio Urbano..... | 61 |
| Artículo 137.- Concepto y Clasificación del Patrimonio Arquitectónico..... | 61 |
| Artículo 138.- Definiciones generales..... | 61 |
| Sección III. Clasificación de obras objeto de licencias en edificios catalogados..... | 62 |
| Artículo 139.- Clasificación de licencias..... | 62 |



| | | |
|----------------------|--|-----------|
| Artículo 140.- | Obras de nueva planta..... | 62 |
| Artículo 141.- | Obras de reconstrucción..... | 62 |
| Artículo 142.- | Obras de restauración u ornato | 63 |
| Artículo 143.- | Obras de consolidación | 63 |
| Artículo 144.- | Obras de conservación | 63 |
| Artículo 145.- | Obras de higienización | 63 |
| Artículo 146.- | Obras de reforma | 63 |
| Artículo 147.- | Obras de ampliación | 64 |
| Artículo 148.- | Obras de levante..... | 64 |
| Artículo 149.- | Obras de renovación interior..... | 64 |
| Artículo 150.- | Obras de derribo..... | 64 |
| Sección IV. | Tramitación de licencias en edificios catalogados..... | 65 |
| Artículo 151.- | Documentación exigible..... | 65 |
| Artículo 152.- | Solicitud de licencias | 65 |
| Artículo 153.- | Tramitación de licencias de obras de derribo..... | 65 |
| CAPÍTULO II. | NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS..... | 66 |
| Sección I. | Disposiciones generales..... | 66 |
| Artículo 154.- | Ámbito de aplicación | 66 |
| Sección II. | Edificios protegidos con Grado I | 66 |
| Artículo 155.- | Ámbito de aplicación | 66 |
| Artículo 156.- | Actuaciones autorizadas | 66 |
| Sección III. | Edificios protegidos con Grado II | 67 |
| Artículo 157.- | Ámbito de aplicación | 67 |
| Artículo 158.- | Actuaciones autorizadas | 67 |
| Sección IV. | Edificios protegidos con Grado III | 68 |
| Artículo 159.- | Ámbito de aplicación | 68 |
| Artículo 160.- | Actuaciones autorizadas | 68 |
| CAPÍTULO III. | ZONAS ARQUEOLÓGICAS..... | 69 |
| Artículo 161.- | Condiciones de protección de los Yacimientos Arqueológicos..... | 69 |
| CAPÍTULO IV. | BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL VINO Y EL VIÑEDO..... | 69 |
| Sección I. | Afección cultural del vino y el viñedo | 69 |
| Artículo 162.- | Ámbito de aplicación | 69 |
| Artículo 163.- | Lagares rupestres | 69 |
| Artículo 164.- | Chozos y/o guardaviñas..... | 69 |
| Artículo 165.- | Barrio de Bodegas de La Estación | 70 |
| Artículo 166.- | Bodegas | 70 |
| Artículo 167.- | Calados de bodegas..... | 70 |
| Artículo 168.- | Obras de urbanización que afecten a calados | 71 |
| CAPÍTULO V. | NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE | 71 |
| Sección I. | Disposiciones Generales..... | 71 |
| Artículo 169.- | Ámbito de aplicación | 71 |
| Artículo 170.- | Condiciones de tramitación de actividades y usos..... | 71 |
| Artículo 171.- | Condiciones generales de protección al paisaje | 71 |
| Sección II. | Disposiciones Particulares..... | 72 |
| Artículo 172.- | Caminos del territorio con regulación específica..... | 72 |
| Artículo 173.- | Condiciones particulares de los Paisajes de Peña Escalera y Montes Obarenes..... | 72 |



| | | |
|----------------|---|----|
| Artículo 174.- | Condiciones particulares del Paisaje de los Cortados de San Felices | 72 |
| Artículo 175.- | Condiciones particulares del Paisaje del viñedo tradicional..... | 72 |
| Artículo 176.- | Condiciones particulares del Paisaje de las riberas y huertas del río Tirón..... | 72 |
| Artículo 177.- | Condiciones particulares para la instalación de infraestructuras en los paisajes de interés.. | 72 |

TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO. 73

| | | |
|----------------------|---|------------|
| CAPÍTULO I. | DISPOSICIONES GENERALES..... | 73 |
| Artículo 178.- | Concepto y Ámbito de Aplicación..... | 73 |
| CAPÍTULO II. | ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO | 73 |
| Sección I. | Zonas de Ordenación..... | 73 |
| Artículo 179.- | Zonas de Ordenación. | 73 |
| Artículo 180.- | Zona nº 1. Casco Histórico..... | 74 |
| Artículo 181.- | Zona nº 2. Residencial Intensivo | 80 |
| Artículo 182.- | Zona nº 3. Residencial Extensivo | 81 |
| Artículo 183.- | Zona nº 4. Complementario de la vivienda..... | 82 |
| Artículo 184.- | Zona nº 5. Industrial. | 83 |
| Artículo 185.- | Zona nº 6. Bodegas..... | 87 |
| Artículo 186.- | Zona nº 7. Terciario. | 89 |
| Artículo 187.- | Zona nº 8. Dotacional. | 90 |
| Artículo 188.- | Zona nº 9. Espacio libre privado | 91 |
| Artículo 189.- | Zona nº10. Espacio libre público. | 92 |
| Artículo 190.- | Zona nº 11. Viario público | 93 |
| Sección II. | Áreas de Ordenación Específica..... | 94 |
| Artículo 191.- | Áreas de Ordenación Específica (AOE)..... | 94 |
| Artículo 192.- | Área de Ordenación Específica nº 3 "La Gaviota"..... | 94 |
| Artículo 193.- | Área de Ordenación Específica nº 4 "Sector S1"..... | 95 |
| Sección III. | Áreas remitidas a Estudio de Detalle..... | 98 |
| Artículo 194.- | Áreas remitidas a Estudio de Detalle | 98 |
| Artículo 195.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 1 (ED-1) | 98 |
| Artículo 196.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 2 (ED-2) | 98 |
| Artículo 197.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 3 (ED-3) | 98 |
| Artículo 198.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 4 (ED-4) | 99 |
| Artículo 199.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 5 (ED-5) | 99 |
| Artículo 200.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 6 (ED-6) | 99 |
| Artículo 201.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 7 (ED-7) | 99 |
| Artículo 202.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 8 (ED-8) | 100 |
| Artículo 203.- | Área remitida a Estudio de Detalle nº 9 (ED-9) | 100 |
| Sección IV. | Otras condiciones de ordenación en suelo urbano..... | 100 |
| Artículo 204.- | Condiciones particulares para la zona inundable en suelo urbano. | 100 |
| CAPÍTULO III. | DESARROLLO DEL SUELO URBANO..... | 101 |
| Sección I. | Disposiciones generales..... | 101 |
| Artículo 205.- | Plazos para la ejecución del planeamiento..... | 101 |
| Artículo 206.- | Unidades de Ejecución. | 101 |
| Artículo 207.- | Planes Especiales de Reforma Interior | 101 |
| Artículo 208.- | Aprovechamiento en suelo urbano | 102 |
| Artículo 209.- | Coeficientes de ponderación relativa..... | 102 |
| Artículo 210.- | Contribuciones especiales. | 102 |



| | | |
|----------------|---|-----|
| Sección II. | Condiciones de las unidades de ejecución..... | 103 |
| Artículo 211.- | Unidad de Ejecución UE-12.U1 | 103 |
| Artículo 212.- | Unidad de Ejecución UE-12.U2 | 103 |
| Artículo 213.- | Unidad de Ejecución UE-13 | 104 |
| Artículo 214.- | Unidad de Ejecución UE-14 | 104 |
| Artículo 215.- | Unidad de Ejecución UE-15.1 | 105 |
| Artículo 216.- | Unidad de Ejecución UE-15.3 | 105 |
| Artículo 217.- | Unidad de Ejecución UE-17 | 106 |
| Artículo 218.- | Unidad de Ejecución UE-18 | 106 |
| Artículo 219.- | Unidad de Ejecución UE-19 | 107 |
| Artículo 220.- | Unidad de Ejecución UE-20 | 107 |
| Artículo 221.- | Unidad de Ejecución UE-23-A | 107 |
| Artículo 222.- | Unidad de Ejecución UE-23-B | 108 |
| Artículo 223.- | Unidad de Ejecución UE-24 | 108 |
| Artículo 224.- | Unidad de Ejecución UE-28.2 | 109 |
| Artículo 225.- | Unidad de Ejecución UE-28.3 | 109 |
| Artículo 226.- | Unidad de Ejecución UE-32 | 110 |
| Artículo 227.- | Unidad de Ejecución UE-33 | 110 |
| Artículo 228.- | Unidad de Ejecución UE-34 | 111 |
| Artículo 229.- | Unidad de Ejecución UE-35 | 111 |
| Artículo 230.- | Unidad de Ejecución UE-36 | 112 |
| Artículo 231.- | Unidad de Ejecución UE-37 | 112 |
| Artículo 232.- | Unidad de Ejecución UE-38 | 112 |
| Artículo 233.- | Unidad de Ejecución UE-39 | 113 |
| Artículo 234.- | Unidad de Ejecución UE-40 | 113 |
| Artículo 235.- | Unidad de Ejecución UE-41 | 113 |
| Artículo 236.- | Unidad de Ejecución UE-42 | 114 |
| Artículo 237.- | Unidad de Ejecución UE-43 | 114 |
| Artículo 238.- | Unidad de Ejecución UE-44 | 114 |
| Artículo 239.- | Unidad de Ejecución UE-45 | 115 |
| Artículo 240.- | Unidad de Ejecución UE-46 | 115 |
| Artículo 241.- | Unidad de Ejecución UE-47 | 115 |
| Artículo 242.- | Unidad de Ejecución UE-48 | 116 |

TÍTULO V. NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE..... 117

CAPÍTULO I. NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO. 117

| | | |
|----------------|---|-----|
| Sección I. | Definición y categorías | 117 |
| Artículo 243.- | Definición..... | 117 |
| Artículo 244.- | Suelo Urbanizable delimitado | 117 |
| Artículo 245.- | Suelo Urbanizable no delimitado | 117 |
| Sección II. | Uso global y aprovechamiento | 117 |
| Artículo 246.- | Uso global | 117 |
| Artículo 247.- | Coeficientes de homogeneización | 117 |
| Artículo 248.- | Aprovechamiento | 117 |
| Sección III. | Regulación de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado..... | 118 |
| Artículo 249.- | Sector S2 | 118 |
| Artículo 250.- | Sector S4 | 118 |
| Artículo 251.- | Sectores B1 y B3 | 118 |
| Artículo 252.- | Sector S3 "Gurrindo" | 118 |
| Artículo 253.- | Sector S5 "Almédora" | 119 |
| Artículo 254.- | Sector S6 "Carretera de Santo Domingo" | 120 |



| | | |
|----------------|--|-----|
| Sección IV. | Criterios para la delimitación de sectores en Suelo Urbanizable No Delimitado | 120 |
| Artículo 255.- | Criterios generales. | 120 |
| Artículo 256.- | Criterios específicos para el suelo urbanizable no delimitado de uso bodegas..... | 120 |
| Artículo 257.- | Criterios específicos para el suelo urbanizable no delimitado de uso residencial intensivo. 121 | |
| Artículo 258.- | Criterios específicos para el suelo urbanizable no delimitado de uso productivo..... | 121 |
| Sección V. | Régimen transitorio..... | 121 |
| Artículo 259.- | Suelo urbanizable delimitado | 121 |
| Artículo 260.- | Suelo urbanizable no delimitado | 121 |

TÍTULO VI. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 122

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES..... 122

| | | |
|----------------|--|-----|
| Artículo 261.- | Definición de Suelo No Urbanizable. | 122 |
| Artículo 262.- | Ámbito de aplicación. | 122 |

CAPÍTULO II. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 122

Sección I. Categorías

| | | |
|----------------|-------------------------------------|-----|
| Artículo 263.- | Suelo no urbanizable especial. | 122 |
| Artículo 264.- | Suelo no urbanizable genérico..... | 122 |

Sección II. Suelo no urbanizable especial..... 122

| | | |
|----------------|---|-----|
| Artículo 265.- | Suelo no urbanizable especial de protección de sierras de interés singular..... | 122 |
| Artículo 266.- | Suelo no urbanizable especial de protección forestal. | 122 |
| Artículo 267.- | Suelo no urbanizable especial de protección de cauces y zonas inundables. | 123 |
| Artículo 268.- | Suelo no urbanizable especial de protección a las vías de comunicación..... | 123 |
| Artículo 269.- | Suelo no urbanizable especial de protección forestal y de sierras de interés singular. | 123 |
| Artículo 270.- | Suelo no urbanizable especial de protección forestal y zonas inundables. | 123 |
| Artículo 271.- | Suelo no urbanizable especial de protección de hábitat prioritario..... | 123 |

Sección III. Suelo no urbanizable genérico..... 124

| | | |
|----------------|--|-----|
| Artículo 272.- | Suelo no urbanizable genérico de actividades al aire libre. | 124 |
| Artículo 273.- | Suelo no urbanizable genérico de valor paisajístico..... | 124 |
| Artículo 274.- | Suelo no urbanizable genérico de valor agrícola..... | 124 |

CAPÍTULO III. CUADRO RESUMEN DE USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE. 125

| | | |
|----------------|---|-----|
| Artículo 275.- | Cuadro resumen de usos autorizables en Suelo No Urbanizable de Especial Protección... | 125 |
| Artículo 276.- | Cuadro resumen de usos autorizables en Suelo No Urbanizable Genérico..... | 127 |

CAPÍTULO IV. REGLAMENTACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE..... 129

Sección I. Definición y categorías

| | | |
|----------------|------------------------|-----|
| Artículo 277.- | Usos prohibidos | 129 |
| Artículo 278.- | Usos permitidos | 129 |
| Artículo 279.- | Usos autorizables..... | 129 |

Sección II. Usos autorizables en suelo no urbanizable

| | | |
|----------------|--|-----|
| Artículo 280.- | Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos..... | 129 |
| Artículo 281.- | Movimientos de tierra y actividades extractivas..... | 129 |
| Artículo 282.- | Obras públicas e infraestructuras. | 129 |
| Artículo 283.- | Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio..... | 129 |
| Artículo 284.- | Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar..... | 129 |

| | | |
|----------------|--|-----|
| Artículo 285.- | Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales..... | 129 |
| Sección III. | Actividades relacionadas con la utilización racional de los recursos vivos. | 130 |
| Artículo 286.- | Tala de conservación. | 130 |
| Artículo 287.- | Tala de transformación..... | 130 |
| Artículo 288.- | Cercas o vallados de carácter cinegético..... | 130 |
| Artículo 289.- | Cercas o vallados de carácter pecuario. | 130 |
| Artículo 290.- | Desmontes, aterramientos y rellenos. | 130 |
| Artículo 291.- | Captaciones de agua. | 130 |
| Artículo 292.- | Obras o instalaciones anejas a la explotación: casillas | 130 |
| Artículo 293.- | Obras o instalaciones anejas a la explotación: Naves agrícolas. | 130 |
| Artículo 294.- | Obras o instalaciones anejas a la explotación: Champiñoneras..... | 131 |
| Artículo 295.- | Obras o instalaciones anejas a la explotación: Establos y criaderos de animales. | 131 |
| Artículo 296.- | Obras o instalaciones anejas a la explotación: Cobertizos para explotaciones pecuarias. | 131 |
| Artículo 297.- | Obras o instalaciones anejas a la explotación: Construcciones forestales..... | 131 |
| Artículo 298.- | Primera transformación de productos agrarios..... | 132 |
| Artículo 299.- | Invernaderos. | 132 |
| Artículo 300.- | Grandes instalaciones pecuarias..... | 133 |
| Artículo 301.- | Piscifactorías. | 133 |
| Artículo 302.- | Infraestructura de servicio a la explotación agraria | 133 |
| Artículo 303.- | Vertederos de residuos. | 133 |
| Artículo 304.- | Construcciones fijas para la caza. | 133 |
| Sección IV. | Movimientos de tierra y actividades extractivas. | 133 |
| Artículo 305.- | Tipos de extracciones. | 133 |
| Artículo 306.- | Instalaciones anejas a la explotación..... | 133 |
| Artículo 307.- | Infraestructura de servicio y vertido de residuos. | 134 |
| Sección V. | Obras públicas e infraestructuras. | 134 |
| Artículo 308.- | Instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública. | 134 |
| Artículo 309.- | Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. | 134 |
| Artículo 310.- | Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera | 134 |
| Artículo 311.- | Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones..... | 135 |
| Artículo 312.- | Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses..... | 135 |
| Artículo 313.- | Instalación o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. | 135 |
| Artículo 314.- | Viario de carácter general. | 135 |
| Artículo 315.- | Obras de protección hidrológica. | 135 |
| Artículo 316.- | Aeropuertos y helipuertos. | 135 |
| Artículo 317.- | Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas..... | 135 |
| Sección VI. | Actividades y servicios de carácter cultural, científico, asistencial, instalaciones deportivas, recreativas y de ocio. | 135 |
| Artículo 318.- | Adecuaciones naturalistas. | 135 |
| Artículo 319.- | Adecuaciones recreativas..... | 135 |
| Artículo 320.- | Parque rural..... | 136 |
| Artículo 321.- | Instalaciones deportivas..... | 136 |
| Artículo 322.- | Parque de atracciones. | 136 |
| Artículo 323.- | Albergues de carácter social. | 136 |
| Artículo 324.- | Campamentos de turismo. | 136 |
| Artículo 325.- | Instalaciones permanentes de restauración. | 137 |
| Artículo 326.- | Instalaciones hoteleras..... | 137 |
| Artículo 327.- | Construcciones públicas singulares. | 137 |
| Sección VII. | Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar. | 137 |
| Artículo 328.- | Vivienda unifamiliar. | 137 |



| | | |
|---------------------|--|------------|
| Sección VIII. | Construcciones vinculadas a actividades industriales..... | 138 |
| Artículo 329.- | Industrias incompatibles con el medio urbano. | 138 |
| Artículo 330.- | Industrias ligadas a recursos agrarios. | 138 |
| Artículo 331.- | Infraestructuras y vertidos de residuos, y otras construcciones industriales..... | 139 |
| CAPÍTULO V. | CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE..... | 139 |
| Sección I. | Condiciones generales..... | 139 |
| Artículo 332.- | Condiciones ambientales. | 139 |
| Artículo 333.- | Condiciones de adaptación al entorno. | 139 |
| Artículo 334.- | Vinculación de la parcela a lo edificado. | 140 |
| Artículo 335.- | Vallado de fincas. | 140 |
| Artículo 336.- | Régimen de tolerancia de construcciones e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación. | 141 |
| Artículo 337.- | Movimiento de Tierras | 141 |
| Artículo 338.- | Carteles y elementos de señalización..... | 141 |
| Sección II. | Criterios de formación de núcleo de población..... | 141 |
| Artículo 339.- | Núcleo de población. | 141 |
| CAPÍTULO VI. | AFECCIONES. | 142 |
| Artículo 340.- | Afecciones de la legislación sectorial. | 142 |
| Artículo 341.- | Afecciones vinculadas a las Infraestructuras de servicios..... | 143 |
| Artículo 342.- | YA. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS..... | 144 |
| Artículo 343.- | CN. CARRETERAS NACIONALES..... | 146 |
| Artículo 344.- | CA. CARRETERAS AUTONÓMICAS. | 148 |
| Artículo 345.- | TR-N. TRAVESÍAS NACIONALES. | 150 |
| Artículo 346.- | TR-A. TRAVESÍAS AUTONÓMICAS. | 151 |
| Artículo 347.- | IF. INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA. | 152 |
| Artículo 348.- | CS. CAMINO DEL NORTE..... | 153 |
| Artículo 349.- | VP. VÍAS PECUARIAS (Relación y Normativa). | 154 |
| Artículo 350.- | SA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (Aeropuerto de Vitoria). | 156 |
| Artículo 351.- | C. CAUCES. | 158 |
| Artículo 352.- | ZI. ZONAS INUNDABLES..... | 160 |
| Artículo 353.- | ZECIC. ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN DE IMPORTANCIA COMUNITARIA. | 162 |
| Artículo 354.- | MUP. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA. | 163 |
| Artículo 355.- | EP-1. ESPECIES PROTEGIDAS (Águila-Azor Perdicera) | 164 |
| Artículo 356.- | EP-2. ESPECIES PROTEGIDAS (Visión Europeo) | 166 |
| Artículo 357.- | AS. ÁRBOLES SINGULARES. | 167 |
| Artículo 358.- | IA. INFRAESTRUCTURAS: Abastecimiento..... | 169 |
| Artículo 359.- | IS. INFRAESTRUCTURAS: Saneamiento..... | 170 |
| Artículo 360.- | IE. INFRAESTRUCTURAS: Electricidad..... | 171 |
| Artículo 361.- | IG. INFRAESTRUCTURAS: Gas | 173 |

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA.

Artículo 1.- Objeto y Ámbito de Aplicación del Plan General Municipal.

El Plan General Municipal de Haro tiene por objeto, establecer la ordenación urbanística integral del territorio del término Municipal de Haro, la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística y las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

Las Normas Urbanísticas, junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero, integran el Plan General Municipal de Haro, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Haro.

Artículo 2.- Vigencia.

El Plan General Municipal entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.R. y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas, conforme a las determinaciones que se exponen en los artículos siguientes de estas Normas.

El Programa de Actuación se revisará cada ocho años.

Artículo 3.- Circunstancias que justifican su Revisión.

Este Plan deberá revisarse cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando la desviación entre la realidad y las previsiones básicas del Plan haga inviable la continuidad del modelo territorial previsto.
- b) Cuando la adopción de un modelo territorial distinto implique la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo.
- c) Cuando la introducción de algún dato no contemplado en su redacción obligue a ajustar la propuesta integral a la nueva situación.

- d) Cuando una norma legal o un instrumento de planeamiento de rango superior, introduzca determinaciones vinculantes que afecten a la ordenación del Plan, variando sustancialmente su estructura, o establezca de forma imperativa la revisión.
- e) Cuando el órgano competente de la Comunidad Autónoma así lo establezca, mediante resolución motivada y previa audiencia del Ayuntamiento.

Artículo 4.- Modificaciones del Plan.

Se entiende por modificación del Plan General Municipal la alteración de alguno o algunos de sus elementos o determinaciones, siempre que no se de alguna de las circunstancias señaladas en el artículo anterior ni suponga una revisión del Plan de acuerdo con lo señalado en el artículo 103 LOTUR.

La propuesta de modificación, se producirá justificadamente y con un grado de definición similar a la del propio Plan. Se estará a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes LOTUR en cuanto a su contenido y tramitación. En todo caso, 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. La documentación técnica del "Texto Refundido" se entregará bajo soporte informático en el sistema que el Ayuntamiento determine.

Todos los elementos de la ordenación y determinaciones del presente Plan General corresponden por su alcance y naturaleza al nivel de planeamiento general.

Artículo 5.- Efectos de su aprobación.

La aprobación definitiva del Plan General Municipal le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad: Que alcanza a la totalidad de la documentación que lo integra y comporta el derecho de cualquier persona a consultarla e informarse de su contenido, así como el derecho, distinto del anterior, de obtener del Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un ámbito o finca determinados.

- b) Ejecutividad: Una vez publicada su Aprobación Definitiva, el Plan adquiere fuerza ejecutiva, configurando el régimen estatutario del derecho de propiedad.
- c) Declaración de utilidad pública: La aprobación del P.G.M. implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, conforme a sus determinaciones.
- d) Obligatoriedad: Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal, de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse al mismo.

Artículo 6.- Documentación.

El contenido del Plan General Municipal está formado por los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Normas Urbanísticas.
- c) Planos.
- d) Catálogo de Edificios y Elementos Históricos, Artísticos o Ambientales a Proteger.
- e) Estudio Económico y Financiero.
- f) Programa de Actuación.
- g) Estudio Ambiental Estratégico.

Artículo 7.- Interpretación de las Normas.

El Plan General Municipal se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En supuestos de colisión o contradicción entre la documentación, se seguirán las siguientes reglas:

- a) Primera: Prevalecerá la documentación gráfica sobre la escrita.
- b) Segunda: Entre los distintos planos, primará aquél de mayor grado de detalle.
- c) Tercera: En caso de colisión entre distintos artículos de las Normas Urbanísticas, prevalecerá la norma más específica sobre la general, y el contenido de las fichas de ordenación sobre los anteriores.

Los demás supuestos de duda o imprecisión de las determinaciones del Plan General Municipal, reque-

rirán para su interpretación, un informe técnico-jurídico en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, que se comunicará obligatoriamente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y, en su caso, se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja.

En aquellos aspectos no previstos en las presentes Normas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.) o normativa que las sustituya.

CAPÍTULO II. DEFINICIONES.

Artículo 8.- Definiciones.

Alineación exterior.

Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a viario y espacios libres, de los terrenos destinados a otros usos.

Alineación interior.

Línea que separa el espacio edificable de las zonas libres de uso y dominio privado.

Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

En caso de no existir este último forjado, la altura de la edificación se medirá hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada.

Cuando el edificio no tenga contacto con la acera pública, la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio.

Altura libre de planta.

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

La altura libre estricta es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, cielo raso o elemento existente por debajo del forjado de techo de la misma planta.

**Ático.**

Se entiende por ático la planta bajo cubierta, que dispone de fachada retranqueada respecto de la fachada general del edificio, en la que se abren huecos de iluminación y, en su caso, acceso a terraza.

Bajo cubierta.

Es el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta.

Cota natural del terreno

Estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimientos de tierra artificiales (desmontes, terraplenes, etc.).

Cuerpo constructivo independiente

Se entiende como tal la construcción que tiene independencia estructural y de comunicaciones verticales respecto a sus contiguas, aun compartiendo el mismo edificio o parcela.

Edificio exclusivo

Aquel en que en todos sus locales se destinan a actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificio independiente.

Construcción que cuenta con un acceso unitario al que se adjudica número de policía exclusivo, aunque puede tener ciertos servicios y elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc.).

Entrepiso

Se entiende por entrepiso el forjado construido en el interior de un local en planta baja, con acceso exclusivamente desde la misma, y vinculado funcionalmente a ella.

Entreplanta.

Es la planta inmediatamente situada sobre la baja, independiente de ésta, y que se distingue formalmente del resto de la fachada.

Fondo máximo edificable.

Es la máxima distancia susceptible de edificación desde la alineación exterior.

Manzana.

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

Parcela mínima.

Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Coefficiente de ocupación de parcela.

Es la relación expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela. De esta superficie se excluyen los vuelos.

Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales.

Se determinarán para cada parcela a partir de las rasantes de las vías públicas señaladas en el Plan General Municipal.

Para los terrenos que carecen de contacto con la vía pública, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general, pero referido a la cota natural del terreno.

Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela, y la alineación de los edificios. Se podrá fijar un retranqueo a los linderos de parcela, finca, o como separación entre edificaciones.

El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Semisótano.

Es la totalidad o parte de la planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a menos de un metro de altura sobre la rasante, a excepción de lo señalado en estas normas para el caso de vivienda unifamiliar.

Sótano.

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de planta, cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo de la rasante en cualquiera de sus fachadas.

Superficie de ocupación

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios. De esta superficie se excluyen los vuelos permitidos por ordenanza.

Edificabilidad máxima

Es la definida en la ordenación correspondiente. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y número de plantas, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas que le adjudica el plan general, añadiendo la que corresponda a los vuelos máximos permitidos, y descontando en su caso la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo previstos en el Plan.

Superficie total de una actividad

Se entiende por superficie total la ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zona de público, oficinas, servicios de personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

Superficie útil de una actividad

Se entiende por superficie útil la ocupación por la actividad objeto de licencia, excluyéndose las oficinas auxiliares, almacén, y los servicios propios del personal, siempre que todas ellas estén separadas de forma permanente de aquélla.

Superficie utilizable bajo cubierta

Se considera como tal la superficie de planta bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 m.

Trastero

Espacio complementario vinculado a una vivienda, oficina, local comercial, plaza de garaje, etc., del mismo edificio, pero sin existir comunicación directa entre ellos, salvo en los casos de plaza de garaje y viviendas unifamiliares. Su uso exclusivo es el de almacén doméstico o equivalente, y por esta razón no se permite su utilización para guardar sustancias peligrosas, la estancia de personas o animales, ni la instalación de agua, aparatos sanitarios, calefacción, o cualquier otro elemento impropio de dicho uso.

Altura Existente.

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento. Los edificios que se señalan

de esta forma en la documentación gráfica, en caso de derribo, podrán sustituirse por otro de igual altura, en las condiciones establecidas en las presentes Normas.

CAPÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Sección I. Normas Generales.

Artículo 9.- Competencia.

El desarrollo y ejecución del Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento de Haro, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

El Ayuntamiento de Haro garantizará, en la medida de lo posible, el derecho de los particulares a adoptar la iniciativa en la formulación del planeamiento de desarrollo, así como de los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en los términos previstos en la Ley y el Plan General Municipal.

Artículo 10.- Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.

El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General Municipal de Haro se podrá llevar a cabo mediante los siguientes Planes, proyectos y demás instrumentos complementarios:

- a) Planeamiento de desarrollo e instrumentos complementarios.
 - Planes Parciales
 - Planes Especiales
 - Estudios de Detalle (como instrumento complementario de la ordenación prevista).
- b) Instrumentos de gestión urbanística.
 - Proyectos de Compensación
 - Proyectos de Reparcelación
 - Proyectos de Expropiación
 - Proyectos de Parcelación / Segregación / Agrupación.
- c) Modalidades de obtención de terrenos dotacionales
 - Expropiación
 - Ocupación directa

- Cesión obligatoria y gratuita
- d) Instrumentos de ejecución urbanística.
 - Proyectos de Urbanización
 - Proyectos de Obras.

Sección II. Planeamiento de desarrollo e instrumentos complementarios.

Artículo 11.- Sectores.

El Sector es el ámbito normal del planeamiento parcial. No obstante, el ámbito del Plan Parcial podrá incluir dos o más Sectores definidos por el Plan General Municipal.

Artículo 12.- Planes Parciales.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por el 75 LOTUR. Cuando incorporen al desarrollo urbano ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, deberán contener además las determinaciones establecidas por el artículo 76.

Artículo 13.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General Municipal, habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 77 LOTUR.

Artículo 14.- Planes de Iniciativa Particular

Las Entidades Públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente, para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento municipal.

Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así se contemplase en el planeamiento municipal, con sujeción a los plazos previstos en el mismo.

Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Los planes de iniciativa particular se presentarán ante el Ayuntamiento y serán tramitados conforme al procedimiento general establecido para cada clase de documento en la Ley, con citación personal para la información pública de los propietarios de los

terrenos comprendidos en aquéllos. El acto de aprobación inicial podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

Los planes de iniciativa particular deberán contener, además de la documentación general indicada en cada caso, los datos previstos por el artículo 95 LOTUR.

Artículo 15.- Estudios de Detalle.

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales. Su contenido tendrá por finalidad lo establecido en el Artículo 80 de la LOTUR, o normativa que lo sustituya.

En aquéllas áreas que el Plan General remite a estudios de detalle y que figuran en los planos de ordenación, los Estudios de Detalle podrá establecer nuevas alineaciones (exteriores e interiores) y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento. En el artículo de las presentes normas que regula las áreas remitidas a Estudios de Detalle, se establecen los criterios que deben cumplirse en cada una de las mencionadas áreas.

Sección III. Instrumentos de Gestión Urbanística.

Artículo 16.- Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde al Ayuntamiento de Haro, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Los particulares podrán participar en dicha ejecución a través de los procedimientos establecidos en la LOTUR.

La ejecución del planeamiento deberá garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de urbanización y cesión.

Artículo 17.- Unidades de Ejecución

La delimitación (o su modificación) de las unidades de ejecución se producirá siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 124 LOTUR. Podrán delimitarse unidades de ejecución en suelo urbano

consolidado para la realización de procesos de renovación o reforma interior. Justificadamente, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas.

Artículo 18.- Delimitación de ámbitos de actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas.

La delimitación de ámbitos de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas que impliquen necesidad de alterar la ordenación urbanística del PGM, se aprobará en el mismo procedimiento de la modificación urbanística correspondiente conforme al artículo 90 LOTUR, e incorporará al mismo, la Memoria de viabilidad económica que regula el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos legitimados, y a elección del Ayuntamiento.

A estos efectos, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tanto si se ubican en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Esta regla será también aplicable a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio conforme a lo establecido por el artículo 10.4 Ley 8/2013, de 26 de junio.

Tales superficies no computarán a efectos de edificabilidad, ocupación, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones, la vía pública o alineaciones.

En las actuaciones de rehabilitación edificatoria (conjunta o aislada), y siempre que se justifique en la Memoria de viabilidad económica su necesidad, se permite el incremento de edificabilidad en un porcentaje no superior al 20% de la existente, para garantizar un mayor acercamiento al equilibrio

económico, la no superación de los límites del deber legal de conservación, la sustitución de infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legales y el derecho de realojo y retorno que exija la actuación. Dicho incremento de edificabilidad no se tendrá en cuenta a los efectos del Artículo 104 de la LOTUR, de forma que no será necesaria la previsión de mayores espacios libres públicos, aunque en ningún caso podrá ser reducido el estándar mínimo de sistemas generales destinado a espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, previsto en el artículo 63, por debajo de cinco metros cuadrados por habitante. Asimismo deberá garantizarse que con el incremento de edificabilidad planteado no se compromete la suficiencia de las infraestructuras de servicios previstas en el Plan General.

Artículo 19.- Sistemas de Actuación

Las unidades de ejecución se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación: compensación, cooperación, expropiación y agente urbanizador.

Cuando en una unidad de ejecución que tenga establecido el sistema de compensación o se esté desarrollando conforme al mismo, no se estén cumpliendo en plazo los deberes legales por causas no imputables a la Administración actuante, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución del sistema, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de 20 días, con excepción de lo previsto por la LOTUR para el sistema de agente urbanizador.

Artículo 20.- Proyectos de Reparcelación.

a) Contenido y documentación.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación y reglas a que se refieren los artículos 18 Ley 2/2008, de 20 de junio, 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión o normativa autonómica que le sustituya, además de la requerida por las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997, de 4 de julio). Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala mínima 1:1.000.

b) Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento es-

establecido en los artículos 143 y siguientes LOTUR y en lo no previsto en la misma, se aplicará supletoriamente el Reglamento de Gestión o normativa que lo sustituya.

Artículo 21.- Proyectos de Compensación.

a) Contenido y documentación.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones estipuladas en el artículo 18 Ley 2/2008, de 20 de junio, la LOTUR, en el Reglamento de Gestión, además de la requerida por el RD 1093/1997, de 4 de julio, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala mínima 1:1.000.

b) Tramitación y formulación.

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y su tramitación se someterá al procedimiento previsto para la reparcelación en la LOTUR.

Artículo 22.- Proyectos de Expropiación.

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de los artículos 152 y siguientes LOTUR, en la Ley de Expropiación Forzosa, RD 1093/1997, de 4 de julio y demás de normativa de aplicación sobre la materia.

Los proyectos de Expropiación para la ejecución de una Unidad de Ejecución, contendrán en el expediente los documentos referidos en la normativa aplicable sobre la materia.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en suelo Urbano se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo Urbanizable y No Urbanizable será suficiente la escala mínima 1:2.000, o en su caso, la escala mínima 1:5.000.

Artículo 23.- Proyectos de Parcelación y/o Segregación.

a) Contenido.

La parcelación requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación con los requisitos establecidos por el RD 1093/1997, de 4 de julio, además de los siguientes:

b) Documentación.

- Memoria de información y justificativa del ámbito.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al Término Municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación.

Sección IV. Obtención de Terrenos Dotacionales

Artículo 24.- Sistemas Generales

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán:

- a) Mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión o adscripción a una unidad de ejecución.
- b) Mediante ocupación directa.
- c) Mediante permutas de terrenos o asignación de aprovechamientos urbanísticos en otros sectores, unidades de ejecución o ámbitos delimitados diferentes de aquéllos en que se encuentren las fincas permutadas o en virtud de las que se asignaron los correspondientes aprovechamientos.
- d) Cuando las modalidades anteriores no resulten posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Artículo 25.- Dotaciones Locales

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales se obtendrán, mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión de las unidades de ejecución en que se incluyan.

Artículo 26.- Dotaciones en suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el Planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán, mediante expropiación o por ocupación directa.

Sección V. Instrumentos de Ejecución Urbanística.

Artículo 27.- Proyectos de Urbanización.

a) Contenido y documentación:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 122 LOTUR, artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, normativa relativa a condiciones técnicas que esté en vigor, en especial la Orden de VIV/561/2010, de 1 de febrero, además de las siguientes:

- Delimitación del ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan General para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Diseño y Calidad de los proyectos de urbanización del Plan General.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, espacio para contenedores, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

b) Garantías en las actuaciones urbanísticas de iniciativa particular.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se prestará por éste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe no inferior al 6 % calculado con arreglo al presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación edificatoria en la Unidad de Ejecución.

Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento.

Artículo 28.- Entidades Urbanísticas de Conservación

La conservación de las obras de urbanización corresponde, con carácter general, al Ayuntamiento una vez recibidas las obras de urbanización. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá imponer, justificadamente, la conservación de las mismas a los propietarios o promotores mediante la exigencia de constitución de una Entidad Urbanística de Conservación en los siguientes supuestos enumerados sin carácter limitativo:

- Cuando la Unidad de Ejecución no haya sido ejecutada en su totalidad.
- Cuando no exista continuidad entre la ciudad y la urbanización en cuestión.
- Cuando la urbanización, por su diseño y funcionalidad, no permita una conservación estándar.

Artículo 29.- Proyectos de obras complementarias de urbanización.

Los Proyectos de obras complementarias de urbanización anexos a los Proyectos de Edificación, se redactarán para completar las obras de urbanización necesarias en parcelas de suelo urbano consolidado. Deberán incluir los documentos requeridos para los Proyectos de Urbanización y las Normas de Calidad de los mismos en función de las obras que sean su objeto.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se prestará por éste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 100% calculado con arreglo al presupuesto de ejecución material de las obras complementarias de Urbanización cuando haya sido concedida licencia de edificación. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación edificatoria en la parcela.

Dicha fianza será devuelta una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento.

Artículo 30.- Proyectos de Edificación.

a) Contenido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de la ejecución de los edificios.

Para ello, deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación alguna aneja. Deberán tratar, tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios, los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

b) Documentación.

Los proyectos de edificación se ajustarán a la normativa técnica vigente para su redacción y contendrán, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas. Se justificarán las concordancias de la solución con las condiciones estéticas normadas. Incluirá igualmente todos los anexos justificativos de las distintas normativas y en especial del CTE, que sean necesarios para el tipo de obra proyectada.
- Planos: Acotados y a escala adecuada. Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en un plano clave que se titulará "afecciones urbanísticas", demostrando gráficamente su cumplimiento.
- Pliego de Condiciones: Técnicas, generales y particulares.
- Presupuesto: Obtenido por aplicación de precios unitarios de obra, con una estimación ajustada de su coste de ejecución.
- Estudio de seguridad y salud correspondiente

En cualquier caso, se podrán adjuntar cuantos documentos se consideren necesarios para la mejor comprensión de la ejecución de la edificación.

Artículo 31.- Urbanización y edificación simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando, además de adecuarse la edificación a las con-

diciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

Con carácter general:

- Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 100% del presupuesto de ejecución material, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
- El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

En actuaciones aisladas o asistemáticas, en suelo urbano consolidado:

- El compromiso de urbanizar alcanzará, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

En actuaciones sistemáticas o por unidades de ejecución:

- Que sea firme en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Gestión Urbanística, a salvo su innecesariedad.
- Que haya sido aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación



de la edificación, habrán concluido las obras de urbanización.

Sección VI. Normas sobre Diseño y Calidad para los Proyectos de Urbanización

Artículo 32.- Criterios Generales.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos por el planeamiento.

Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 122 LOTUR y demás normativa aplicable, en especial, la Orden de VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y las siguientes normas de diseño y calidad.

Artículo 33.- Características del Vial.

Se recomienda no diferenciar uso peatonal de uso rodado en vías de anchura inferior a 9 metros, prohibiéndose tal diferenciación con desnivel, cuando las secciones transversales sean iguales o inferiores a 6 metros.

Como criterio general, y siempre que resulte posible, las aceras contarán con 3 metros de anchura y plantación de arbolado. Se admitirán soluciones asimétricas de suerte que, al menos en una de las aceras, exista posibilidad de plantar arbolado.

El proyecto de urbanización deberá reservar las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida que señale la legislación vigente. Estas plazas de aparcamientos se ubicarán lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares.

Artículo 34.- Abastecimiento de Agua.

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica establecidas por la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se recomienda la utilización de agua no potabilizada para los usos de limpieza viaria, riego de jardines, etc...

La red de distribución podrá ser ramificada o malla, aunque se utilizará preferentemente la red malla. La red quedará dividida en Sectores mediante llaves de paso, y se colocarán llaves de desagüe colocadas en arquetas registrables.

Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Las captaciones de agua destinadas a producir agua potable estarán debidamente protegidas de cualquier causa de contaminación. Se establece un perímetro de protección para las captaciones de agua potables de consumo público con un diámetro general de 50 m.

La construcción de cualquier captación y/o depósito en el término municipal, deberá solicitar informe sanitario a organismo correspondiente en materia de Salud Pública y Consumo.

Artículo 35.- Saneamiento y Depuración.

La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle. Las conducciones serán subterráneas y se colocarán siempre a un nivel inferior de las de abastecimiento de agua.

Será obligatorio en los nuevos desarrollos el establecimiento de una instalación de red de saneamiento separativa. Así mismo se estudiará la conveniencia de su implantación en la renovación de las redes existentes siempre que se afecte a éstas. Los edificios de nueva construcción deberán contar con conducciones y conexiones separadas de aguas residuales y pluviales para su adecuada integración a la red municipal.

Es recomendable que las nuevas urbanizaciones dispongan de algún sistema de aprovechamiento de las aguas pluviales, previendo los sistemas de recogida, almacenamiento y reutilización para el riego de las zonas verdes y su uso en jardinería, de forma que permita la reducción del consumo del agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando, en su caso, la conexión para los excedentes del sistema elegido a la red separativa.

Se garantizará y ejecutará por cuenta de las nuevas edificaciones la conexión de éstas con las redes municipales de saneamiento (pluviales y fecales), previa solicitud de licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

En el interior y exterior de los edificios es obligatorio disponer arquetas en los puntos de encuentro de la red horizontal de saneamiento con las bajantes y en los puntos de cambio de dirección con una dimensión mínima de 30 x 30 cm.

Deberán disponerse los imbornales correspondientes a superficies impermeables de forma que impidan la formación de charcos, especialmente en la proximidad de pasos peatonales, sin distanciarse de sí más de 50 metros.

Artículo 36.- Energía Eléctrica y alumbrado público.

En relación con la energía eléctrica y alumbrado público se estará a lo dispuesto en la normativa técnica vigente en la materia.

En estas infraestructuras se procurará el ahorro energético (lámparas de bajo consumo en alumbrado y semáforos, etc.), buscando incluso soluciones para el alumbrado producido por sistemas fotovoltaicos autónomos.

Artículo 37.- Telefonía y Nuevas Tecnologías.

Las redes de telefonía deberán ser subterráneas, permitiéndose, con carácter excepcional, redes aéreas, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan y se justifique la inviabilidad de su soterramiento. En todo caso, en el cruce de calles la red deberá ser enterrada con arquetas de registro.

El Ayuntamiento de Haro podrá exigir la previsión de la instalación para la posterior introducción de nuevas tecnologías como el cable, etc., cuyas características constructivas estarán determinadas por la normativa aplicable en cada caso sobre la materia.

Artículo 38.- Condiciones ambientales de la urbanización

Las soluciones de diseño proyectadas deberán buscar un buen rendimiento medioambiental. En particular se establecen las siguientes recomendaciones para conseguir dicho objetivo:

1. Se seleccionarán materiales cuya construcción y mantenimiento exija menores costes ambientales.
2. Se fomentará el drenaje natural en calles, plazas y parques, previendo superficies blandas (terrizas, vegetación). En concreto, los ámbitos calificados como zonas verdes se recomienda que se traten, al menos en un 50% de su extensión, con superficies no pavimentadas, de

tipo vegetal o con recubrimientos de grava o albero, que preserven el drenaje natural. En las zonas revestidas con pavimento duro, se recomienda el empleo de soluciones que mantengan la capacidad de drenaje natural del terreno, utilizando pavimentos de adoquines y bloques cerámicos o de hormigón recibidos en seco sobre bases de arena gruesa o gravas compactadas, manteniendo zonas porosas y deprimidas en el interior de las áreas pavimentadas, o mediante soluciones similares.

3. No se recomienda el tapizado vegetal mediante céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sahara Grass o similar).
4. Se procurará la integración en los espacios libres de la vegetación de porte arbóreo y arbustivo de interés existente en el ámbito, con objeto de su conservación.
5. En los espacios libres, zonas verdes y viales públicos se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.
6. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, se recomienda la plantación de, al menos, un árbol por cada 30 metros cuadrados de suelo.
7. Se recomienda disponer de un asiento por cada 20 m² de área estancial en parques, plazas y plazuelas, y de un banco con tres asientos por cada 50 ml. de acera o calle peatonal.
8. En los espacios libres, zonas verdes y viales públicos, se procurará la creación de microclimas saludables mediante actuaciones diversas como una buena elección de arbolado, reducción del albedo (reflectividad del suelo), láminas de agua, etc.
9. En la medida de lo posible, los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes, unidos por canales de distribución de agua de lluvia o de riego.
10. En los espacios libres y zonas verdes se recomienda el establecimiento de fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

11. En parques, plazas y espacios abiertos de esparcimiento, se recomienda el establecimiento de medidas de protección contra el viento, como la colocación de arbustos y arbolado desarrollado en altitud creciente en sentido oeste-este.
12. Se reservará en el viario público espacio de aparcamiento para bicicletas, para contenedores selectivos de basuras, etc. Deberán colocarse soportes de bicicletas preferentemente en espacios de actividad y dotaciones, protegidos siempre que sea posible por cubiertas.
13. Se recomienda que el espacio peatonal dentro de una vía con tráfico rodado sea como mínimo, del orden del 40% del total del vial. Asimismo, se recomienda que la sección de calle sea como mínimo del doble que la sección de la calzada, para reducir la contaminación acústica.
14. Se estudiará en cada caso la posibilidad de instalar una red de agua no potable, para el riego de zonas verdes públicas y privadas, fuentes ornamentales, limpieza del espacio público, etc. Para el abastecimiento de dicha red, se estudiarán soluciones que combinen, en su caso, la recogida del excedente de acequias existentes, recogida y reutilización de aguas pluviales, e incluso la posibilidad de captación de agua en el ámbito, de forma que se permita la reducción del consumo de agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando en su caso la conexión para los excedentes del sistema elegido a la red separativa.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DEL SUELO.

Sección I. Derechos y deberes.

Artículo 39.- Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación territorial, urbanística, y el propio Plan General Municipal de Haro.

La previsión de edificabilidad establecida por el PGM de Haro, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está con-

dicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la LOTUR y el PGM de Haro.

Artículo 40.- Derechos y deberes en Suelo Urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el Plan General Municipal.

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los deberes específicos establecidos por el apartado 2 del artículo 44 LOTUR, y los del suelo urbano no consolidado, los del apartado 3 del mismo artículo.

En las actuaciones de urbanización [artículo 14.1.a) 2) Ley del Suelo] que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, la cesión de aprovechamiento establecida en el artículo 44.3.c) LOTUR, podrá sustituirse por su valor en metálico con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de aportarlo al patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración urbanas, y ello siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable.

En las actuaciones de dotación del artículo 14.1.b) de la Ley del Suelo, la cesión de suelo para dotaciones relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, o se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, por su valor en metálico con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de aportarlo al patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración urbana.

Con independencia de lo anterior, con carácter excepcional, y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen (para dotaciones o cesión de aprovechamiento), a zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumen-

tos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

Artículo 41.- Derechos y deberes en Suelo Urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

En suelo urbanizable delimitado los propietarios tienen derecho a promover su transformación mediante la formulación y presentación al Ayuntamiento para su tramitación, del Plan Parcial preciso para ello.

En suelo urbanizable no delimitado los propietarios podrán promover su transformación en los términos previstos en la LOTUR y el Plan General Municipal, teniendo derecho a formular una consulta al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la transformación de un ámbito clasificado como suelo urbanizable no delimitado.

Los deberes de los propietarios de suelo urbanizable quedar regulados por el artículo 60 LOTUR.

Artículo 42.- Derechos y deberes en Suelo No Urbanizable.

Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos.

Así mismo, tendrán derecho a llevar a cabo, previa autorización administrativa, aquéllos usos y actividades que tengan la condición de autorizables conforme a la LOTUR.

Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

- a) Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes y el Plan General Municipal.
- b) Permitir la realización por la Administración competente de los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación que sean necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro

tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

- c) Abstenerse de realizar los usos y actividades que conforme a esta Ley tengan la condición de prohibidos en esta clase de suelo.
- d) Solicitar autorización para la realización de actividades y usos.

Artículo 43.- Titularidad y Afectación del Suelo.

El suelo que el Plan afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública, al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público se opera una vez adquirido el suelo por la Administración, por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa, ocupación directa, o cesión gratuita en los casos en que proceda por Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará de propiedad privada, pero vinculado al destino señalado.

TÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

CAPÍTULO I. NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO.

Sección I. Disposiciones Generales.

Artículo 44.- Criterios Generales

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o unidad de ejecución, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud de información.

Artículo 45.- Deber de Conservación y Órdenes de Ejecución.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Comunidad Autónoma de oficio, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo para su realización.

El deber de conservación, que constituye el límite de las obras que con tal finalidad deban ejecutarse a costa de los propietarios, se establece en el 50% 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.

En los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas dentro del plazo conferido al efecto, y de actuación subsidiaria de la Administración, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o edificio correspondiente.

2. También podrá el Ayuntamiento y los organismos competentes ordenar por motivos de in-

terés turístico o artístico, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidos en planeamiento urbanístico alguno.

Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes catalogados podrán solicitar, para su conservación, la cooperación de las Administraciones competentes cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Artículo 46.- Declaración de Ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del coste de reposición de la construcción o edificación correspondiente.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de los ocupantes.



Sección II. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas

Artículo 47.- Actos sujetos a Licencia urbanística.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo, conforme a lo establecido en los artículos 192 y siguientes de la L.O.T.U.R.

Artículo 48.- Alcance y contenido de la licencia

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, en las presentes Normas, y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

En todo caso, el otorgamiento de la licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.

La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

De forma excepcional, el Ayuntamiento podrá conceder licencia para usos, obras, o instalaciones provisionales, siempre que no supongan una dificultad para la ejecución de los Planes, con las siguientes condiciones:

- a) Que se entienda justificado el objeto de la licencia y tenga carácter provisional, deducible de su permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
- b) Compromiso del propietario de retirar la instalación al finalizar el uso, o proceder a la demolición cuando lo acordara el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

- c) La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 49.- Solicitud de licencias

La solicitud se formulará en escrito dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que lo represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.

Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

En los edificios recogidos en el Catálogo del Plan General, se estará a lo dispuesto, además de en los siguientes artículos, en la las Normas de Protección del Patrimonio del presente Plan General.

Artículo 50.- Iniciación y caducidad

Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente, y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo. El Ayuntamiento señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación, y en su caso las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción del expediente de su declaración.

Artículo 51.- Señalamiento de alineaciones y rasantes

Antes del comienzo de las obras se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan. Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo muni-



cipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

Artículo 52.- Tramitación de Licencias

El proceso de otorgamiento de licencias será el establecido en la legislación vigente de régimen local, en los artículos 192 y siguientes de la LOTUR, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, o normativas que las sustituyan.

No se permite ninguna modificación sobre los proyectos aprobados sin autorización previa del Ayuntamiento. Para ello se presentará con la debida antelación el proyecto reformado, que cumplirá los mismos requisitos y tramitación del proyecto primitivo.

En la documentación a presentar a la terminación de las obras constarán todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Artículo 53.- Obligaciones del propietario o promotor

Se establecen las siguientes obligaciones del propietario o promotor:

- a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- c) No ocupar el espacio público colindante, salvo lo dispuesto sobre vallado en las presentes normas. No se permite por tanto el depósito de materiales, instalación de grúas, elementos auxiliares, etc., en el espacio de dominio público. Los sistemas constructivos de cimentación se ajustarán también a estos criterios, no tolerándose excavaciones o formación de taludes en terreno público para facilitar las obras objeto de licencia. En casos justificados y excepcionales el Ayuntamiento podrá establecer tolerancias al respecto.
- d) Cursar a la Administración Municipal un parte en el momento de enrase de las fábricas a la altura del techo de la planta baja, aparte de la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

- e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea establecidas en las presentes normas.
- f) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.
- g) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas, barreras, etc.
- h) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del número de policía correspondiente a la finca.

Artículo 54.- Terminación de las obras

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:

- a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de Gestión, con una memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.
- c) Documentación redactada por la dirección facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.
- d) Se aportará copia de la escritura de declaración de obra nueva, y en su caso, división horizontal.

Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso, o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución, depósito o cancelación del aval bancario constituido en caso de urbanización simultánea, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el aval, en cuyo

caso la devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Sección III. Clasificación de licencias urbanísticas.

Artículo 55.- Clasificación.

Las licencias de obras se clasifican en las siguientes categorías:

1. Licencias para obras de nueva planta.
2. Licencias para obras de reforma y de rehabilitación.
3. Licencias para obras menores.
4. Licencias para demolición de edificios.
5. Licencias para movimientos de tierra.
6. Licencias de obras de urbanización.
7. Obras de urbanización en interior de parcela.
8. Licencias de parcelación.
9. Licencia para el cerramiento o cercado de terrenos.
10. Licencia ambiental.
11. Modificación o instauración de usos
12. Instalación de grúas y otros medios auxiliares de las construcciones.
13. Telecomunicaciones, estaciones base, antenas y demás instalaciones.
14. Licencias de ocupación y funcionamiento.
15. Otras licencias.

Artículo 56.- Licencias para obras de nueva planta.

La documentación a presentar junto a la solicitud de licencia será la siguiente:

- Proyecto técnico por duplicado, redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
- Cuestionario de estadística, debidamente cumplimentado.
- Oficios de dirección técnica, visados por los colegios profesionales correspondientes.

- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
- En caso de ser necesario, memoria de control de calidad redactada por técnico competente y visada por el Colegio profesional correspondiente.

Artículo 57.- Licencias para obras de reforma y de rehabilitación.

Se conceptúan como tales:

- Las que afecten a la estructura y aspecto exterior de las construcciones.
- Las que modifiquen elementos comunes de los edificios.
- La instalación o modificación de ascensores o montacargas.
- Las obras de tabiquería por las que se modifique sustancialmente la distribución interior de las edificaciones.
- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, según juicio técnico y oficial competente, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

La documentación a presentar será la misma que para las obras de nueva planta. Además de ello, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados).

Artículo 58.- Licencias para obras menores.

Se distinguen dos tipos:

1. Obras que requieren estudio de seguridad y dirección facultativa:
 - Apuntalamiento de fachadas.
 - Demolición de edificios de una planta y altura inferior a 4 metros.
 - Instalación de andamios de altura superior a una planta.
 - Aquellas obras que afecten a la estructura y al aspecto exterior de las construcciones, cuya intensidad o escala, según juicio técnico y oficial competente, no haga ne-

cesaría la redacción de un proyecto técnico.

Junto a la solicitud de licencia se presentará la siguiente documentación:

- Oficios de dirección técnica, visados por los colegios profesionales correspondientes.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
- Documento que describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.
- Presupuesto de las obras firmado por el constructor de las mismas, con indicación de materiales, cantidades y precios.

2. Obras que no requieren dirección facultativa:

- Colocación de rótulos, carteles, banderas o anuncios.
- Colocación de toldos.
- Reparación de cubiertas.
- Reparación de fachadas.
- Sustitución de carpinterías exteriores sin modificación de los huecos.
- Reparación o sustitución de instalaciones existentes.
- Instalación de aparatos sanitarios.
- Reparación o sustitución de solados y alicatados.
- Enlucidos, enfoscados y pintura de paramentos interiores.
- Reparación o sustitución de falsos techos.
- Demolición y construcción de tabiques interiores.
- Derribo de cubiertos provisionales de una planta y menos de 50 m² de superficie.

La documentación a presentar será la misma que en el apartado anterior, con excepción del oficio de dirección técnica y del estudio de seguridad.

Artículo 59.- Licencias para demolición de edificios.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto de derribo por duplicado, redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
- Oficio de dirección técnica, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
- Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional.

Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la normativa de protección de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien el derribo deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo, y a ser posible, dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

Se estará a lo dispuesto en el apartado que regula las condiciones de seguridad en la normativa del Plan General.

Artículo 60.- Licencias para movimientos de tierra.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- Plano de las superficies que se consideren necesarias para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
- El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

- Proyecto técnico por duplicado, redactado por técnico competente.
- Oficio de dirección técnica, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.

Artículo 61.- Licencias de obras de urbanización.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto técnico por duplicado, redactado por técnico competente.
- Oficio de dirección técnica, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.

Artículo 62.- Obras de urbanización en interior de parcela

Las urbanizaciones interiores en parcela privada, bien se contemplen en proyectos independientes o estén incluidas en los proyectos de construcción correspondientes, tendrán las siguientes características:

1. Se indicarán en el plano de estado actual los elementos de interés existentes, especialmente el arbolado de porte, que serían condicionantes básicos para el planteamiento general de la urbanización, que tenderá a su conservación.
2. Deberán adaptarse en lo posible al terreno natural, evitando alteraciones en su altimetría injustificadas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.
3. El señalamiento de las rasantes de referencia se realizará de acuerdo a las presentes normas. En supuestos complejos en los que no pueda deducirse de dichos criterios generales, lo determinará el Ayuntamiento para cada caso concreto en función de las rasantes oficiales del vial público que sirve a la parcela, la rasante del acceso rodado al edificio y la cota del terreno en contacto con la construcción.

4. Las características de trazado y calidad de la urbanización, aunque no sean las exigibles para espacios públicos, sí que serán las suficientes como para garantizar el cumplimiento de las condiciones asumidas generalmente como estándares mínimos. Se prestará especial atención en lo referente a conexión con los servicios públicos y mantenimiento de los mismos (contadores, recogida domiciliaria de basura, etc.), así como la accesibilidad de vehículos de emergencia.

Artículo 63.- Licencia de parcelación.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será, además de la requerida por las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997, de 4 de julio), la siguiente:

- Memoria con descripción de las superficies y linderos de la parcela original y de las resultantes.
- Plano de situación o emplazamiento.
- Plano de información acotado.
- Plano de parcelación acotado.

Artículo 64.- Licencia para el cerramiento o cercado de terrenos

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Documento que describa escrita y gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.
- Presupuesto de las obras firmado por el constructor de las mismas, con indicación de materiales, cantidades y precios.

Artículo 65.- Licencia Ambiental.

El proceso para la obtención de la licencia ambiental será el regulado en el Decreto 62/2006 de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del título primero de la Ley 5/2002, o normativa que lo sustituya.

Artículo 66.- Modificación o instauración de usos.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1/500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas. En este plano se indicará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.
- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa comprensión. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).
- d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.
- f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico cuando las condiciones originales se vean afectadas.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 67.- Licencia de instalación de grúas y otros medios auxiliares de las construcciones.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto de instalación por duplicado, redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente (en él figurarán las áreas de barrido de la grúa, la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona, posible ubicación de otras grúas torre en el entorno, etc., de forma que se estudie la posible incidencia de la grúa que se pretende instalar).
- Oficio de dirección técnica, visado por el colegio profesional correspondiente
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 150.000 €, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal.

En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

Artículo 68.- Licencia para telecomunicaciones, estaciones base, antenas y demás instalaciones.

En las instalaciones sobre edificios ubicados en medio urbano (excepto zonas industriales), las fincas que recaigan sobre plazas, parques o espacios abiertos que permitan perspectivas lejanas, espacios o elementos protegidos, podrán rechazarse como ubicaciones inadecuadas.

Cuando sea necesario instalar una antena en las inmediaciones de un parque o plaza de gran dimensión, en los que sea prácticamente imposible desenfilarla de vistas, el Ayuntamiento podrá admitir mástiles y antenas, que por su escasa altura, esbeltez, cuidado diseño e, incluso, camuflaje, puedan considerarse de bajo impacto.

En las instalaciones en medio rural o en polígonos industriales, se analizarán: la posible afección a espacios o elementos protegidos, el tipo de mástil y su diseño, así como la inexistencia de otros elementos semejantes en la misma área, pudiendo rechazarse ubicaciones o soluciones que se consideren inadecuadas. En los cerros y tesos del término municipal sólo se admitirá una torre, que deberá ser susceptible de compartición, sometida a una previa mesa de operadores y con una línea de suministro eléctrico que no contenga torres en las inmediaciones de la torre soporte

En todos los casos en que resulte conveniente, el Ayuntamiento podrá obligar a compartir la torre soporte.

Artículo 69.- Licencia de ocupación y funcionamiento.

Terminada la construcción o reforma de un edificio, o previo el inicio de una actividad una vez concluido el trámite ambiental a que se refiere el artículo 64 anterior, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberán solicitar ante el Ayuntamiento, la licencia de primera ocupación o, en su caso, de apertura.

La licencia de ocupación o, en su caso, de apertura, tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación técnica de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Artículo 70.- Otras licencias

Se incluyen en este apartado aquellos actos o usos del suelo y del subsuelo no incluidos en los artículos anteriores, tales como tala de árboles, actividades extractivas y de minerales, etc.

Artículo 71.- Actuaciones Comunicadas

Todo lo anterior será de aplicación a salvo lo establecido por la Ordenanza municipal reguladora de la apertura de establecimientos mediante comunicación.

Sección IV. Fuera de Ordenación.**Artículo 72.- Fuera de ordenación.**

Serán considerados Fuera de Ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de esta normativa que resultasen disconformes con sus determinaciones, de acuerdo con uno o varios de los siguientes criterios:

1. Edificios ubicados en terrenos que el planeamiento destina a uso y dominio público.
2. Edificios que no respetan la alineación exterior obligatoria.
3. Edificios que superan la altura máxima permitida en su zona de ordenación.
4. Edificios cuyo uso actual esté prohibido en su zona de ordenación.
5. Edificios que incumplen cualquier otra de las condiciones de edificación señaladas en esta

normativa (profundidad edificable, ocupación de parcela, etc.).

Artículo 73.- Régimen de los edificios fuera de ordenación.

Respecto a los edificios considerados Fuera de Ordenación por cumplir alguno de los criterios señalados como 1 y 2 del artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. No obstante, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira la declaración de Fuera de Ordenación.
- Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de quince años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Respecto al resto de edificios considerados fuera de ordenación por los criterios restantes, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, en el sentido regulado en cada caso por el planeamiento, pero no de aumento de volumen.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE USO.**Sección I. Generalidades****Artículo 74.- Objeto y alcance.**

1. El objeto de las Normas de uso es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos tanto en su construcción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.

2. En primer lugar se define la jerarquía de usos:

- Uso global: es aquel que, por ser el uso dominante y de implantación mayoritaria, caracteriza la ordenación del área territorial que se considera. Se trata, de generalizaciones aplicables a grandes ámbitos: Sectores, Planes Especiales de Reforma Inter-

ior (PERIS); y son: Residencial, Productivo, Terciario, Dotacional y Espacio Libre.

- Uso pormenorizado o de referencia: es el uso mayoritario de una zona de ordenación o calificación, correspondiente a la ordenación detallada. Establecen un mayor nivel de concreción que los usos globales, por ejemplo: Vivienda Colectiva, Vivienda Unifamiliar, etc.

3. Con el fin de regular y establecer la coexistencia e incompatibilidad de usos, se define:

- Uso característico o equivalente: es el uso predominante de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto de la edificabilidad total. Cuando se señalen más de un uso como característico de un ámbito, podrá ser predominante cualquiera de ellos.
- Uso compatible: es aquel que puede coexistir con el uso característico del ámbito de que se trate. El uso compatible, introducido en una zona en la que no es predominante, no implica alteraciones sustanciales en el tejido existente. La proporción máxima de un uso compatible en un ámbito debe ser en todo caso menor del 50%. Pueden señalarse condiciones para la compatibilidad de determinados usos.
- Uso prohibido: es aquel uso incompatible con el resto de usos del ámbito de que se trate, y que implicaría alteraciones sustanciales en el tejido existente.

Artículo 75.- Alcance.

1. El Plan General Municipal propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

- En Suelo Urbano, los usos pormenorizados correspondientes a cada zona de ordenación se determinan en la tabla de compatibilidad de usos de las presentes normas.
- En Suelo Urbanizable, cada área o Sector tiene un uso global o dominante. El Plan Parcial establecerá los usos pormenorizados o de referencia, de acuerdo con las limitaciones de estas Normas Urbanísticas.
- En Suelo No Urbanizable, se regulan los usos y actividades permitidos, autorizables y prohibidos, de acuerdo con los artículos 48 y siguientes de la LOTUR; y según la clasificación de

actividades y usos establecidos por el P.E.P.M.A.N.R.

Artículo 76.- Usos considerados.

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes usos globales y pormenorizados:

1. Uso global RESIDENCIAL.

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva
- Residencia asistida
- Residencia vigilada
- Alojamiento temporal
- Residencia comunitaria
- Complementario de la vivienda

2. Uso global PRODUCTIVO.

- Talleres domésticos
- Talleres artesanales
- Talleres de servicio artesanales e industriales
- Almacenes
- Bodegas
- Industria
- Servicios del automóvil

3. Uso global TERCIARIO.

- Oficinas
- Comercial
- Espectáculos públicos y actividades recreativas
- Restauración y Hostelería

4. Uso global DOTACIONAL.

- Servicios públicos y administrativos
- Religioso
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Docente
- Deportivo
- Infraestructuras

5. Uso global ESPACIO LIBRE.

- Espacio libre público
- Espacio libre privado
- Viario

Sección II. Residencial**Artículo 77.- Definiciones de los usos residenciales.**

El uso que destina el suelo a la edificación de viviendas en cualquiera de sus tipologías, así como a la de residencias, albergues y establecimientos hoteleros.

Usos pormenorizados:

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro, y con acceso independiente.

2. VIVIENDA COLECTIVA.

Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3. RESIDENCIA ASISTIDA.

Corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan a residencias colectivas, destinadas a grupos de población que requieren asistencia: ancianos, infantes, enfermos.

4. RESIDENCIA VIGILADA

Psiquiátrico, instituciones penitenciarias, cuarteles, reformatorios.

5. ALOJAMIENTO TEMPORAL

Corresponde a los edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidos en este uso los albergues, pensiones, casas de huéspedes, casas rurales, hoteles en todas sus especialidades, moteles, hostales, etc.

6. RESIDENCIA COMUNITARIA.

Corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan a residencias colectivas para estudiantes, ancianos, etc.

7. COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA.

Son usos vinculados al uso residencial, tales como aparcamiento de vehículos, almacenes-trasteros, deportivos, merenderos, bodegas de producción para autoconsumo, instalaciones,

cuando se ubican en la misma parcela que la vivienda o viviendas a las que dan servicio.

Artículo 78.- Condiciones particulares de los usos residenciales

Cuando deba establecerse una equivalencia de otros usos residenciales en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 5 camas.

Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.), se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Las condiciones específicas serán las que fijan en el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja (Boletín Oficial de la Rioja de fecha 18 de septiembre de 2013), o normativa que lo sustituya; en el Código Técnico de Edificación (CTE), y resto de normativa aplicable, estableciéndose además las siguientes condiciones:

Se establece la siguiente condición para la edificación residencial colectiva: toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá una de sus habitaciones vivideras con apertura al espacio exterior (calle, plaza). Se entiende por habitación vividera todo ámbito que no sea acceso, zaguán, hall, aseo, baño, etc.

Se considera también como vivienda exterior aquella que dispone, al menos, de una habitación vividera con fachada a alineación interior (patio de manzana) cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que el hueco de la habitación tenga unas vistas rectas (normales a la alineación interior) no inferiores a 15 m.
- Que la superficie del patio de manzana correspondiente sea igual o superior a 1.000 m².

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Sección III. Productivo**Artículo 79.- Definiciones de los usos productivos.**

Es el uso que destina el suelo a la actividad productiva.



Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1. TALLERES DOMÉSTICOS

Actividades con una superficie máxima de 500 m², que no transmitan molestias, contaminación, ni puedan originar un peligro especial. Se podrán situar en planta baja.

Su instalación debe ser aprobada por el organismo competente, de conformidad con las especificaciones de la normativa aplicable.

2. TALLERES ARTESANALES

Comprende las actividades de servicio con una superficie máxima de 1.000 m², que no transmitan molestias, contaminación, ni puedan originar un peligro especial. Se podrán situar en planta baja.

Su instalación debe ser aprobada por el organismo competente, de conformidad con las especificaciones de la normativa aplicable.

3. TALLERES DE SERVICIO ARTESANALES E INDUSTRIALES

Corresponden a las actividades de servicio, y las denominadas como pequeña industria, que no transmitan molestias, contaminación, ni puedan originar un peligro especial. Se podrán situar en planta baja o edificio exento.

Su instalación debe ser aprobada por el organismo competente, de conformidad con las especificaciones de la normativa aplicable.

4. ALMACENES.

El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable.

Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada.

Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas, al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

Se establecen las siguientes condiciones para los almacenes:

Su altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m).

Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas. Dispondrán obligatoriamente de ventilación artificial.

5. BODEGAS

El uso hace referencia a las industrias dedicadas a procesos para la elaboración de productos vinícolas, (principalmente vino embotellado), así como a su almacenaje y posterior distribución.

6. INDUSTRIA

Su instalación debe ser aprobada por el organismo competente, de conformidad con las especificaciones de la normativa aplicable. Se establecen asimismo las siguientes condiciones:

La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros (2,00) en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personas.

Sótanos: Sólo se admitirán locales industriales en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial.

7. SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

Se incluyen en este uso:

- Garajes-aparcamiento: lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.
- Garaje de guarda y engrase: lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo, que cuenta con espacios destinados a la conservación y reparación del automóvil, (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.
- Estaciones de servicio: instalaciones propias del servicio de carreteras, para el suministro de carburantes, lubricantes, y en la que pueden existir otros usos relacionados con los vehículos de motor (talleres, lavado de coches, tienda 24 horas, etc.).

Artículo 80.- Condiciones particulares para la instalación de garajes-aparcamientos.

1. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanas lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que requiera cada caso. El hecho de denegar la instalación de garajes-aparcamientos, no releva en su caso, a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuadas.
2. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano. Podrán ubicarse en sótano, bajo espacio libre de uso público y viales de uso público procedentes de las cesiones establecidas en el Planeamiento desarrollo, o terrenos ya obtenidos por cualquiera de los mecanismos que la Ley contempla.
3. Condiciones de las plazas de aparcamiento:

Se establece como superficie mínima vinculada a plaza de aparcamiento o garajes-aparcamientos 20 m²., que corresponderán a superficie útil de plazas, calles, pasillos, rampas, etc. (superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dicho garaje.

Las dimensiones mínimas libres de cada plaza de garaje-aparcamiento serán de 2,20x 4,50 m. medidas libres de obstáculos.

Si la plaza está limitada lateralmente por pared, las dimensiones mínimas libres serán de 3,00 x 5,00 m.

En cualquier caso el número de plazas que se justifiquen en los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por vehículo.
4. Condiciones de las rampas de garajes y aparcamientos:

Las rampas tendrán la anchura suficiente, no inferior a tres metros (3 m), para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.

Las rampas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea supe-

rior a treinta metros (30 m), tendrán un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos.

En los garajes con capacidad superior a cien vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%.

El radio de curvatura medido en el eje de una rampa con vuelta o giro no será inferior a 6 metros.

Todos los garajes dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo horizontal antes de comenzar la rampa de cinco metros. El cerramiento vertical de este zaguán se colocará en la parte exterior del mismo, junto a la acera o vía pública.

5. Condiciones de las calles de garajes y aparcamientos:

La anchura de las calles de circulación rodada será como mínimo de 3,50 m. en cualquier punto.

Si las plazas de aparcamiento forman con las calles un ángulo superior a 60°, la anchura de las calles será como mínimo de 4,50 m.

6. Condiciones de los accesos peatonales de garajes y aparcamientos:

El acceso de peatones al garaje-aparcamiento se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas de una altura de ochenta centímetros (0,80 m) como mínimo, de cualquier otro local o dependencia ajena.

Se garantizará el acceso de peatones al garaje-aparcamiento por vías peatonales debidamente separadas de las de circulación con la anchura que le corresponda por el aforo calculado de servicio.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la Normativa Básica de Incendios.

En ningún caso se permite la salida directa de los vestíbulos de acceso al garaje a las calles de circulación rodada de vehículos.

Sección IV. Terciario

Artículo 81.- Definiciones de los usos terciarios.

Es el uso que vincula el suelo a actividades comerciales, de servicios o recreativas.

1. OFICINAS.

Se incluyen en este uso las actividades administrativas de carácter privado; los despachos profesionales y técnicos de cualquier clase; y las actividades financieras o análogas. Se considera oficina anexa aquella que convive con otra actividad principal.

2. COMERCIAL.

Se incluyen los usos relacionados con la venta al público de mercancía diversa: Comercio detallista tradicional; autoservicios; venta directa en fábrica; o conjuntos comerciales.

A los efectos de aplicación de estas Normas, y por lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad que puedan afectar al uso comercial, se establecen las siguientes categorías:

- Locales de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie construida.
- Locales de más de quinientos metros cuadrados.

3. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Se consideran actividades y edificaciones destinadas a espectáculos públicos; centros de reunión y recreativos (tales como, cines, casinos, bingos, salones de juego); salas de baile, discotecas, etc.

4. RESTAURACIÓN Y HOSTELERÍA.

Se incluyen las actividades relacionadas con el servicio de comidas y bebidas, tales como restaurantes, comedores colectivos, bares, cafeterías u otros establecimientos e instalaciones asimilables a los mencionados.

Se entiende por bar anexo aquel vinculado a otra actividad principal.

Artículo 82.- Condiciones particulares de las oficinas.

Todos los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

1) Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 m²). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán, al menos, con seis metros cuadrados (6 m²).

2) En caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas, las establecidas para aquel uso.

3) La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros (2,00 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.

4) Sótanos: Solo se admitirán oficinas en el primer sótano, debiendo constituir una unidad con el local de planta inmediata superior y disponiendo obligatoriamente de ventilación artificial.

5) En el local de oficinas con acceso directo desde la vía pública, cuando la cota de pavimento sea inferior a la rasante en el punto de dicho acceso, la entrada deberá tener una altura mínima libre de dos metros (2 m) contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera.

6) Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse siendo común para los distintos locales.

7) Los locales con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.

8) Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación, quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

Artículo 83.- Condiciones particulares del comercio

1. Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que, por su categoría, les corresponda según lo previsto en el Artículo correspondiente, las siguientes condiciones generales:

A) El uso de locales comerciales y tiendas se ubicará en Planta Baja y Primera, pudiendo abarcar, así mismo, cuantas sucesivas plantas alzadas o bajo rasante sean posibles en cumplimiento de estas normas. Se permiten los edificios exentos comerciales.

B) La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 m²) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

C) La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), salvo en zonas de entreplanta, altura que podrá reducirse a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público.

D) En los edificios con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

E) Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro, un lavabo y un cuarto de aseo no inferior a 1,50 m². Los servicios sanitarios de varios locales que formen conjunto podrán agruparse, siendo comunes para los distintos locales.

F) Los locales con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para los mismos en vivienda.

G) Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

H) Entreplantas y Galerías de Almacenamiento.

Podrán establecerse entreplantas en planta baja siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a. Altura mínima libre 2,20 m. en todos sus puntos, excepto en zonas de almacenamiento que se autoriza 2.00 m.
- b. Separación mínima de 3 m. del paramento interior de las fachadas.
- c. No tendrán entrada independiente de la del local a que pertenecen.
- d. Se podrán establecer galerías voladas para almacenamiento siempre que el vuelo, a partir de los muros de fachada, no exceda de 0,80 m., y la altura mínima libre debajo del voladizo no sea inferior a 2,00 m.

I) Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros (2 m) contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera.

J) Sótanos. Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados anteriormente excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.

Cuando el comercio se ejerza en sótano de acuerdo con las condiciones señaladas, las escaleras o aberturas deberán asegurar una superficie de contacto de un 15% como mínimo de la planta de sótano. La anchura mínima de la escalera será de 1,20 m.

2. Dependiendo de la categoría del local, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Locales de categoría primera (hasta 500 m² de superficie construida).

- a) Dispondrán de un acceso independiente (en caso de edificios de otros usos).
- b) Si su uso lo requiere, dispondrán de dotación sanitaria (como mínimo un aseo compuesto de lavabo e inodoro) para el público.

Para los locales de segunda categoría (más de 500 m² de superficie construida).

- a) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos

aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) o fracción, separados del local público con vestíbulo y doble puerta.

b) No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.

c) Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea inferior o superior a la del pavimento del local, se dispondrá por lo menos una rampa cuyas dimensiones y características cumplirán las normas de accesibilidad.

d) En los locales de superficie comercial de atención al público mayor de 500 m², será obligatorio la provisión de una plaza de aparcamiento calculada cada 100 m² construidos

3. Cláusulas adicionales:

Estas actividades, independientemente de su aforo, efectuarán la apertura de las puertas de evacuación, sin barrido de vía pública, siempre hacia el exterior del local.

Estas condiciones podrán quedar en suspenso para locales existentes en el Casco Antiguo y por razones de imposibilidad manifiesta de su cumplimiento, que deberán ser justificadas y aceptadas por el Ayuntamiento.

Artículo 84.- Condiciones particulares de restauración y hostelería

Se establecen las siguientes condiciones:

No se permite la construcción de establecimientos del gremio de la hostelería en sótanos.

Todos los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes, etc. tendrán una superficie útil mínima de 40 m².

La zona de público tendrá una superficie útil mínima de 30 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

La altura libre mínima será de 2,50 m., excepto en zonas de aseos en las que podrá reducirse a 2,20 m. y zonas de entreplanta y almacenamiento en las que podrá reducirse a 2,00m.

No se permite la conexión de la zona de público con ningún otro local público o privado. La zona privada del establecimiento podrá tener conexión directa con las zonas comunes del edificio en el que se ubica.

Se dispondrá de un mínimo de dos aseos independientes con superficie no inferior a 2,00 m². Cada uno de los aseos dispondrá de un inodoro y lavabo. En los aseos que consten de más de un inodoro, los lavabos podrán ser comunes dentro de los mismos.

Se permite la construcción de entreplantas con una altura mínima de 2,20 m. en todos sus puntos. Deberán tener una separación mínima de 3 m. del paramento interior de las fachadas exteriores. No tendrán entrada independiente de la del local a que pertenecen.

El acceso al establecimiento se realizará directamente desde el exterior, a través de una puerta doble con anchura libre mínima de 1,40 m. y altura libre mínima de 2,00 m. La apertura de dicha puerta será hacia el exterior y no se producirá barrido sobre la vía pública.

En los establecimientos cuya cota de pavimento sea inferior a la rasante en el punto de acceso desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros (2 m), contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera.

Los establecimientos con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.

Los establecimientos podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del establecimiento en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

En aquellos establecimientos en los que exista una zona permanente de comidas, ésta deberá estar diferenciada del resto de las zonas de uso público o privado del establecimiento, mediante paramentos verticales, fijos o móviles.

Sección V. Dotacional

Artículo 85.- Definiciones de los usos dotacionales.

Los usos dotacionales son aquellos que vinculan el suelo a las edificaciones de equipamiento de carácter público o privado.

Se establecen las siguientes categorías:

1. SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRATIVOS.

Conjunto diverso de equipamientos para servicios prestados por la Administración, o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello.

Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como el servicio contra incendios, servicios de correos, comisaría, cocheras, tanatorios, cementerios, etc.

2. RELIGIOSO.

Culto y/o actividades complementarias (administración, salas de reunión complementarias, etc.). Se entienden incluidos los templos, capillas y otros locales de culto colectivo; catequesis, y comunidades religiosas.

3. SANITARIO

El uso sanitario se refiere a las dotaciones relacionadas con la salud (consultorios, dispensarios, casas de socorro, clínicas, hospitales y otros centros sanitarios).

4. ASISTENCIAL.

El uso asistencial se refiere a servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población. Se incluyen en esta categoría los centros asistenciales de ancianos, enfermos, centros de día, tanatorios, etc.

Se prohíben expresamente los usos de tanatorio y crematorio en suelo urbano, excepto en terrenos que cuenten con la condición de sistema general.

5. CULTURAL.

En el uso cultural se incluyen bibliotecas, teatros, salas de conciertos, salas de exposiciones, de reuniones o de conferencias, y servicios relacionados con la difusión de la cultura.

6. DOCENTE.

En el uso docente se incluyen centros de enseñanza en general, guarderías, centros de enseñanza obligatoria, escuelas de formación profesional, academias, etc.

7. DEPORTIVO.

Práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física (gimnasios, polideportivos, piscinas, etc.). Podrán tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

8. INFRAESTRUCTURAS.

Comprende las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones de producción y distribución de energía, telecomunicaciones y recogida de residuos (vertederos).

Sección VI. Espacios libres

Artículo 86.- Definiciones de los espacios libres.

Es el uso no edificatorio del suelo, vinculado a la estancia y la movilidad, tanto de carácter público como privado.

1. ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Espacios libres de uso y dominio público destinados a zonas verdes, plazas, jardines.

2. ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Espacios libres de edificación de uso y dominio privado.

3. VIARIO.

Espacio de dominio y uso público destinado al tránsito y estancia de personas y vehículos.

Sección VII. COEXISTENCIA DE USOS

Artículo 87.- Tabla de compatibilidad de usos

Se establece, en cuanto a la coexistencia de usos, una tabla que contempla las zonas de ordenación del suelo urbano, y la compatibilidad de los usos pormenorizados en las dichas zonas de ordenación.

En los planes parciales puede optarse por la remisión a esta regulación, o bien establecer una regulación específica para la coexistencia de usos.

Limitaciones de la tabla: para una mayor eficacia, el listado debería tener un carácter exhaustivo imposible de lograr en el marco de un Plan General. Ha de

entenderse como una aproximación suficiente en la mayoría de los casos. Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que por su intensidad de uso supongan una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo el Plan General establece, y las regulaciones generales que se deducen de la legislación vigente.

En la tabla de coexistencia de usos se cruzan las zonas de ordenación establecidas en la documentación gráfica del Plan (en filas) con los usos pormenorizados regulados en el capítulo anterior “Condiciones de Uso” (en columnas). En las casillas de cruce se indica si está permitido o prohibido el uso concreto.

| | ZONAS DE ORDENACIÓN | | | | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------|---------|-----------|------------|
| | CASCO HISTÓRICO | RESIDENCIAL INTENSIVO | RESIDENCIAL EXTENSIVO | COMPLEMENTARIO DE LA VI-VIENDA | INDUSTRIAL | BODEGAS | TERCIARIO | DOTACIONAL |
| USOS PORMENORIZADOS | | | | | | | | |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | |
| Vivienda unifamiliar | 1 | 1 | 1 | x | x | x | x | x |
| Vivienda colectiva | 1 | 1 | x | x | x | x | x | x |
| Residencia asistida < 500 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | x | x | 1 | 1 |
| Residencia asistida > 500 m ² | 2 | 2 | 2 | 2 | x | x | 2 | 1 |
| Residencia vigilada < 2.500 m ² | 2 | 2 | 2 | 2 | x | x | 1 | 1 |
| Residencia vigilada > 2.500 m ² | x | x | x | x | x | x | 2 | 2 |
| Alojamiento temporal < 500 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | x | x | 1 | x |
| Alojamiento temporal > 500 m ² | 1 | 1 | 2 | 2 | x | x | 1 | x |
| Residencia comunitaria < 500 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | x | x | 1 | 1 |
| Residencia comunitaria < 2.500 m ² | 1 | 1 | 2 | 1 | x | x | 1 | 1 |
| Residencia comunitaria > 2.500 m ² | 1 | 1 | x | 1 | x | x | 1 | 1 |
| PRODUCTIVO | | | | | | | | |
| Talleres domésticos en planta baja (PB) < 500 m ² | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | x | x |
| Talleres artesanales en planta baja (PB) < 1.000 | 2 | 2 | x | 2 | 1 | 1 | x | x |
| Talleres de servicio artesanales/ industriales > 1.000 m ² (PB o exentos) | x | x | x | x | 1 | 1 | x | x |
| Almacenes en planta baja (PB) < 1.000 m ² | 1 | 1 | 2 | x | 1 | 1 | 1 | x |
| Almacenes exento > 1.000 m ² | x | 2 | x | x | 1 | 1 | 2 | x |
| Bodegas | 2 | x | x | x | 1 | 1 | 2 | x |
| Industria | x | x | x | x | 1 | 1 | x | x |
| Garaje vinculado al uso detallado, en PB y/o sótano y/o exento | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Garaje de guarda y engrase < 1.500 m ² en PB y/o sótanos | x | 1 | x | 1 | 1 | 2 | 2 | x |
| Garaje de guarda y engrase > 1.500 m ² en PB y/o sótanos | x | 2 | x | 2 | 1 | 2 | x | x |
| Estaciones de servicio | x | x | x | x | 1 | X | 1 | x |

| | ZONAS DE ORDENACIÓN | | | | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------|---------|-----------|------------|
| | CASCO HISTÓRICO | RESIDENCIAL INTENSIVO | RESIDENCIAL EXTENSIVO | COMPLEMENTARIO DE LA VI-VIENDA | INDUSTRIAL | BODEGAS | TERCIARIO | DOTACIONAL |
| USOS PORMENORIZADOS | | | | | | | | |
| TERCIARIO | | | | | | | | |
| Oficina anexa < 100 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Oficina anexa > 100 m ² | 2 | 2 | x | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Oficina en PB y/o primera < 1.000 m ² | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Oficina en PB y/o primera > 1.000 m ² | 2 | 2 | x | 2 | 2 | 2 | 1 | x |
| Oficina en edificio exento con otros usos terciarios | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | x |
| Comercio anexo < 100 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Comercio en PB y sótano < 500 m ² | 1 | 1 | x | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Comercio en PB, primera y/o sótano < 2.000 m ² | 1 | 1 | x | 1 | 1 | x | 1 | x |
| Comercio en PB, primera y/o sótano > 2.000 m ² | x | 2 | x | 2 | 1 | x | 1 | x |
| Comercio exento > 2.000 m ² | x | 1 | x | 1 | 1 | 1 | 1 | x |
| Espectáculos en planta baja y/o sótano < 1.500 m ² | 2 | 2 | x | 2 | x | 2 | 1 | x |
| Espectáculos en planta baja y/o sótano > 1.500 m ² | x | x | x | x | x | x | 1 | x |
| Centros de reunión, recreativos < 200 m ² | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Centros de reunión, recreativos > 200 m ² | 2 | 2 | x | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Espectáculos en edificio exento con otros usos no residenciales | 2 | 2 | x | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Discotecas y salas de baile en planta baja, sótano, o exento | 2 | 2 | x | 2 | 2 | 2 | 1 | x |
| Bar anexo | x | x | 2 | x | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Bar cafetería en planta baja (PB) y/o sótano | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Restaurante en planta baja (PB), primera y/o sótano. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | x |
| DOTACIONAL | | | | | | | | |
| Servicios públicos y administrativos | 2 | 2 | 2 | 2 | x | 2 | 1 | 1 |
| Religioso | 2 | 2 | 2 | 2 | x | x | 1 | 1 |
| Sanitario | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Asistencial | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Centros culturales y docentes en PB, 1º y/o sótano < 1.500 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Centros culturales y docentes en edificio exento < 2.500 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Centros culturales y docentes > 2.500 m ² | 1 | 1 | x | 1 | x | 2 | 1 | 1 |
| Deportivo | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 |

1 CARACTERÍSTICO (O EQUIVALENTE)

2 COMPATIBLE

X PROHIBIDO

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 88.- Solar

Se considera como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:

- a) Estar clasificado como urbano, o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) No estar edificado, estando prevista su edificación en el planeamiento.
- d) Contar con los siguientes servicios: acceso pavimentado, alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado, y suministro de energía eléctrica, todos ellos en cuantía suficiente para la edificación que el planeamiento permita desarrollar en él.

Artículo 89.- Parcela mínima edificable.

Con carácter general, y salvo otras determinaciones establecidas en las correspondientes fichas de ordenación, se establecen las siguientes condiciones que debe tener una parcela en suelo urbano consolidado para ser susceptible de edificación:

1. Cumplir la condición de solar, conforme a lo dispuesto en la LOTUR y en el Plan General Municipal.
2. Contar con un frente mínimo de parcela a vía pública de 6 metros.
3. Que el ángulo formado por los linderos laterales con la línea de fachada no sea inferior a 75 grados.
4. Que la parcela tenga una superficie mínima de 150 m².

Quedan exceptuadas de las dimensiones citadas las parcelas situadas entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona, que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso. Asimismo, quedan exceptuados de su cumplimiento los edificios señalados como Altura Existente.

Artículo 90.- Altura libre.

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior terminada del techo o

falso techo de la misma planta. Las alturas mínimas libres en Plantas Bajas y Pisos, serán las siguientes:

- a) Edificaciones colectivas y otras:

3,00 < PB

2,50 < PP

2,20 < PS

- b) Edificación unifamiliar:

2,50 < PB

2,50 < PP

2,20 < PS

En vivienda unifamiliar, la planta baja podrá situarse a una altura de 1,50 m. medida desde el punto medio de la acera a la que de frente la parcela.

En edificios calificados como Altura Existente, se admiten alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada uso.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa de habitabilidad.

Artículo 91.- Altura máxima permitida.

Las alturas máximas permitidas, en función de lo señalado en la documentación gráfica del plan general, son las siguientes:

- Planta Baja (B): 4 m.
- Planta baja más una planta (B+1): 7,5 m.
- B+2: 10,5 m.
- B+3: 13,5 m.
- B+4: 16,5 m.

En edificios de mayor número de plantas que B+4, se obtiene la altura máxima permitida incrementando 3 metros por planta, de forma sucesiva.

Artículo 92.- Medición de la altura

La altura máxima permitida será la establecida en los planos de ordenación.

La altura de la edificación se medirá desde la rasante hasta el plano superior del último forjado. En caso de no existir este último forjado, se medirá desde la rasante hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada.

El punto de medición de la altura se corresponde con el punto medio de la fachada que se levanta sobre la calle situada a menor cota, o en su caso, conforme a lo señalado en el artículo siguiente para los terrenos en pendiente.

En el caso de edificaciones retranqueadas respecto a la alineación exterior, el punto de medición de la altura se corresponde con el punto medio de la fachada que se levanta sobre la rasante del terreno situada a menor cota. En supuestos complejos, lo determinará el Ayuntamiento para cada caso concreto en función de las rasantes oficiales del vial público que sirve a la parcela, la rasante del acceso rodado al edificio y la cota del terreno en contacto con la construcción.

A efectos de la medición de alturas, se definen como rasantes de parcela:

- a) Rasante longitudinal media: línea horizontal situada en el plano de la alineación correspondiente y que pasa por la cota media de la rasante del vial en el tramo considerado. Para su cálculo, se dividirá la alineación en tramos de manera que la diferencia de cotas entre ellos sea siempre inferior a 3 metros.
- b) Rasante transversal media: Plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Las parcelas con alineación a dos calles no concurrentes, podrán dividirse en dos porciones, de forma que la porción ligada a la calle más alta no sea superior al 50% del solar.

Artículo 93.- Terrenos en pendiente

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas, y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación en la vía pública más baja, hasta 3 m. por encima de la altura máxima en la alineación más alta. Se estará a lo dispuesto en las NUR en relación con la aplicación gráfica de la medición de alturas en terrenos en pendiente.

Artículo 94.- Regulación de cubiertas.

Se permite la construcción de cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas planas tendrán un antepecho de obra de protección con una altura mínima de 1,20 m.

No se permite la construcción de cubiertas con una pendiente superior al 70 %.

Las cubiertas de nuevas edificaciones deberán contar con un sistema de recogida y conducción de aguas pluviales, y prever su conexión con la red municipal. Esto será de aplicación también en rehabilitaciones de edificios existentes, excepto casos en que se justifique adecuadamente la innecesariedad, previa autorización por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 95.- Construcciones por encima de la altura en edificios plurifamiliares.

1. Las edificaciones podrán cubrirse con tejado inclinado o cubierta plana.
2. Todas las construcciones situadas por encima de la altura máxima de la edificación, excepto torreón de escaleras y ascensores, chimeneas y acondicionamiento de aire, estarán inscritas dentro de los planos que tengan una pendiente del 70% con el plano horizontal desde el vuelo máximo permitido en las fachadas interiores y exteriores del edificio, no pudiendo exceder la altura máxima de dichas construcciones en más de 3 metros sobre la altura máxima de la edificación. Los antepechos de fábrica contarán con una dimensión máxima de 1,50 m.
3. La envolvente real máxima la constituyen sendos planos de pendiente igual al 70% desde los bordes de los aleros, limitados por un plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la cara inferior del alero.
4. Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida, deberán realizarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente, en sus fachadas.
5. Donde se permite la existencia de Áticos, éstos deberán quedar inscritos en la envolvente fijada por un plano del 70 % desde el borde del alero en cada una de las fachadas.

Artículo 96.- Entrecubiertas.

En aquellas zonas en las que se permite la construcción de entrecubiertas éstas deberán estar inscritas dentro de planos que tengan una pendiente máxima del 70% con el plano horizontal en la fachada que dé a la vía pública. En la fachada que dé al patio, la entrecubierta tiene la consideración de una planta más, pudiendo estar inscrita entre dos planos paralelos, siempre que no se sobrepase la altura máxima de alero. La superficie mínima de los patios se calculará atendiendo a esta altura de alero.

La altura libre mínima en cualquier punto de la entrecubierta será de 1,80 m., debiendo tener un mínimo del 70% de la superficie de la entrecubierta, una altura libre superior a 2,20 m.

La altura libre máxima en cualquier punto es de 3,50 m.

La superficie construida en entrecubierta computará como una planta más en el cálculo del Aprovechamiento, excepto en el caso de que su uso sea el de trastero, no pudiendo disponer de ventanas al exterior.

Artículo 97.- Edificabilidad

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas, incluyendo edificaciones y cuerpos de edificación auxiliares y los existentes que se conserven. No computarán a estos efectos:

- Las superficies de las plantas sótano y semisótano.
- Los entrepisos de las zonas "Casco Histórico", "Residencial Intensivo" y "Complementario de la Vivienda".
- Las superficies no cubiertas de las plantas alzadas.
- Las superficies abiertas en la planta baja.
- La superficie de la planta bajo-cubierta (excepto cuando su uso sea residencial)
- Espacios cuya altura libre estricta sea inferior a 1,50 m. cuando ésta venga motivada por la disposición de la cubierta.
- Ascensores
- Huecos destinados exclusivamente a conducciones verticales de instalaciones del edificio.
- Rampas de garaje y espacios de espera.

Cómputo de superficies cubiertas abiertas o semi-abiertas:

- En general, computa al 25% toda la que tenga un forjado o cubierta en su proyección vertical hacia arriba, al margen de la distancia a la que se sitúe. En viviendas, se admite, sin computar, una sola terraza de uso privativo vinculada a habitaciones viviendas, siempre que alcance los 6 m² útiles. En los casos de dimensión superior, el ex-

ceso computaría de acuerdo con la norma general.

- A los espacios abiertos construidos con estos criterios de cómputo no le será aplicable la posibilidad de cerramiento de balcones y terrazas contenida en Normas. Si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal, debe recogerse en los estatutos de la comunidad la prohibición expresa de cerrarlos.

En vivienda colectiva, agrupaciones de viviendas unifamiliares y otros usos de carácter colectivo que sean asimilables por su tipología y normativa aplicable (hoteles, residencias, oficinas), tampoco computarán:

- Armarios y cuartos de contadores (agua, electricidad, gas)
- Cuartos para otras instalaciones técnicas (hasta 5 m²t por portal).
- Cuartos de basura (en la dimensión exigida por el CTE)
- Recintos para guarda de bicicletas en sala comunitaria (hasta 2,5 m²t por cada vivienda).

Los espacios considerados en los cuatro supuestos anteriores deben mantener su carácter colectivo comunitario, sin posibilidad de ser enajenados o utilizados privativamente.

Para cuantificar los incrementos no computables, el proyecto debe hacer una estimación del exceso comparando la propuesta con una solución convencional.

El cómputo de edificabilidad consumida por un edificio existente será el correspondiente al momento de su construcción y reflejado en la licencia, sin opción a la posibilidad de considerarla inferior por aplicación de esta norma. No obstante, se permite, sin que compute a efectos de superficie de techo máxima, la ejecución o ampliación de los elementos comunitarios con los mismos criterios que los utilizados en edificios nuevos.

Artículo 98.- Ocupación Bajo rasante

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, siempre que no superen la ocupación máxima permitida en la parcela, excepto mención contraria establecida por estas normas en las condiciones de uso y zonas de ordenación.

En todo caso, la ocupación bajo rasante debe respetar los retranqueos establecidos en cada caso.

Artículo 99.- Garajes

Será obligatoria la previsión de aparcamientos en el interior de las parcelas en un número no inferior a una plaza por vivienda y/o 100 m² construidos en todos los edificios que tengan igual o más de 10 viviendas para plurifamiliares, y una plaza interior por vivienda unifamiliar.

En el uso de alojamiento temporal se preverá una plaza en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

Se exceptúa del cumplimiento de este artículo la zona Casco Histórico.

Artículo 100.- Régimen de Cuerpos y Elementos salientes.

Se entiende por cuerpos salientes aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

- Se entenderá por balcón, todo aquel vuelo de la edificación que no supere los 0,75 m. de anchura y tenga un peto diáfano.
- Se entenderá por terraza el elemento con vuelo inferior a 1,20 m. provisto de peto opaco o diáfano, de altura inferior a 1,5 m.
- Por mirador se define el elemento volado individualizado de fachada, cerrado y acristalado al menos en una superficie del 80%, constituido verticalmente por elementos estructurales secundarios, ligeros (no de fábrica).

Se entenderá por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos.

La regulación de cuerpos y elementos salientes es la siguiente:

1. No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento general o, en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones.
2. La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle:

- El vuelo máximo respecto de la alineación exterior será de un 6 % de la anchura de la calle, vía o plaza a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso 1,20 m.
 - Queda prohibido cualquier clase de vuelo en calles de ancho inferior o igual a 6 metros (se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones, y otros salientes de carácter compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,30 m).
3. No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación.
 4. Los cuerpos salientes semicerrados o abiertos sólo podrán ser cerrados (transformación de balcones en miradores, etc.) cuando la actuación sea homogénea en toda una franja de composición vertical de huecos de la edificación y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente.
 5. Los elementos salientes en Planta Baja (marquesinas, toldos, etc.), dejarán una altura libre mínima de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en todo punto.
 6. La suma de las longitudes de los cuerpos salientes cerrados no excederá en ningún caso la proporción 2/3 del producto de la longitud de fachada por el número de pisos (excepto entreplantas), pudiendo distribuirse libremente.
 7. El vuelo de los aleros no podrá exceder, en más de 25 cm., al vuelo máximo permitido.
 8. Los balcones, miradores, y cuerpos salientes cerrados, tendrán su plano inferior como mínimo a una altura de 3,00 m. con respecto a la rasante.
 9. Los cuerpos volados cerrados se colocarán a distancia mayor de 1 m. contado desde la medianería o lindero lateral. Para cuerpos volados abiertos o balcones la distancia mínima será de 0,60 m. En ambos casos la separación no será menor a vez y media la profundidad del vuelo. El cuerpo de edificación volado, formará con el parámetro de fachada un ángulo mínimo de 90 grados. Los aleros de cubierta no se considerarán como cuerpos volados, pudiendo llegar hasta la medianera.
 10. Como norma general, no podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balco-

nes o terrazas) hacia calle o espacio libre público. Solamente podrá autorizarse este tipo de cierres, en los cuerpos abiertos que den hacia patios de manzana -privados- o patios de parcela, siempre que cuenten con diseño común para todas las plantas del mismo. Por ello con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio de aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

11. Los vuelos a patios deberán respetar sus dimensiones mínimas, y contarán en todo caso con un vuelo inferior a 1,20 m.

Artículo 101.- Entrantes.

Los entrantes en la edificación de planta baja, cuando así lo permita la Normativa Urbanística, tendrán una profundidad máxima igual a su anchura con un mínimo de 3 m. si dispone de huecos en sus parámetros enfrentados.

La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate, y no habrá de superar en ningún caso la proporción 1:3 con relación al frente de fachada al que se aplica.

Artículo 102.- Patios.

En relación con los patios se estará a lo dispuesto en la normativa de habitabilidad y al resto de legislación vigente.

Artículo 103.- Plantas Bajas en Patios Interiores.

Los patios interiores de parcela incluidos dentro del fondo máximo edificable podrán ser ocupados en su totalidad, a excepción de lo que se establezca en condiciones particulares, no pudiendo superar la altura de su cubierta en ninguno de sus puntos a la del alféizar de las ventanas de las habitaciones del primer piso.

Artículo 104.- Instalaciones de interés general.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población. Se procurará evitar molestias y se avisará a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Artículo 105.- Chimeneas de ventilación

Las bocas de expulsión deben situarse en la cubierta del edificio separadas 3 m como mínimo de cualquier elemento de entrada de ventilación (boca de toma, abertura de admisión, puerta exterior y ventana) y de los espacios donde pueda haber personas de forma habitual, tales como terrazas, galerías, miradores, balcones, etc.

En el caso de ventilación híbrida, la boca de expulsión debe ubicarse en la cubierta del edificio a una altura sobre ella de 1 m como mínimo y debe superar las siguientes alturas en función de su emplazamiento:

- a) la altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia comprendida entre 2 y 10 m;
- b) 1,3 veces la altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia menor o igual que 2 m;
- c) 2 m en cubiertas transitables.

Artículo 106.- Chimeneas de evacuación de humos y gases

Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.

La salida exterior debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m.

Su altura libre será como máximo de 3 m.

En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m. por encima de su punto de arranque.

Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse preferentemente adosándose a la medianera. En caso contrario, deberán alejarse lo máximo posible, cumpliendo siempre las condiciones del punto anterior.

En construcciones en patio de manzana o situaciones similares con huecos vívideros recayendo sobre la cubierta, podrán exigirse distancias de hasta 25 m. en función del tipo de emisión.

Artículo 107.- Cierres de solares

Para realizar cualquier tipo de cierre de solares en Suelo Urbano deberá solicitarse la oportuna Licencia al Ayuntamiento previa presentación de un Proyecto de obras.



Los cierres de finca en el Suelo Urbano no podrán sobrepasar los 2,50 m. de altura.

No se permiten cierres opacos por encima de 1,20 m. de altura.

Con independencia de las determinaciones fijadas para estos cierres se permite la construcción de muros de contención cuando se justifique la necesidad de los mismos. La Oficina Técnica Municipal decidirá en cada caso el tratamiento que debe recibir el paramento exterior del muro de contención (muros de tierra, evergreen, hormigón abujardado, revestimiento pétreo, etc).

Los cierres de parcelas unifamiliares tendrán un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizos, herrería, etc., que será homogéneo por manzana.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 108.- Seguridad y solidez en las construcciones.

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar las indicadas condiciones sin que ello represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no causen daño a personas o bienes.

Artículo 109.- Vallas de precaución y vallado de obras.

El frente del edificio o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de dos metros (2 m) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales con ladrillos, tablas o paneles prefabricados. La norma anterior no será aplicable cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá

adelantarse más de tres metros (3 m) contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera.

En otro caso, así como en el de practicarse revocos, retejas u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se atajará al frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

En las aceras de menos de un metro cuarenta centímetros (1,40 m) de ancho, se permitirá el establecimiento de vallas con un saliente máximo de sesenta centímetros (0,60 m) solamente en casos de obra de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada zona; y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo anterior de este Artículo, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban del Ayuntamiento.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada a la acera.

Será obligatoria la protección en voladizo por encima de la primera planta dejando el paso libre en planta baja con una altura mínima de 2,50 m. siempre que el carácter de las obras pueda ocasionar desprendimientos sobre la vía pública.

Artículo 110.- Precauciones durante la ejecución de las obras

Mientras dure la edificación o reparación de un edificio que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la

obra en la forma que para cada caso se determine por el Ayuntamiento.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que el Ayuntamiento designe.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de la obra.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

Artículo 111.- Protección del arbolado y servicios urbanísticos.

Los vados para vehículos deberán ubicarse de tal forma que no afecten al arbolado existente o previsto, servicios urbanísticos y mobiliario urbano, salvo imposibilidad demostrable y reconocida por el Ayuntamiento, que establecerá las medidas alternativas oportunas.

Cuando se realicen obras próximas a una plantación de arbolado, servicio o tendido existente, se deberán establecer las medidas de protección necesarias para que no se produzcan daños. Cuando a pesar de ello sea necesario afectar parcial o totalmente los servicios o arbolado existente, se recabará previamente autorización del servicio correspondiente, y en el caso del arbolado coincidiendo con la época de reposo vegetal, debiéndose cortar con hacha las raíces alcanzadas de grueso superior a 5 cm., que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado y procediendo al retapado de las raíces en un plazo no superior a 3 días desde la apertura de la zanja, regándose a continuación.

Queda prohibido depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos y utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

Artículo 112.- Pasos provisionales para entrada de vehículos.

Durante la ejecución de las obras deberá construirse el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Los pasos para entrada de vehículos se realizarán bajando el bordillo y manteniendo la acera en perfectas condiciones de rasante y pavimento siendo

las obras correspondientes por cuenta del peticionario. En su disposición deberá respetarse el arbolado existente, siempre que no se demuestre la imposibilidad de hacerlo así.

Artículo 113.- Aparatos elevadores.

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí en el interior del edificio o solar, o dentro de la valla de precaución, salvo casos excepcionales y con autorización pertinente.

La instalación de estos aparatos se ajustará a las disposiciones generales reguladoras de la materia.

La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento con carácter provisional.

Artículo 114.- Grúas torre.

Las grúas torre no podrán situarse en la vía pública, y sí en el interior del solar o dentro de la valla de protección, salvo en casos excepcionales y con autorización pertinente.

Como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución. No obstante, en casos debidamente justificados podrá permitirse rebasar el límite citado siempre que por parte del facultativo director de la obra se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

Si, por las dimensiones del solar, el área del funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica, áreas de barrido de otras grúas, elementos situados en la cubierta de las edificaciones, etc.

En los supuestos excepcionales del presente artículo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Si en un mismo solar se instalan dos o más grúas, deberán limitarse sus áreas de barrido, de forma que no sean coincidentes al mismo tiempo.

Artículo 115.- Cerramiento de solares.

Cuando un solar provenga del derribo de una finca sin que se prevea su construcción en un plazo máximo de tres meses, será obligatorio adoptar las siguientes medidas:

1. Cercar los solares en la alineación oficial con una valla o cerca de dos metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación. En general serán opacas, aunque si el Ayuntamiento aprecia razones de seguridad o limpieza que así lo recomienden, el tratamiento será transparente.
2. Se deberá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe de las aguas de lluvia y su conexión a la red municipal, así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes, y aislamiento de las medianeras resultantes.

En el resto de solares en los que no se prevea su construcción en un plazo máximo de tres meses, se deberán cercar en la alineación oficial con una valla o cerca de dos metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación.

En todo caso, se establece la posibilidad de poner a disposición del Ayuntamiento los solares en los que no se prevea la construcción a corto plazo, para su utilización como aparcamientos, zonas juego, etc., previo convenio con el Ayuntamiento para su utilización pública.

Artículo 116.- Obras de excavación de sótanos.

Para la excavación de sótanos que puedan afectar por su proximidad a los servicios de agua, electricidad y pavimentación de aceras y calzadas deberá presentarse, junto con los documentos exigidos para obtener la licencia, el procedimiento constructivo para realizar las obras de excavación y cimentación, suscrito por técnico competente, que garantice la no afección del viario público y sus instalaciones.

CAPÍTULO V. CONDICIONES AMBIENTALES**Sección I. Condiciones generales****Artículo 117.- Carácter de la presente regulación**

La presente regulación establece una serie de recomendaciones con el objetivo de realizar un planeamiento lo más sostenible posible de las actuaciones de edificación y uso del suelo que se realicen en el municipio.

Las recomendaciones que se establecen tienen como objetivo reducir el consumo de recursos naturales y la producción de residuos, así como mejorar la eficiencia energética.

Artículo 118.- Ámbito de aplicación.

Las siguientes recomendaciones se tendrán en cuenta en la redacción de planes y proyectos, así como en la implantación de los diferentes usos y actividades que se realicen en el municipio. Los planes y proyectos que se presenten deberán justificar en un apartado de su documentación escrita el grado de cumplimiento de las presentes Condiciones Ambientales.

Sección II. Condiciones específicas**Artículo 119.- Topografía y pendientes**

Con relación a la topografía se recomiendan criterios conservacionistas, siguiendo las siguientes pautas de actuación:

- Como norma general se intentará realizar los menores movimientos de tierra posibles (no sólo por criterios puramente ambientales sino también por reducir costes). Si los movimientos de tierras fueran imprescindibles, se tenderá a respetar en la medida de lo posible los cauces de evacuación de pluviales.
- Siempre que sea necesario efectuar cualquier movimiento de tierras, se procederá previamente a retirar la capa de suelo agrícola (el suelo fértil) en las zonas a remover y almacenarla, para reintegrarla posteriormente en aquellos lugares que no vayan a quedar impermeabilizados.
- Deberán evitarse modelados del terreno que conlleven superar las pendientes natu-

rales de los suelos con objeto de evitar la construcción de muros de contención.

- Deberán adoptarse buenas prácticas respecto a la erosión de los suelos. Cuando sea necesario modelar largos tramos con fuertes pendientes deberán dividirse estos tramos en otros más pequeños con zonas de menor pendiente (incluso horizontales) intercaladas, con objeto de romper la inercia del agua, debido al aumento de su velocidad, descendiendo por la pendiente.
- Teniendo en cuenta que conforme a las proyecciones demográficas para los próximos años la población va a sufrir un envejecimiento notable, se recomienda en el diseño de viarios peatonales y de bicicletas en calles, parques y plazas, no superar las siguientes pendientes máximas:
 - o Suelos cómodos: pendiente máxima del 2%.
 - o Suelos que requieren esfuerzo: pendiente comprendida entre más del 2% y el 6%.
 - o Suelos que requieren mucho esfuerzo: entre más del 6% y el 8%.
 - o A partir del 8%, deberían evitarse.

Artículo 120.- Radiación solar: protección, pendientes y soleamiento

En relación con la radicación solar, su aprovechamiento en los casos favorables y protección en los desfavorables, tanto en los espacios públicos como en las edificaciones, permite mejorar la calidad de vida de los habitantes, y el ahorro energético en los edificios:

- Se recomienda la localización de las zonas verdes como parques y jardines en espacios con posibilidad de captación solar para favorecer el crecimiento y salud de las especies vegetales.
- Deben diseñarse zonas estanciales (como las áreas de juego de niños o las zonas de bancos), que durante los meses infracalentados de invierno dispongan de sol durante las horas centrales del día, y de sombra por las tardes de verano.
- En las nuevas actuaciones se deberá calcular el ángulo de obstrucción solar en las diferentes orientaciones. Existirán en general buenas condiciones de accesibilidad

solar cuando las calles tengan unas proporciones en las que la altura de las edificaciones sea menor o igual al ancho del espacio libre.

- Es necesario ubicar los diferentes usos de forma adecuada: viviendas y usos residenciales en las áreas de mayor asoleo, y zonas comerciales o con necesidades energéticas importantes en áreas desfavorecidas.
- Las protecciones serán necesarias para la creación de espacios estanciales y zonas de juego confortables durante los meses sobrecalentados de verano. La elección y diseño de sistemas deberá proporcionar sombra en los momentos sobrecalentados de verano, y sin embargo permitir el soleamiento del espacio público en los momentos infracalentados del año.
- Los espacios orientados a E y SE posibilitan la creación de microclimas urbanos más confortables en latitudes intermedias, como es el caso; optimizan la captación de energía solar en los meses infracalentados de invierno y son más sencillos de proteger durante los meses sobrecalentados de verano.
- La orientación sur será la más compleja de proteger de la radiación solar directa en lo referente al espacio público, pues en ella se producirán menos sombras arrojadas que en el resto de orientaciones. Se recomienda disponer sistemas horizontales de protección.
- Los espacios orientados a O y SO son más complejos de acondicionar bioclimáticamente, pues en esta orientación se da una alta captación solar en las tardes de verano, siendo los momentos de mayor sobrecalentamiento. El empleo de protecciones verticales proporcionará buenos espacios de sombra dada la baja altura solar en esta orientación.
- En la orientación norte, aunque durante el invierno no exista radiación solar directa, sí que la habrá durante los meses de verano, durante los cuales se podrán emplear sistemas verticales de protección solar, dado que el sol tendrá una altura muy baja a última hora de la tarde.

- Es importante también prever la continuidad en los recorridos sombreados para zonas de paseo, en los meses sobrecalentados de verano.

Artículo 121.- Viento

El confort térmico en la ciudad desde la perspectiva de los movimientos de aire se consigue con estrategias que permitan, dependiendo de las necesidades, el resguardo frente a los vientos, o la captación de brisas para lograr el bienestar en los espacios libres durante los meses sobrecalentados:

- Se intentará colocar los espacios libres en aquellas direcciones en las que el viento esté en calma en invierno. El tamaño de los espacios o las plazas influye también en su ventilación: cuanto menores sean las dimensiones de una plaza, menor será la velocidad del viento en ella.
- En el diseño de espacios abiertos, se recomienda situar su eje principal de forma perpendicular al viento dominante y a la orientación principal de la alineación de calles que confluyen en ellos. También deberán evitarse las aperturas en las zonas centrales de sus lados. Se evitará por último la conexión directa entre el eje principal del espacio y las calles que llegan a él.
- No se situarán las zonas estanciales o de paseo junto a edificios más altos que los de su entorno, pues se verían afectadas por las turbulencias generadas en esta zona. Si es inevitable que estas zonas sean zonas estanciales o con una alta frecuencia de paso habrá que introducir elementos de protección como soportales o cubiertas.
- Tampoco se situarán cerca de las esquinas para evitar el efecto de aceleración del aire que se produce en dichas zonas. En el caso de no poder evitar situarlas en este lugar, las barreras de viento pueden protegerlas si se configuran adecuadamente
- Con respecto a la conexión de las calles y los espacios libres, se evitará colocar las zonas estanciales conectadas con calles largas (de más de 100 m de longitud) para evitar el efecto Venturi.
- Debe evitarse colocar la dirección principal de las calles en la dirección dominante de los vientos de invierno para evitar canalizar los mismos. Se debe evitar mantener un eje

principal continuo en las calles que permita que la velocidad del viento se mantenga e incluso aumente (rompiendo las alineaciones de las calles, o realizando calles más cortas que eviten incrementos de la velocidad del viento).

- El arbolado de alineación puede ser utilizado como elemento que disminuya la velocidad del viento. En la selección de la vegetación en las calles habrá que tener en cuenta su frondosidad y el tamaño de sus copas.
- Por lo que se refiere a los materiales, las superficies rugosas ofrecen una mayor resistencia al paso del aire, lo que contribuye a disminuir la velocidad del viento que entra en contacto con estas (se recomienda la utilización de vegetación, gravas y cantos rodados en los espacios libres que se pretende proteger del viento).
- Respecto a la mejora de las condiciones microclimáticas en áreas urbanas, la vegetación nos ayudará a evitar condiciones de viento indeseables. Cuando los vientos predominantes en determinada dirección tengan velocidades que superen los 10 m/s, se colocarán pantallas vegetales. También se puede recurrir a los propios edificios funcionando como pantallas, pero no siempre es posible, sobre todo porque una fachada de un edificio a barlovento en estas condiciones hace que el confort en el interior del mismo sea difícil de conseguir.
- Por otra parte, para que la vegetación realice de manera efectiva la función de protección frente al viento, deberá tenerse en cuenta el periodo del año en que es necesaria, lo que afectará a la selección de especies, que podrán ser de hoja caduca o perenne:
 - o La protección anual es necesaria cuando el viento tiene efectos negativos para el bienestar en los espacios durante todo el año. Las especies a utilizar en estos casos serán preferiblemente las de hoja perenne resinosa. Si las dimensiones del espacio a proteger son reducidas, se utilizarán plantas con ramas desde su base, como el ciprés o la tuya, y se combinarán con otro tipo de arbustos.

- o La protección estacional es necesaria cuando la velocidad del viento en la dirección dominante durante los meses sobrecalentados puede producir discomfort por efectos mecánicos. En este caso se utilizarán árboles de hoja caduca. Si durante este periodo fuera necesaria la ventilación para lograr bienestar higrotérmico, las barreras serán porosas, atenuando la velocidad del viento pero permitiendo la ventilación.
- En las calles en las que el viento tenga una velocidad excesiva que afecte negativamente al confort, los árboles podrán utilizarse para atenuarla. Si las calles son anchas, podrá darse prioridad a una acera peatonal protegida, aunque habrá que combinar estos requerimientos con los de soleamiento.
- En cuanto a los efectos en la calidad del aire urbano, las actividades susceptibles de emitir contaminantes se colocarán siempre a sotavento de las zonas residenciales según la dirección dominante de los vientos.

Artículo 122.- Ciclo hídrico y gestión del agua

Con relación a la gestión del agua, debe prestarse especial atención a dos problemas fundamentales: el abastecimiento de agua, y las riadas e inundaciones. A tales fines se establecen las siguientes recomendaciones:

- Los planes y proyectos tenderán a cerrar el ciclo del agua en la medida de lo posible, evitando flujos de importación y exportación.
- Se deben proteger los recursos hídricos, adecuando la calidad del agua para su uso concreto: fomentando la reutilización de aguas residuales para usos secundarios; la utilización de aguas subterráneas sin tratar; así como el uso del agua de lluvia acumulada en depósitos o estanques creados al efecto (por ejemplo para riego).
- Se priorizará la construcción y uso de saneamiento separativo de forma que las aguas residuales y las pluviales tengan circuitos distintos. Para el caso de las pluviales se intentará el uso del propio territorio como infraestructura verde que permita una autorregulación de los caudales mediante la utilización de balsas de tormenta que permitan absorber las puntas.
- Se debe favorecer la infiltración natural de agua de lluvia reduciendo la impermeabilización del suelo, para favorecer su retorno al medio, su reutilización, y evitar inundaciones.
- Se recomienda fomentar el ajardinamiento de cubiertas y terrazas en los edificios.
- Todas las aguas residuales sufrirán un proceso de depuración que permita, o bien su reutilización en función de sus niveles de contaminación, o su volcado directo a los cauces de agua de forma que no modifiquen las condiciones ecológicas de los mismos.
- Se recomienda la incorporación en el diseño de calles y plazas de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), que favorecen la infiltración de las aguas pluviales reduciendo así la carga máxima de agua del alcantarillado y optimizando su dimensionado.
- La abundancia en las ciudades de pavimentos impermeables reduce el tiempo de permanencia del agua que es rápidamente evacuada, impidiendo que las superficies absorban agua, se saturen y puedan luego liberarla lentamente al ambiente. Por ello es importante la existencia de suelos permeables o semipermeables, con los que intentará llegar a cubrirse un 50% de las superficies de la ciudad.
- Se recomienda la restauración de los cursos fluviales alterados y la recuperación de su funcionalidad ecológica, paisajística e hidrológica, lo que produce importantes beneficios sociales y ecológicos, y evita además los problemas derivados de la canalización de sistemas naturales.
- Resulta necesario abordar un tratamiento más natural de los cursos de agua superficiales.
- Se recomienda también la creación de balsas de retención e infiltración, o balsas de depuración natural de las aguas pluviales, que permiten que las aguas vuelvan al ciclo natural y así recargar los acuíferos, o que puedan ser reutilizadas para otras actividades como el riego.

- Las láminas de agua son un importante recurso para el aporte de humedad al ambiente, contrarrestando el calor y la sequedad (el aporte de humedad al ambiente se produce por el contacto del aire con la superficie, por lo que las láminas de agua no necesitan más profundidad que la necesaria para evitar su total evaporación).

Artículo 123.- Vegetación

Se establecen las siguientes recomendaciones relativas a la vegetación, considerando también la importancia de reducir el sellado de superficies en la ciudad:

- A la hora de seleccionar las especies adecuadas para un lugar habrá que tener en cuenta sus necesidades de agua, de forma que no requieran un riego excesivo, como especies locales, y xerojardinería. Cuando se opte por el riego, será conveniente utilizar agua de riego proveniente de depósitos de aguas pluviales o aguas grises reutilizadas.
- Debido a que el clima en Haro se caracteriza por contar con condiciones diferentes en verano e invierno, la utilización de árboles de hoja caduca es imprescindible para conseguir condiciones de confort en exteriores. El tipo de planta y la forma de la copa determinarán el tamaño y la densidad de su sombra y por lo tanto serán determinantes a la hora de seleccionar las especies.
- Se debe proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno: con parterres y áreas de pavimentos porosos deprimidos que faciliten el almacenamiento del agua hasta su absorción; en áreas pavimentadas disponer canales de distribución de agua entre alcorques; plantar árboles en grandes alcorques o parterres; soluciones de alcorque continuo, o de canales de distribución de agua de lluvia o de riego entre alcorques.
- Para beneficiarse de los efectos de humectación que tiene la vegetación, será necesario utilizar plantas de diferentes tamaños, desde las coberturas vegetales del suelo a los árboles de mayor porte, pasando por diferentes tipos de arbustos.
- También ha de tenerse en cuenta la distancia a paramentos o elementos de mobiliario

urbano. Por lo general, para árboles que alcancen una altura de entre 6 y 7 metros se recomienda guardar una distancia de seguridad de 8 a 10 metros desde las edificaciones. Aun así, para cada tamaño de árbol o planta habrá que respetar distancias que permitan el adecuado crecimiento de la planta evitando podas excesivas.

- En caso de ser necesarias barreras acústicas vegetales, hay que tener en cuenta los siguientes parámetros de diseño que aumentarán su efectividad:
 - o Se situarán lo más cerca posible de la fuente de emisión, pues así tienen una efectividad mucho mayor que si se sitúan próximas al lugar que se desea proteger.
 - o Para que la barrera acústica vegetal sea efectiva, será necesario mezclar vegetación a diferentes niveles, de modo que atenúe las ondas sonoras a las diferentes alturas. El efecto de árboles de diferentes tamaños y arbustos parece ser aditivo, permitiendo además la creación de barreras más compactas. Por su parte, la densidad de la vegetación también influye en la efectividad de la barrera, siendo ésta más efectiva cuanto mayor es la densidad de las plantas que la conforman.
 - o Por lo que se refiere a las dimensiones de la barrera, deberá adaptarse al tamaño de la fuente emisora. El ancho de la barrera es prácticamente proporcional a la protección ofrecida, por lo que las barreras más anchas protegerán en mayor medida.
 - o Las especies de hoja perenne son más efectivas a la hora de amortiguar el ruido y proporcionan una protección constante durante todo el año. Si el objetivo de la barrera vegetal es proteger del ruido de una vía de comunicación con abundante tráfico rodado, a la hora de realizar la selección de especies se deberá tener en cuenta que sean plantas con una

gran resistencia a la contaminación.

- o Las barreras vegetales aumentan enormemente su efectividad si se combinan con elementos topográficos que puedan sumar sus efectos a los de los árboles y arbustos que los cubran.

Artículo 124.- Materiales

Es necesario que los materiales en la construcción y el mantenimiento de los entornos construidos sean duraderos, necesiten un escaso mantenimiento y se puedan reutilizar, reciclar o recuperarse. Además, deben ser materiales que no sean tóxicos o nocivos para la salud humana o el entorno natural y suelos:

- Aquellos materiales que tengan una menor energía incorporada en su producción son a priori más adecuados, aunque siempre se deberá analizar cuál va a ser su función y si existe una disponibilidad de los mismos en el lugar.
- Los materiales deben provenir de zonas cercanas al lugar de su utilización, reduciendo la energía y contaminantes asociados a su transporte. Además, estos se deben adecuar al entorno tanto a nivel paisajístico como a nivel climático.
- Los materiales deben ser adecuados también al uso para el que van a ser destinados, teniendo en cuenta si son superficies sobre las que se va a caminar o se van a realizar actividades estanciales. Se deberán tener en cuenta también aspectos como la durabilidad o confort higrotérmico.
- En latitudes intermedias, por la variación de la altura solar según la época del año, varían las superficies de la ciudad donde se produce una mayor absorción de energía: así, ésta es mayor en las fachadas y paramentos verticales en los meses de invierno y en los pavimentos durante los meses de verano. Para cada una de estas superficies habrá que adoptar en cada caso decisiones respecto de los siguientes aspectos:
 - o El color de un material está muy ligado a la absorción de energía (los materiales oscuros absorben la mayor parte de la energía solar incidente, mientras que los más claros absorberán menos al reflejar una gran parte

de la radiación que reciben). Esto se debe tener en cuenta a la hora de diseñar espacios estanciales pensados para condiciones de sobrecalentamiento en verano e infracalentamiento en invierno.

- o Una buena estrategia para los meses sobrecalentados de verano es el empleo de materiales 'fríos'. La mayoría de materiales de construcción tienen una elevada emisividad, por lo que se trata de seleccionar aquellos tratamientos superficiales de elevada reflectancia, con colores claros. En este sentido hay que cuidar la selección evitando el deslumbramiento visual y garantizando un buen mantenimiento.
- o Los espacios urbanos con acabados superficiales de alta rugosidad serán más cálidos al tener los materiales una mayor capacidad de absorción de energía. Además, los materiales con una mayor rugosidad disminuyen la velocidad del viento, y los conjuntos urbanos con superficies salientes y materiales rugosos disminuyen la convección natural.
- o Como ya se ha mencionado, la permeabilidad de los materiales permite que se mantenga el agua por un mayor periodo de tiempo al filtrarse ésta hasta el terreno. Esto incrementa la humedad en el entorno urbano y permite que exista también una evapotranspiración que reduce el aporte de calor desde los materiales al aire.
- o Por norma general, el suelo natural se comporta de una forma mucho más neutra en el balance energético y puede decirse que se trata de un buen acabado en lo referente al microclima urbano. Los terrizos y suelos naturales son los materiales de pavimentado con una menor diferencia de temperatura superficial a lo largo del día.
- o Respecto al mobiliario urbano se debe tener en cuenta en que momentos del año se encuentra expuesto a la radiación solar o a la sombra. Así, si se disponen bancos en zonas soleadas en los meses de sobrecalentamiento

miento de verano, o en lugares con obstrucciones solares en los meses infracalentados de invierno, se recomienda emplear materiales de baja inercia térmica, como por ejemplo la madera, para que sean confortables para los usuarios. En la situación contraria es conveniente el empleo de mobiliario con mayor masa térmica.

- En relación con los materiales a emplear en pavimentos y cerramientos verticales, si no se cuenta con radiación solar en invierno, y en verano no se dispone de sombra, se recomienda el empleo de materiales de baja inercia térmica.
- Sin embargo, cuando se disponga de soleamiento en invierno y de sombra en verano, se recomienda utilizar materiales de alta inercia térmica, pues acumularán en su interior calor en invierno y frescor en verano, funcionando como colchón frente a las fluctuaciones de temperatura al intercambiar por convección con el aire esa energía acumulada en su interior.

Artículo 125.- Recomendaciones aplicables a la edificación

Se optará por soluciones técnicas y tipológicas que contribuyan al ahorro energético. Se deben extender los criterios de sostenibilidad de la edificación no sólo a viviendas, sino también a los edificios industriales, comerciales y terciarios. En particular se tendrá en cuenta:

- Se dará preferencia a tipologías de edificación que permitan viviendas con doble fachada con orientaciones opuestas, con el objetivo de posibilitar la ventilación cruzada (la ventilación cruzada es el sistema de ventilación natural que garantiza mayores ahorros en consumo por refrigeración). De esta forma, se dará preferencia a la edificación con profundidades edificables reducidas (14 metros máximo), y a la vivienda pasante.
- Es importante valorar en el proyecto la capacidad para adaptarse a demandas imprevisibles de sus futuros ocupantes: se sistematizarán las conducciones, instalaciones sanitarias, etc., de forma que se faciliten posibles cambios en la distribución del espacio construido, permitiendo así su reutilización en el futuro.

- Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.
- La edificación deberá resolverse de forma que se adecúe a las diferentes orientaciones, optimizando las medidas bioclimáticas pasivas.
- En las viviendas que cuenten con orientación norte, o norte-nordeste, recaerán preferentemente hacia ella los baños, aseos, cocinas y dependencias de servicio. Se procurará asimismo dar esa orientación a las cajas de escalera. Se intentará evitar la orientación única de cuartos de estar hacia fachadas de orientación norte o norte-nordeste.
- Se recomienda que la superficie exterior del acabado de cubierta se realice con colores claros. Asimismo, en las fachadas con orientación dominante oeste se utilizarán acabados de colores claros.
- En fachadas con orientación dominante norte y oeste, no es recomendable la existencia de vuelos cerrados.
- En tipologías de vivienda unifamiliar, deben buscarse soluciones que permitan el aprovechamiento interno de las aguas grises para usos no potables (de lavado, cisternas, jardines, etc.).
- Los edificios de nueva construcción deberán contar con conducciones y conexiones separadas de aguas residuales y pluviales para su posterior adecuada integración a la red municipal.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y HABITABILIDAD

Artículo 126.- Condiciones mínimas de habitabilidad

Las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas serán las establecidas por el Decreto 28/2013, de 13 de diciembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, y las disposiciones que resulten de aplicación del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 127.- Accesibilidad Universal

Todo proyecto de edificación o urbanización deberá cumplir los requisitos establecidos por la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal (modificada por Ley 26/2011, de 1 de agosto), Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, relativa a espacios públicos urbanizados, además de las disposiciones que resulten de aplicación del Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Sección I. Disposiciones Generales.**Artículo 128.- Normas Generales.**

La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que éste mantenga.

En las zonas edificadas, la solución estética que se da al nuevo edificio deberá responder a las características dominantes del ambiente urbano en que haya de emplazarse. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre flanqueada por edificaciones en buen estado, con independencia de que se encuentren sometidas a un régimen específico de protección, el diseño del nuevo edificio se adecuará a las preexistentes. En las zonas no edificadas la solución estética que se dé al edificio tendrá un diseño unitario adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje natural o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Artículo 129.- Normas para la redacción de planes e instrumentos complementarios.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, con especial cuidado en el tratamiento de la escena urbana. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

1. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
2. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
3. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Sección II. Condiciones estéticas aplicables**Artículo 130.- Condiciones generales estéticas y de composición.**

1. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada; es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas, incluidas medianeras. Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales. Se considera paramento exterior todo aquel que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.
2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

3. Quedan prohibidos los tratamientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

4. La colocación de conductos y aparatos de instalaciones no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.

5. Toda modificación de fachadas existentes deberá responder a un proyecto unitario y evitará cualquier añadido o sustitución que suponga la degradación de la misma.

6. Se evitarán la falsificación arquitectónica y el pastiche así como todos aquellos elementos falsamente tradicionales, como la imitación de piedra. Los entramados de madera con paños de fábrica se vincularán al proceso constructivo que expresan, evitándose soluciones de ornato o decoración de fachada. La madera tendrá un tratamiento superficial tradicional.

7. Se prohíben todos aquellos elementos o materiales que puedan suponer un impacto negativo para el entorno. Se prohíbe cualquier tipo de tejavanos y tinglados situados en planta baja, balcones, etc., que rompan con la unidad y el ambiente del edificio en su entorno.

8. Plantas Bajas y bajos comerciales: en los proyectos que se presenten a licencia, las plantas bajas tendrán el mismo tratamiento constructivo, tipológico y de diseño que el conjunto de las fachadas. A estos efectos la fachada de cualquier edificio es un todo, debiendo contener una ordenación y/o modulación de huecos y vanos, márgenes de separación con edificios colindantes y relación de materiales, con carácter unitario por fachada, de forma que no se produzcan excesivas rupturas en el tejido urbano inmediato de la calle. Estas especificaciones se reflejarán en los alzados del edificio, y no se considerará finalizada la obra de edificación en tanto no se realicen las mismas conforme al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 131.- Condiciones particulares de las fachadas.

En zonas con fuerte grado de consolidación la composición de las nuevas fachadas deberá armonizar con las existentes cuya renovación o modificación no sea previsible a corto o medio plazo. Se prestará especial atención a los elementos compositivos que por su constante utilización se consideran invariantes arquitectónicos de la zona o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble.

Para ello se tendrán como puntos de referencia:

- Las líneas de cornisas y aleros, los ritmos de huecos en las distintas plantas y la subordinación de órdenes arquitectónicos en su caso, los recercados, impostas y zócalos así como la distinta combinación de materiales y tonos de estos.
- En la edificación existente los proyectos de locales comerciales en plantas bajas, se ajustarán al diseño de la fachada en que se ubiquen. En su caso, recuperarán la composición y materiales alteradas por intervenciones anteriores, se favorecerá en plantas bajas y locales comerciales los proyectos que ajusten su composición a la de la parte de la fachada del inmueble en que se ubiquen, recuperando en su caso la antigua estructura y composición alterada por intervenciones pasadas.
- Las fachadas laterales y posteriores tendrán similar trato de composición y materiales al de la fachada principal.

En las fachadas no se podrán instalar materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada cuando supongan detrimento de su calidad estética o generen molestias a los viandantes, como goteo, etc. La salida de este tipo de instalaciones se colocará por encima de 3,40 m. sobre la acera.

Las plantas bajas porticadas o soportales sólo se admitirán cuando a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. Los elementos verticales de apoyo no rebasarán la alineación oficial y su altura será la de la planta baja. Su sección deberá permitir el uso público permanente.

No se permitirá el adosado a fachadas de cables de conducción eléctrica o telefónica ni de otros servicios

Artículo 132.- Condiciones particulares de las medianeras

Si las nuevas edificaciones dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

El Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Las fachadas medianeras al descubierto, ya sea por rebasar el fondo, la altura por colindar con solares, deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos técnicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior, debe ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares. Quedarán eximidos de esta última exigencia aquellas partes de fachadas medianeras que en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación tengan al menos cubiertas las 2/3 partes de su medianería por la construcción del edificio contiguo y sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior.

Si por las características de un nuevo edificio, resultara que es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo edificio estará obligado al tratamiento de los paños que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada.

Artículo 133.- Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario u ornamental de la edificación.

En plantas bajas:

- a) Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml. respecto al plano definido por la alineación oficial hasta una altura de 2,50 y 0,15 ml. cuando la altura sea superior a 2,50 m. Este saliente máximo de 0,10 ml. no será superable en el caso de remates de peldaños de escalera de acceso, debiendo siempre garantizarse que la acera, si existiera, dispone de una sección mínima libre de 0,80 ml. sin ningún tipo de afección por estos elementos.
- b) Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 3,00 ml. cuando sean de estructura fija, y de 2,50 m. (incluidos colgantes), cuando sean móviles.

- c) Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 m., debido a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.
- d) Las marquesinas se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 ml. medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja. Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 ml. medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
- e) Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a una altura inferior a 3,00 ml. sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 ml. respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán una anchura máxima de 0,20 ml. no podrá sobrepasar el máximo vuelo permitido por la edificación (salvo cuando se integren en el canto lateral de las marquesinas, en cuyo caso podrán alcanzar las dimensiones de éstas), y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 ml. de la arista exterior del bordillo de acera (si existiera), manteniendo la altura mínima de 3,00 m. sobre rasante.

Los rótulos no luminosos podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3,00 ml. de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 0,05 ml., debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos, y con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.

En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta, asimismo en cualquiera de las situaciones el tamaño máximo de las letras medido verticalmente no podrá ser superior a 0,30 metros.

En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cms. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la

rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al resto de la fachada del local.

Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyecto de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.

plementarias más restrictivas a las indicadas en la presente ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

En plantas superiores:

- a) Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto del plano definido por la alineación de fachada.
- b) Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml. respecto al paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.
- c) Los rótulos perpendiculares a fachada (en bandolera) tendrán una anchura máxima de 0,20 ml. no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y hasta una altura máxima inferior a 1,00 ml. a la cornisa del edificio.
- d) Los toldos deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.
- e) Tanto los rótulos como los toldos estarán prohibidos en los edificios catalogados.
- f) Con la excepción señalada para los rótulos en coronación, la dimensión máxima de las letras será igual a la señalada en el apartado A5.
- g) Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.
- h) Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud la licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

2. Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones com-

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

TÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

Sección I. Disposiciones Generales.

Artículo 134.- **Ámbito de aplicación**

Las presentes normas de protección del patrimonio son de aplicación en las edificaciones y elementos protegidos recogidos en el Catálogo del Plan General Municipal.

Artículo 135.- **Principios generales de protección y conservación del patrimonio arquitectónico:**

- a) Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación, se añadirá, como criterio ponderador, la voluntad de la población residente en el inmueble o su entorno. En cualquier caso, el Ayuntamiento dará preferencia al criterio del beneficio social que comporta la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble, sobre los de simple contemplación de costos económicos que la renovación, demolición o reedificación del mismo acarrearán.
- b) Los edificios protegidos individualmente no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según el grado de protección y categoría del edificio, que resulten imprescindible o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio protegido comportará la obligación de su reconstrucción.
- c) La determinación de las intervenciones que se podrán o habrán de realizar en cada edificio protegido dependerá de su grado de protección; de la documentación del inmueble aportada como información previa a la concesión de licencia de obras, y de la inspección realizada por parte de los Servicios Técnicos Municipales y/o en su caso, por los técnicos designados al efecto.

Sección II. Definiciones

Artículo 136.- **Concepto de Patrimonio Urbano**

Se entiende por Patrimonio Urbano, el acervo de edificios, inmuebles y elementos, considerados aisladamente o en conjuntos identificables, que por razones de interés histórico, arquitectónico, ambiental o social, confieren a Haro una identidad urbana propia, resultado del largo proceso de construcción de la ciudad.

Artículo 137.- **Concepto y Clasificación del Patrimonio Arquitectónico**

Comprende aquellos edificios o manzanas que por sus características históricas, tipológicas y/o arquitectónicas, son dignos de una protección individualizada.

Se establecen tres grados de protección:

Grado I “Protección Integral”: Protección y conservación integral de toda la estructura arquitectónica del edificio.

Grado II “Protección Estructural”: Protección y conservación estructural del edificio.

Grado III “Protección Ambiental”: Conservación de la fachada del edificio, o de tan sólo algunos elementos singulares de la fachada.

Artículo 138.- **Definiciones generales.**

Tipología de la edificación: organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.

Envolvente externa: las partes de la edificación en contacto directo con la atmósfera exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, porches, cubiertas, patios cubiertos con cristalería).

Estructura interna: se entienden las estructuras resistentes, que pueden ser portantes o sustentantes.

Estructura portante: es la que transmite las cargas y refuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).

Estructura sustentante: es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga

de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).

Estructura arquitectónica: es el conjunto formado por la fachada y la estructura interior de los edificios.

Crujía: espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Añadido: todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo, ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

Sección III. Clasificación de obras objeto de licencias en edificios catalogados

Artículo 139.- Clasificación de licencias

Las obras que materializan los actos de edificación sujetos a licencia municipal, se clasifican en obras de edificación, obras de instalación y obras de urbanización, en función de que afecten a elementos edificatorios, instalaciones complementarias a la edificación y que son requeridas a fin de posibilitar un uso, o a los elementos de las redes de servicios urbanos o componentes de los elementos definidos en los proyectos técnicos de obras de urbanización.

Dentro de las obras de edificación, estas se clasifican según sus características en obras de nueva planta, reconstrucción, restauración y ornato, consolidación conservativa, conservación, higienización, reforma, ampliación, levante, renovación interior y derribo. Por su finalidad se considerarán también las obras de cambio de uso.

No obstante lo anterior, la complejidad del tipo de obras que se pueden realizar, tiene como consecuencia que existan obras que participen de las características de dos o más tipos, en cuyo caso se titularán con la adición de sus respectivas denominaciones, y deberán estar permitidas todas ellas para poder proceder a la concesión de la preceptiva licencia.

En el resto de aspectos no regulados en los apartados siguientes, se estará a lo dispuesto a la regulación de licencias de la normativa del Plan General.

Artículo 140.- Obras de nueva planta

Se refieren a aquellas obras que originan un nuevo edificio no existente anteriormente, y que no pueden

ser clasificadas dentro de la categoría de reconstrucción.

Artículo 141.- Obras de reconstrucción

Intervención que pretende volver a levantar un edificio o parte de uno desaparecido, pero cuyas características se conocen, de manera fiel a su original. Tal reedificación debe ser realizada mediante el empleo de materiales que posean las mismas características del edificio original y con el absoluto respeto de su distribución interior, disposición de las diversas plantas, aspecto y diseño de sus fachadas y cubiertas y del resto total de sus características arquitectónicas.

La reconstrucción podrá ser reconstrucción total, cuando afecte a la totalidad de las diversas plantas de un edificio, o reconstrucción parcial, cuando afecte a alguna o algunas de sus plantas, tanto en su totalidad, como en parte de sus elementos.

La reconstrucción podrá ser integral, cuando afecte a todos los elementos físicos y arquitectónicos del edificio -con excepción de la cimentación, que podrá ser realizada con medios técnicos diferentes a los primitivos-; o reconstrucción formal, cuando afecte exclusivamente al conjunto de los fachadas, o las cubiertas del edificio y o la disposición relativa de los forjados constitutivos de los suelos y techos de las diversas plantas y de los elementos arquitectónicos básicos del edificio que configuren su organización espacial interna en el caso de que posean un interés cultural. En el caso de reconstrucción formal, podrá variarse la distribución de la superficie útil de las diversas plantas del edificio, con el mantenimiento de los elementos arquitectónicos básicos. La aplicación de los conceptos de reconstrucción integral y formal, se realizará tanto a la reconstrucción total como a la parcial.

La reconstrucción admitirá en cualquiera de sus tipos, la introducción de las instalaciones mínimas precisas para que cumpla el edificio reconstruido unas condiciones elementales de funcionalidad, como son energía eléctrica, distribución de agua y teléfono, debiendo ser instalaciones empotradas, tanto en el interior del edificio, como en las acometidas exteriores que accederán al edificio reconstruido por botellas subterráneas terminales, sin que se admita superponer a sus fachadas tendidos de cable.

Artículo 142.- Obras de restauración u ornato

Se refieren a aquel tipo de obras que con el respeto total de la unidad formal y estructural del edificio, están dirigidos exclusivamente a reparar los elementos deteriorados y a realzar el carácter arquitectónico del edificio, con la puesta en valor de las partes indebidamente alterados y con la eliminación de los añadidos degradantes, así como a reponer los elementos afectados por el uso, envejecimiento, o cualquier otra causa.

Artículo 143.- Obras de consolidación

Se refieren a aquellas obras que con el respeto total de la forma y disposición tanto de los elementos estructurales como de la distribución interior, volumetría exterior, diseño de fachadas y de cubierta, tienen como objeto asegurar o mejorar la estabilidad de la construcción, tanto por intervención en su estructura como en sus cimientos y cubierta. Se admiten en este tipo de obras la eliminación de los elementos estructurales en malas condiciones y su sustitución por otras nuevas, aunque sean de distinto material, y aquellas operaciones en la disposición de la estructura y cimentación, que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural, deberán rehacerse el resto de elementos del edificio, en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen derribos para su ejecución.

Artículo 144.- Obras de conservación

Se refieren a aquellas obras que no tienen incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de la cubierta, ni en su distribución interior, teniendo por objeto la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las edificaciones a fin de mantener el uso y la eficiencia de la construcción. Podrán afectar a la eliminación de añadidos degradantes o de tratamientos indebidos del revestimiento exterior, tanto de su material de revestimiento como de la pintura, en su caso. Consistirán en pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas; obras de reparación de la cubierta que sean precisas para cumplir correctamente su función, sin que supongan sustitución de los elementos fundamentales de la estructura de cubierta, pudiendo sustituirse las correas, pero debiendo mantenerse la forma y el material de cubierta; obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio; sustitución de carpinterías de

fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo efectuarse la sustitución con material y diseño similares a los preexistentes.

Nunca supondrán un cambio de uso o un aumento de la superficie construida del edificio afectado.

Artículo 145.- Obras de higienización

Se refieren a aquellas obras que no tienen incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de la superficie útil, teniendo como fin exclusivo dotar al edificio de las condiciones mínimas de habitabilidad, en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de gases de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con reforma de los huecos de fachada aumentándolos a las dimensiones mínimas de las condiciones de higiene y cuantas pequeñas obras sean precisas para dotar al edificio de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en la normativa vigente.

No podrán considerarse obras de higienización las que sirvan para cubrir el cambio de uso de un local y en consecuencia, incluir obras higiénicas mínimas de un nuevo uso, como obras de higienización. Las obras de higienización se refieren siempre a la mejora de las condiciones higiénicas o de habitabilidad mínimas, pero dentro del mismo uso que ya tiene el local en el momento de la petición, uso que para ser considerado como autorizado, ha de tener su licencia de primera utilización o de cambio de uso.

Artículo 146.- Obras de reforma

Se considerarán obras de reforma, aquellas obras, a realizar en edificios preexistentes, que exceden de los cometidos asignados a las de restauración y ornato, consolidación conservativa, conservación de higienización y que no pueden considerarse de nueva planta o de reconstrucción de locales para el uso a que estén destinados.

Las obras de reforma pueden afectar a las instalaciones del edificio, superando el acondicionamiento mínimo de las normas legales e instalando otras nuevas no estrictamente necesarias. En este caso, se considerará "Reforma de instalaciones".

Las obras de reforma pueden afectar parcial o totalmente a la distribución interior de la superficie útil, en el sentido de modificar los elementos separadores de las distintas estancias preexistentes, para cambiar la distribución o el uso de cada una de ellas. En este caso se considerará "Reforma Distributiva".

Las obras de reforma pueden afectar parcial o totalmente a la disposición en sección de los forjados de piso; es decir, a su situación en altura respecto un plano de referencia y a las distancias parciales entre ellos mismos, por derribo parcial y ejecución de nuevo forjado. En este caso se consideran las obras como de "Reforma altimétrica".

Las obras de reforma pueden afectar a la cubierta del edificio con cambio de diseño y en consecuencia de forma, a través de un cambio de estructura y/o de material de cobertura. En este caso se considerarán las obras como "Reforma de cubierta".

Las obras de reforma pueden afectar a un nuevo diseño de la fachada del edificio, de forma que se supere la mera restauración o conservación, modificando en disposición o tamaño los huecos de fachada. En este caso se considerarán como obras de "Reforma de fachada".

Serán obras de "Reforma de estructuras", las que modifiquen elementos estructurales.

En las obras de reforma se señalaron el tipo o tipos de obra en que consistan, según la descripción anterior.

Las obras de reforma, tal como queda indicado, pueden variar el uso de las estancias originadas por la distribución de un edificio existente, pero sin variar el uso urbanístico global del edificio.

Cuando una obra origine un cambio de uso, deberá titularse como obra de "Reforma y cambio de uso".

Artículo 147.- Obras de ampliación

Se entenderán como obras de ampliación, aquellas que aumentan la superficie de la proyección en planta de las líneas perimetrales del edificio.

Igualmente se considerarán obras de ampliación, aquellas que con respeto del sólido exterior existente del edificio, aumentan la superficie útil por construcción de nuevas plantas. Se considerarán normalmente ligadas a las de obras de reforma, titulándose "Obras de Reforma y Ampliación".

Artículo 148.- Obras de levante

Se entenderán como obras de levante, aquellas que supongan un aumento de la superficie útil del edificio preexistente, por construcción de uno o vanas plantas más sobre los existentes, en todo o en parte de la extensión de la planta del edificio. Se considerarán normalmente ligadas a las obras de reforma, titulándose "Obras de reforma y levante".

Artículo 149.- Obras de renovación interior

Se entenderán como obras de renovación interior, aquellas actuaciones correspondientes a la demolición y posterior reconstrucción de un edificio en el que se impone el mantenimiento de una o varias fachadas consideradas en la normativa como elementos fijos de conservación obligada.

El elemento permanente, podrá reducirse al muro de fachada o bien alcanzar también alguna crujía interior, en función de la tecnología que se desarrolle para la operación de renovación interior.

La renovación interior podrá, cuando así lo autorice la presente normativa, ir acompañada de un levante cuya composición deberá armonizar con la fachada de conservación obligada. Esta operación también podrá ser complementada con la habilitación de sótanos.

La fachada permanente podrá ser alterada en alguno de sus elementos, bien de forma individualizada según se establezca en las fichas del Catálogo, o bien de forma general para habilitar huecos de acceso a aparcamientos subterráneos para dar cumplimiento a la obligación de su previsión contemplada en las Normas.

Artículo 150.- Obras de derribo

Se entenderán por obras de derribo, las que tienen como fin la supresión total o parcial de un edificio mediante su demolición. Las obras de derribo se clasifican en obras de derribo parcial, y obras de derribo total.

Las obras de derribo se clasifican asimismo como obras de derribo simple, cuando el objeto sea exclusivamente la demolición del inmueble; y obras de derribo con restitución, cuando el derribo sea necesariamente vinculado a una obra sustitutoria que podrá ser de nueva planta, reconstrucción, reforma, ampliación o levante, según el derribo sea total o parcial.

Las obras de derribo parcial que se requieran en los expedientes de reforma, ampliación, levante, o

renovación interior, no precisarán de licencia específica para los derribos necesarios, los cuales estarán contenidos en la autorización de la obra principal. Las obras de derribo total, aun cuando sean de derribo con restitución, requerirán en todos los casos licencia expresa de derribo.

Sección IV. Tramitación de licencias en edificios catalogados

Artículo 151.- Documentación exigible

Sin perjuicio de la documentación que en función del tipo de obra de que se trate pueda exigir la normativa del Plan General, será preceptivo acompañar a la solicitud de licencia de obra, planos en que se recojan plantas y secciones, tanto del estado actual del edificio como de la solución propuesta, así como un plano en que aparezcan superpuestos uno y otro, distinguiendo, en base a colores, las partes objeto de derribo, de aquellas que resulten de obra nueva.

Asimismo, se acompañará una memoria descriptiva y justificativa de la obra que se pretende.

En el caso en que la rehabilitación del edificio afecte a elementos de fachada, se adjuntará, además, documentación fotográfica del estado actual de los elementos afectados, o en su caso, de la totalidad de la fachada.

Si la reforma afecta de manera sustancial a la fachada, o en caso de obra nueva, se añadirá documentación fotográfica y esquemas compositivos de al menos dos edificaciones colindantes a izquierda y otras dos a derecha, del edificio objeto de actuación.

Estarán sujetos a licencia, además de los actos señalados en las presentes normas, cualquier obra pública o privada que suponga una modificación o transformación del aspecto físico del territorio, tal como la corta de árboles, aun cuando no estuvieran integrados en la masa arbórea y con independencia de que las presentes normas autoricen otros usos para ese suelo. Asimismo, estarán sujetos a previa licencia, la realización de sondeos geológicos o geotécnicos, una copia de cuyos resultados deberá ser facilitada al Ayuntamiento a fin de que ésta pueda ir elaborando un plano geológico de la ciudad.

Artículo 152.- Solicitud de licencias

A la solicitud de licencia de las obras que afecten al conjunto del edificio, sin perjuicio de lo establecido

en las Normas Urbanísticas del Plan General, se acompañará:

1. Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos característicos (fotografías 18x24).
2. Detalle pormenorizado de los usos actuales
3. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
4. Plano en el que aparezcan superpuestos el estado actual y la solución proyectada.

Si la obra significa una reestructuración, se justificará expresamente que la solución propuesta responde, hasta donde el alcance de la reforma y las condiciones de la construcción a que afecta lo hacen posible, a las condiciones de edificación establecidas para la Zona de Ordenación Casco Histórico, aplicable en el ámbito del Conjunto Histórico de Haro.

Asimismo, si se tratase de una remodelación de la fachada, especialmente en planta baja, se señalarán en la memoria del proyecto al menos tres referencias fotográficas de soluciones compositivas, texturas y colores, que, considerados ejemplares, hayan guiado la solución adoptada.

Artículo 153.- Tramitación de licencias de obras de derribo

La solicitud de licencia de derribo del edificio que se pretende sustituir, deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio que se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de licencias.

Cuando se trate de sustituir un edificio, a la solicitud de licencia de derribo y obra nueva a que se refiere el apartado anterior, y sin perjuicio de lo establecido en las normas urbanísticas del Plan General, se acompañará por cuanto afecta al edificio que se pretende derribar:

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos, características, etc., con fotografías de al menos 18x 24 cm.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales, y consecuencias de la obra sobre los usuarios.
- Descripción pormenorizada de su estado de conservación.

Por otra parte, en lo que afecta al nuevo edificio para el que se solicita licencia, además de la documentación técnica exigible a su proyecto, será necesario añadir:

- Justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas de su entorno próximo.
- Alzados del tramo de calle en que se sitúa, en que aparezca dibujado el estado actual, y el resultante de la obra propuesta, con indicación en ambos casos de las alturas totales de la edificación, y las de planta baja.
- Fotografías de tamaño mínimo 18 x 24 cm., de al menos tres fachadas de edificios de similares características tipológicas, situados en el Casco Antiguo, que constituyan una referencia ejemplar en relación con la solución compositiva propuesta.

Por último, además de especificar en el proyecto texturas y color a emplear en fachadas, antes de su ejecución, será preceptiva la autorización expresa del Ayuntamiento sobre muestras realizadas en obra.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 154.- **Ámbito de aplicación**

Comprende todos los edificios y elementos incluidos en el Catálogo del Plan General, por su especial significación cultural o ciudadana.

Comprende tanto los edificios y elementos catalogados dentro del ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Haro, como los que se encuentran fuera de su ámbito.

Sección II. Edificios protegidos con Grado I

Artículo 155.- **Ámbito de aplicación**

Comprende todos los edificios y elementos catalogados como Grado I en el Catálogo del Plan General por su especial significación cultural o ciudadana, así como aquellos que están declarados Bienes de Interés Cultural y/o Monumentos Histórico- Artís-

ticos en sus diversas categorías o lo sean en un futuro.

Los edificios que hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural y/o Monumento Histórico Artístico por la Administración competente en la materia, o tengan incoado expediente de declaración, estarán sometidos a lo previsto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico Artístico, a lo dispuesto en las presentes Normas, y en la Orden Ministerial correspondiente.

Artículo 156.- **Actuaciones autorizadas**

Determinaciones aplicables a los elementos protegidos con Grado I:

- a) Las intervenciones autorizadas, deberán tender a la recuperación de los valores originales, mediante los métodos y cuidados de la restauración científica, y a la integración respetuosa o puesta en valor de los elementos originales en su conjunto.
- b) Deberá tenderse a la eliminación de recubrimientos de fachada, sobreacciones y en general las sobreestructuras de época reciente, que no revistan interés o contrasten con la comprensión histórica del edificio. Consecuentemente el Ayuntamiento, cuando el interés histórico, artístico o arquitectónico específico de la edificación, o la reintegración del carácter del entorno de la misma así lo requiera, podrá imponer la reposición a su estado original a un inmueble o parte del mismo como condición de cualquier licencia de obras que se solicite y que afecte a obras sobre elementos comunes del edificio.
- c) Las obras autorizadas serán las de restauración y ornato, consolidación conservativa, conservación, higienización, reforma de instalaciones, y las de reforma distributiva, siempre que todas ellas sean respetuosas con la conservación de los valores existentes en la integridad del edificio. También se autorizarán obras de reforma distributiva para la adecuación a nuevos usos dentro de los permitidos por el plan general.
- d) Se conservará tanto la fachada como la estructura interior del edificio, entendiéndose por estructura interior la estructura portante o elementos sustentantes del mismo, tales como pilares, muros de carga, etc., no incluyéndose en la protección la tabiquería interior, a no ser que ésta responda a una tipología determinada de distribución interior. Salvo mención con-

traría se mantendrá la tipología del edificio en lo que concierne a fachadas y a la solución de cubiertas. El mantenimiento de fachadas inalterables se limitará a los elementos considerados de interés en sus correspondientes Fichas.

- e) En las intervenciones de restauración o consolidación, la sustitución de eventuales elementos arquitectónicos irrecuperables, como refuerzos, pilastras, columnas, capiteles, ménsulas, balcones, cornisas, nervaduras, decoraciones en estuco, etc., el elemento sustitutorio deberá ser el más respetuoso con el carácter de la intervención que se efectúa.
- f) Para todos los proyectos de restauración o de consolidación, se necesitará una documentación detallada del estado actual del edificio en lo que se refiere bien a la parte histórico-ambiental o a la parte estática e higiénica, con fotografías y eventuales elementos bibliográficos, como textos antiguos, dibujos, plantas y planos históricos. Tal documentación deberá mostrar la validez de la intervención propuesta en el proyecto, y se representará a escala 1:50 para las plantas, fachadas, y secciones, con detalles arquitectónicos a escala 1:20. La falta de tales elementos lleva consigo la devolución del proyecto y suspende plazos legales para la concesión de licencia.

Cualquier intervención en el edificio deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será, además, vinculante.

Sección III. Edificios protegidos con Grado II

Artículo 157.- Ámbito de aplicación

Las presentes normas se aplicarán a todos aquellos edificios que han sido catalogados con el Grado de Protección II, en el Catálogo del Plan General.

Artículo 158.- Actuaciones autorizadas

Para los edificios de la presente categoría, se prescribe la conservación unitaria de los elementos esenciales de su morfología, y de la tecnología edificatoria en cuanto que juntas concurren a determinar el valor histórico ambiental del edificio, permitiéndose que el interior pueda ser reedificado totalmente.

Para estos edificios tendrán el carácter de fijos y conservables lo siguientes elementos:

- Las fachadas exteriores e interiores, los volúmenes existentes (patios, cubierta, etc.), así como de todo el aparato decorativo (cornisas, líneas de forjados, remates de pilares, etc.).
- Los huecos originales en todas las fachadas de su posición, forma y materiales en cuanto que estén ligados a la morfología fundamental del edificio.
- Los huecos originales, en su posición y forma, a nivel de calle para los accesos a los edificios o para los comercios y conservación de escaparates, carteles y mobiliario que quede de los comercios realizados originariamente.

Las licencias estarán dirigidas a la conservación de los elementos fijos de la edificación o a la anulación de los elementos extraños añadidos, cuando éstos no resulten adecuados para la conservación de la calidad ambiental perseguida, debiendo intervenir-se en el resto de las actuaciones manteniendo la tipología de fachada y cubierta, estándose en todo caso a lo señalado en las fichas de protección del presente Catálogo.

Las actuaciones autorizadas serán:

- Para los elementos calificados de interés en las fichas del Catálogo, las correspondientes a las obras de restauración y ornato, y consolidación conservativa. Sobre el resto del edificio podrán ejecutarse además obras de consolidación conservativa, conservación, higienización, reforma de instalaciones, y reforma distributiva para la revitalización interior.
- La revitalización interior presupone la realización de las obras de reforma necesarias para adaptar los edificios a las actuales necesidades de uso.
- En aquellas fachadas sujetas a este nivel de protección en las que se aprecien determinadas actuaciones, tales como elementos añadidos a posteriori, apertura de nuevos huecos, etc., será obligatorio volver a la tipología y si fuera recuperable al estado original de las mismas.

Serán también actuaciones autorizadas las siguientes:

- La posibilidad de utilizar buhardillas o espacios bajo cubierta, con tal que ello no lleve consigo alteraciones, aunque fuesen parciales, del perfil altimétrico original. Esta posibilidad sólo se autorizará para aquellas construcciones cuyos únicos huecos de nueva apertura que se autorizarán, serán los correspondientes a las ventanas situadas en el plano de cubierta, excepto para los elementos amansardados que mantendrán inalterado su carácter compositivo de la fachada.
- La posibilidad de insertar escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos tecnológicos que no comprometan la morfología, la tipología, y la estructura del edificio, con la taxativa exclusión de los volúmenes de las instalaciones técnicas que sobresalgan de la cubierta existente.
- La posibilidad de introducir servicios higiénicos iluminados y aireados artificialmente y servicios de cocina con ventilación forzada, por medio de chimenea en un local dotado de iluminación y aireación naturales.
- La posibilidad de trasladar y completar los huecos que den exclusivamente a fachadas interiores que no tengan definidos caracteres arquitectónicos.
- Además, existirá la posibilidad de añadir un levante a los edificios señalados en las fichas del Catálogo. Dicho levante deberá ser respetuoso con el resto del edificio y su autorización estará supeditada al informe del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, y a la restauración completa de la fachada en los casos que proceda.

Cualquier obra a realizar en el elemento o edificio protegido, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o cubiertas, requerirá informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será, además, vinculante.

Sección IV. Edificios protegidos con Grado III

Artículo 159.- Ámbito de aplicación

Las presentes normas se aplicarán a todos aquellos edificios que hayan sido protegidos con grado de Protección III en el Catálogo del Plan General, y que

se aplica a edificios, elementos y espacios urbanos de calidad destacada, incluso en mal estado de conservación, que reúnan constantes tipológicas, constructivas o materiales, con características propias de la arquitectura tradicional y que, por su relevante interés, contribuyen a conformar la escena urbana tradicional del municipio.

Artículo 160.- Actuaciones autorizadas

Para los elementos y edificios protegidos Grado III en el Catálogo, se establecen las siguientes condiciones:

- Cuando una fachada se encuentre catalogada con este nivel, su altura debe ajustarse a la altura permitida para este edificio en el Plan General, independientemente de la altura del mismo en el momento actual.
- De esta forma, existirá la posibilidad de añadir un levante a los edificios en los que lo permita el Plan General. Dicho levante deberá ser respetuoso con el resto del edificio y su autorización estará supeditada al informe del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, y a la restauración completa de la fachada en los casos que proceda.
- Las actuaciones sobre las fachadas exteriores, deberán atenerse a las prescripciones contenidas en las fichas específicas para cada edificio catalogado.
- En este grado de protección podrá autorizarse la sustitución de la fachada actual por otra, en la cual se incluyan aquellos elementos que se especifican en las correspondientes Fichas del Catálogo. Su autorización estará supeditada a lo señalado por los servicios técnicos municipales, y al informe del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Cualquier intervención en el edificio, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será, además, vinculante.

CAPÍTULO III. ZONAS ARQUEOLÓGICAS

Artículo 161.- Condiciones de protección de los Yacimientos Arqueológicos

El Plan General no incorpora la relación de Yacimientos Arqueológicos, por encontrarse en elaboración por parte de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja.

En todo caso, y en tanto no se determine por Cultura la relación de Yacimientos, cualquier actuación que implique movimientos de tierra donde exista o se presuma la existencia de restos arqueológicos, requerirá el informe previo de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y la obligación de realizar una supervisión arqueológica por parte de profesionales competentes en la materia.

Dicho Organismo determinará cual es el grado de conservación que deberá prestarse a los hallazgos en cada supervisión particular.

Se tendrá especial consideración a este respecto en los siguientes ámbitos en los que se presume la existencia de restos: Cerro de la Atalaya; Alto de Santo Domingo, Cerro de Santa Lucía; Zona del Palacio de los Condestables; Zona delimitada entre la Avda. de Navarra, Plaza de la Paz, calle Sánchez del Río, calle Siervas de Jesús, calle del Prado y resto de la delimitación del Conjunto Histórico Artístico hasta la Atalaya.

CAPÍTULO IV. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL VINO Y EL VIÑEDO

Sección I. *Afección cultural del vino y el viñedo*

Artículo 162.- Ámbito de aplicación

La Resolución nº 3055 de 8 de noviembre de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja, señala los elementos materiales a proteger, que son los siguientes: Lagares rupestres; Chozos y/o guardaviñas; Bodegas; Barrios de Bodegas.

Cualquiera de los elementos materiales anteriormente señalados, tanto los conocidos como los que de manera fortuita o a través de intervenciones arqueológicas o de otro tipo pudieran descubrirse, que-

dan protegidos bajo el amparo de la declaración de la Dirección General de Cultura.

En dichos elementos, la realización de cualquier obra o intervención irá encaminada a garantizar su conservación, consolidación, rehabilitación y mejora con respecto de los valores que motivaron su declaración, y deberá contar, conforme al artículo 40 de la Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, con declaración expresa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura, previo informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas o informes sectoriales que fueran necesarios por razón de la materia.

Los posibles usos que se den a estos Bienes constitutivos del Paisaje Cultural deberán ser compatibles con su conservación, y en ningún caso alterarán su valor patrimonial.

En los artículos siguientes se establece la definición de cada uno de los elementos afectados y su protección, así como en su caso las excepciones de actuaciones que no requieren el informe previo de la Consejería competente en materia de Cultura (por tratarse de acciones que no afectan al bien declarado).

Artículo 163.- Lagares rupestres

Se entienden por lagares rupestres las oquedades talladas directamente en la roca que se utilizaron para el prensado de la uva, bien mediante pisado o mediante la instalación de pequeñas presas. Se pueden encontrar aislados o formando conjuntos.

Se establece un perímetro de protección de 50 metros alrededor de los mismos.

En los lagares rupestres y su ámbito de protección, cualquier obra o intervención deberá contar, previamente a la concesión de licencia, con autorización expresa de la Consejería competente en Materia de Cultura. No se consideran acciones que afectan al bien los trabajos agrarios habituales que se desarrollan en su entorno, salvo que afecten directamente y de manera expresa al bien.

Artículo 164.- Chozos y/o guardaviñas

Construcciones rurales con fines agrarios situadas en los viñedos, con muros de piedra (sillería, sillarejo o mampostería y cubierta de diferentes materiales), o excavados en el terreno, con más de 100 años de antigüedad.

Se establece un perímetro de protección de 50 metros alrededor de los mismos.

En los chozos y guardaviñas, y su ámbito de protección, cualquier obra o intervención deberá contar, previamente a la concesión de licencia, con autorización expresa de la Consejería competente en Materia de Cultura. No se consideran acciones que afectan al bien los trabajos agrarios habituales que se desarrollan en su entorno, salvo que afecten directamente y de manera expresa al bien.

Artículo 165.- Barrio de Bodegas de La Estación

El Barrio de Bodegas de la Estación de delimita en los planos de ordenación del Plan General.

Para el ámbito del Barrio de Bodegas de La Estación se establece la obligación de redacción de un Plan Especial de Protección.

En tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial de Protección del Barrio de Bodegas de La Estación, se establece la siguiente regulación para dicho ámbito:

- Todas las intervenciones irán encaminadas a la conservación y mantenimiento de las características tipológicas específicas, morfológicas, elementos constructivos de las mismas, colores, técnicas, y materiales singulares que permitan definir su carácter.
- Cualquier intervención que se realice sobre la estructura urbana del Barrio de Bodegas de La Estación, sobre los edificios y construcciones tanto aéreas como subterráneas, así como sobre las alineaciones y los espacios existentes deberán solicitar la correspondiente autorización a la Consejería competente en materia de Cultura según lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.
- Se estará a lo dispuesto en las fichas de protección de los edificios y elementos protegidos recogidos en el Catálogo del Plan General.

Una vez que entre en vigor el Plan Especial de Protección del Barrio de Bodegas de La Estación, la protección del ámbito pasará a regirse por lo dispuesto en el mismo.

Artículo 166.- Bodegas

Se consideran las bodegas anteriores al año 1950, incluidas las bodegas excavadas situadas en espa-

cios urbanos o en construcciones situadas fuera del casco urbano bajo cualquier edificio, con independencia de que esté protegido o no. Se establece un perímetro de protección de 50 metros en suelo urbano, y 100 en urbanizable y no urbanizable.

Atendiendo a su carácter productivo y a las continuas labores de mantenimiento y modernización que requieren, deberán contar con autorización expresa de la Consejería en Materia de Cultura, previamente a la concesión de licencia, para las intervenciones siguientes realizadas en las bodegas y su ámbito de protección:

- Las que se realicen en fachada y cubierta;
- Intervenciones en el interior que afecten a su estructura y volumen, a elementos definitorios de su carácter, y a los protegidos por la citada Ley 7/2004 que se consideren de interés histórico artístico;
- Actuaciones que supongan un cambio de uso o aprovechamiento.

Artículo 167.- Calados de bodegas

Se establece la siguiente regulación para los calados tradicionales de bodegas, tanto los conocidos como los que de manera fortuita pudieran localizarse:

- Cualquier intervención que se realice deberá contar con autorización expresa de la Consejería en Materia de Cultura, previamente a la concesión de licencia.
- Cualquier actuación que se realice deberá respetar la configuración interior del calado, sin permitirse la ampliación del volumen excavado, ni la apertura al exterior de nuevos huecos a los añadidos ya existentes.
- Cualquier intervención que afecte a las condiciones estructurales de un calado exigirá la presentación de un estudio geológico que garantice, como resultado de la actuación prevista, la seguridad y estabilidad de aquella y sus colindantes.
- Las actuaciones de rehabilitación evitarán en lo posible la compartimentación o división interior de los calados mediante el empleo de tabiquerías convencionales prolongadas hasta las bóvedas de techo, ello con el fin de no dificultar la correcta ventilación. En todo caso, cualquier actuación deberá garantizar una correcta ventilación

de los calados, pudiendo en caso contrario el Ayuntamiento denegar la licencia o actividad solicitada.

- No se permite el pintado de paredes y bóvedas de los calados con esmaltes, barnices, ni pinturas plásticas sobre la roca. Únicamente se permiten las pinturas de "poro abierto".
- En los calados quedan expresamente prohibidos los vertidos de evacuación de agua de superficie, y los vertidos a cauces subterráneos.

Artículo 168.- Obras de urbanización que afectan a calados

Se establecen las siguientes condiciones para las obras de urbanización que afecten a calados, tanto los conocidos como los que de manera fortuita pudieran localizarse:

- Se deberá contar con autorización expresa de la Consejería en Materia de Cultura, previamente a la concesión de licencia.
- Se deberá realizar un levantamiento topográfico del calado, un estudio geotécnico del terreno, y un estudio de las corrientes subterráneas, de forma que en el proyecto de urbanización, y durante la ejecución de las obras, se adoptarán las medidas preventivas necesarias para no afectar a los calados.

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Sección I. Disposiciones Generales.

Artículo 169.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente regulación lo constituyen los espacios señalados en el plano "02 Estructura del Territorio y Protección del Paisaje" como espacios de especial interés paisajístico, que se citan a continuación:

- Paisaje de Peña Escalera y Montes Obarenes
- Paisaje de los Cortados de San Felices
- Paisaje del viñedo tradicional
- Paisaje de las Riberas y huertas del río Tirón

Artículo 170.- Condiciones de tramitación de actividades y usos

En los espacios señalados en el plano "02 Estructura del Territorio y Protección del Paisaje" como espacios de especial interés paisajístico, cualquier intervención edificatoria deberá contar con autorización previa de la Consejería competente en materia de Cultura, con el objetivo de preservar la calidad de los paisajes destacados.

Asimismo, se necesitará autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Cultura para aquellas actividades e instalaciones que por su magnitud o incidencia, los servicios técnicos del Ayuntamiento consideren que pueden afectar de forma negativa a los espacios anteriormente reseñados.

Artículo 171.- Condiciones generales de protección al paisaje

En los espacios de interés paisajístico quedan prohibidas las actividades, instalaciones y construcciones cuya situación o volumen limiten el campo visual para contemplar los elementos destacados del paisaje desde los caminos principales del territorio, carreteras y miradores naturales o urbanos.

Quedan también prohibidas las actividades, instalaciones y construcciones cuya situación o volumen rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Las actividades, instalaciones y construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no intercepten las perspectivas del paisaje desde los puntos de contemplación reseñados.

A este respecto, se consideran caminos principales del territorio los recogidos en el plano "02 Estructura del Territorio y Protección del Paisaje". Adicionalmente, se consideran caminos principales del territorio aquellos que históricamente recorren el municipio de Haro, aquellos que recorren el territorio de forma continua, y aquellos que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Haro consideren necesario preservar a nivel paisajístico, sin tener en cuenta a estos efectos los caminos de escasa entidad como los de acceso a parcelas, etc.

Se consideran miradores naturales los puntos elevados que permiten la contemplación del paisaje, como es el caso del entorno de los Cortados de San Felices, del ámbito de Peña Escalera, y de todos aquellos que consideren necesario preservar a nivel

paisajístico los servicios técnicos del Ayuntamiento de Haro.

Se consideran miradores urbanos los espacios públicos, tanto zonas verdes como viario, situados en suelo urbano desde los que es posible contemplar alguno de los espacios de interés paisajístico recogidos en el plano "02 Estructura del Territorio y Protección del Paisaje". A título de ejemplo, son miradores urbanos los espacios públicos de los cerros de la Atalaya, de Santa Lucía y de Santo Domingo, además de aquellos otros que consideren los servicios técnicos del Ayuntamiento de Haro.

Sección II. Disposiciones Particulares

Artículo 172.- Caminos del territorio con regulación específica

En el plano "02 Estructura del Territorio y Protección del Paisaje" se señalan los caminos del territorio sobre los que se aplica el presente artículo. Para dichos caminos, se establece una banda de 20 m. a cada lado del eje, en la que es de aplicación la regulación de este artículo.

Quedan prohibidas las actividades, instalaciones, y construcciones cuya situación o volumen limite el campo visual desde los mencionados caminos. Dichas actividades, instalaciones y construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no intercepten las perspectivas del paisaje desde los caminos reseñados.

La realización de cualquier intervención requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Cultura.

En el caso del camino riojano de enlace del camino francés con el camino interior del norte, protegido como Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto por la normativa más restrictiva.

Artículo 173.- Condiciones particulares de los Paisajes de Peña Escalera y Montes Obarenes

En cualquier actuación que se realice en dicho ámbito, deberá justificarse la conservación de la masa vegetal y del entorno natural. Cualquier actividad, instalación, infraestructura o construcción que se realice deberá justificar mediante un estudio de impacto que se integra en el entorno natural, sin restar calidad al paisaje.

Artículo 174.- Condiciones particulares del Paisaje de los Cortados de San Felices

Cualquier ampliación en la explotación minera colindante deberá contar con autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Cultura, así como la futura restauración del espacio explotado, que deberá realizarse con criterios ecológico-paisajísticos.

Artículo 175.- Condiciones particulares del Paisaje del viñedo tradicional

Con el objetivo de conservar la estructura y tamaño de los cultivos de viñedos, cualquier intervención que afecte a la estructura parcelaria deberá contar con autorización previa de la Consejería competente en materia de Cultura.

Artículo 176.- Condiciones particulares del Paisaje de las riberas y huertas del río Tirón

Para cualquier actuación que se realice en dicho ámbito, deberá justificarse la conservación de la masa vegetal de interés, y del entorno natural.

Artículo 177.- Condiciones particulares para la instalación de infraestructuras en los paisajes de interés

En los espacios de interés paisajístico, tanto las redes eléctricas, como las de telecomunicaciones y telefonía, se instalarán con el mínimo impacto posible sobre el medio natural, no permitiéndose la apertura de nuevos viales para su instalación, ni la tala de arbolado más que en los casos debidamente justificados.

En aquellos casos en que las mencionadas redes supongan un impacto paisajístico negativo a juicio tanto de los servicios técnicos municipales como de la Consejería Competente en materia de Cultura, se establecerán las medidas correctoras oportunas, que podrán conllevar la obligación de que tales redes sean subterráneas, o el desvío de las mismas por terrenos donde infrinjan un menor impacto paisajístico.

TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 178.- Concepto y Ámbito de Aplicación.

Constituye el suelo urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el artículo 41 LOTUR.

Las normas de este Título se aplicarán al Suelo Urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

Para edificar en los solares del Suelo Urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General Municipal, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

No obstante, en desarrollo de este Plan y por iniciativa de la Administración, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante Modificaciones Puntuales, Estudios de Detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

Sección I. Zonas de Ordenación.

Artículo 179.- Zonas de Ordenación.

Al objeto de establecer el régimen de usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las características estéticas de la ordenación, se han delimitado en los planos correspondientes las distintas zonas de ordenación en que se ha dividido el Suelo Urbano:

- Zona 1: Casco Histórico
- Zona 2: Residencial Intensivo

- Zona 3: Residencial Extensivo
- Zona 4: Complementario de la Vivienda
- Zona 5: Industrial
- Zona 6: Bodegas
- Zona 7: Terciario
- Zona 8: Dotacional
- Zona 9: Espacio Libre Privado
- Zona 10: Espacio Libre Público
- Zona 11: Viario Público

La normativa específica para cada una de ellas se recoge en los artículos siguientes.

Artículo 180.- Zona nº 1. Casco Histórico**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Núcleo urbano tradicional de Haro. Incluye la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Haro.

Objetivos: Conservación del patrimonio existente, buscando la correcta integración de las nuevas edificaciones en el conjunto urbano. Regulación de usos compatibles con el trazado tradicional.

REGULACIÓN DE USOS:

Según tabla de coexistencia de usos.

PARCELA MÍNIMA:

Superficie mínima: 60 m² (Ver apartado “solar inedificable” en las condiciones particulares).

Quedan exceptuadas del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, las parcelas ya edificadas y aquellas entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La resultante del volumen máximo construible, salvo indicación concreta de edificabilidad en planos.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

100% de la parcela comprendida dentro de las alineaciones marcadas por el Plan.

ALTURA MÁXIMA:

Se indica en planos.

CONDICIONES PARTICULARES:

1. Para las edificaciones protegidas se deberá atender a las prescripciones establecidas en el Catálogo del Plan General Municipal.
2. Las edificaciones deberán respetar las características del tejido urbano y trama parcelaria del casco urbano o parte diferenciada del mismo, debiendo justificarse dichas circunstancias en el proyecto técnico cuando la actuación diera lugar a parcelaciones.
3. Se permite el uso residencial en bajocubierta.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**ALINEACIONES**

No se permiten retranqueos a la alineación.

En cuanto a la alineación interior, tiene el carácter de línea envolvente máxima de la edificación y por tanto la línea de fachada puede venir separada de esta alineación.

Respecto a las alineaciones interiores, cuando dos alineaciones interiores se encuentran formando ángulo agudo, se achaflanarán mediante un nuevo lado de 6 metros de longitud, que será perpendicular a una de las alineaciones interiores. Las alineaciones oficiales a patio de manzana no podrán ser rebasadas, admitiéndose retranqueos, o la reducción del fondo edificable en todo un tramo completo de la alineación interior, tanto a nivel de planta baja, como en toda la altura sobre rasante.

Las rasantes se consideran las definidas por la pavimentación actual.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

El número de plantas y la altura de la edificación se refieren a la alineación exterior y se entienden medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la parcela hasta la línea de cornisa o alero de la edificación, sin perjuicio de que conforme a la normativa pueda ser utilizado el espacio situado bajo cubierta.

Establecida en el frente exterior de la parcela, la altura de la edificación se mantendrá en toda su profundidad, independientemente de que exista una diferencia de cota entre las rasantes correspondientes a las alineaciones anterior y posterior de la misma.

ALTURAS LIBRES DE PLANTAS

PLANTA BAJA: La altura libre de planta baja no será inferior a 3 metros, ni superior a 4 metros. Excepcionalmente podrá rebasarse esa altura en edificios institucionales o dotaciones públicas. La cota de suelo en esa planta, no podrá exceder más de 15 cm. sobre la cota o rasante medida en el punto medio de la parcela, ni situarse por debajo de ésta, excepción hecha de los edificios singulares a que se hace alusión en el párrafo anterior.

PLANTAS SUPERIORES: La altura libre mínima será de 2,50 metros.

Esta altura podrá reducirse hasta 2,2 m. para baños, aseos, y espacios de circulación.

La altura interior del espacio abuhardillado, cuando exista, se definirá como resultante de la situación de la cornisa, y la inclinación de los faldones de cubierta.

Las plantas amansardadas no tendrán en ningún punto alturas libres de suelo a techo inferiores a 1,8 m. Las zonas en las que no se alcance la altura mínima de 2,5 m., no superarán en cada habitación o estancia el 30% de la superficie de las mismas.

PLANTAS BAJO RASANTE: Se permite la construcción de una o varias plantas de sótano. Estas no podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exterior e interior establecidas para la edificación. Se establece como altura libre mínima en cualquier punto 2,20 metros.

CHAFLANES

En los chaflanes, se consentirán los vuelos correspondientes a la calle más ancha, hasta su encuentro con la línea de limitación de vuelos de la calle más estrecha. Su ubicación podrá promediarse con cualquiera de las dos fachadas colindantes, o con ambas.

RETIRADA LATERAL DE LOS VUELO

El mayor vuelo lateral de los balcones y miradores, deberá quedar a cuarenta centímetros del límite de fachada.

PATIOS DE PARCELA

No se permiten los patios abiertos a fachada.

La dimensión de los patios de parcela cumplirá las presentes normas, cuando la parcela o solar presente una dimensión igual o superior a 6 m. en cualquiera de sus frentes o venga a ser el resultado de una fusión de parcelas en las condiciones en que ha quedado regulado. En los supuestos en que tales condiciones no se cumplan, la dimensión del patio vendrá regulada por lo dispuesto en el Catálogo.

Se permite el patio mancomunado entre parcelas contiguas, debiendo mantenerse los muros medianeros si dicho patio comienza a nivel de la primera planta.

Quedan prohibidos los vuelos a los patios interiores.

No se autorizarán ningún tipo de construcciones de uso privado en patio de manzana, salvo los aparcamientos situados en plantas de sótano en un 60% de la superficie total del patio correspondiente a cada una de las parcelas afectadas por el mismo. Sin embargo, podrán elevarse sobre toda o parte de la superficie del patio de la manzana, hasta 0,30 m. por encima de las plantas bajas, a fin de disponer debajo de las mismas, locales e instalaciones para uso de equipamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que sea procedente por razón de las circunstancias que concurren en la manzana y del interés y necesidad que el municipio tenga de las instalaciones en cuestión.
- La administración de equipamiento que se instale, sólo podrá realizarse por entidades públicas, benéficas o declaradas de utilidad pública o interés social
- Las instalaciones darán a fachada, ocupando las plantas bajas del inmueble, en una superficie tal, que pueda ser inscribible un rectángulo de 12 m. de anchura por todo el fondo del inmueble.
- Los locales con luces al patio de manzana que queden a menos altura de 2,20 m. del suelo de los espacios de acceso público, no podrán tener uso residencial. Las viviendas en piso primero deberán de estar separadas de los espacios de acceso público, que no tengan su suelo a una cota inferior al menos en 2,20 m., una distancia mínima de 8 m., quedando dispensado de esta condición aquellos locales que aun habiendo sido construidos para uso residencial, no tengan, en el momento en que se tramite el expediente a que haya lugar, el citado uso.
- Los patios de manzana que se acojan a la presente normativa, deberán de tramitarse necesariamente como Estudios de Detalle, que podrán ser de iniciativa particular, en los que se ordenarán los espacios resultantes tanto interiores como exteriores, con el señalamiento de rasantes, accesos, amueblamiento urbano, jardinería, etc.

De lo anterior se exceptúan los patios de manzana grafiados en la documentación gráfica como complementario de la vivienda, donde se permite la edificación en el patio de manzana en planta baja, pero debiéndose respetar la alineación establecida para las plantas altas. En estos casos se permite la ocupación en una o varias plantas de sótano del 100% de la superficie total del patio correspondiente a cada una de las parcelas afectadas por tal patio.

Las edificaciones que ocupan en la actualidad patios de manzana calificados como espacios libres privados, quedan fuera de ordenación, estableciéndose la conveniencia de su eliminación gradual. Consecuentemente, los usos actuales tendrán el carácter de usos tolerados, hasta el momento en que el Ayuntamiento considere, a la vista de la si-

tuación real de cada patio de manzana, de su capacidad de gestión económica y de los medios que puedan aportar al respecto los usuarios de la manzana, que esos usos deben de cesar en su función. Sin embargo, podrán autorizarse para los mismos obras de conservación que permitan el mantenimiento temporal de su uso, en función de la situación concreta en la que se encuentre cada patio de manzana, o aquellas otras que puedan tramitarse como usos permitidos, condicionados en la licencia a que la misma no supondrá aumento de valor a los efectos de la futura gestión de las previsiones del plan.

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Toda vivienda será exterior. Se considera exterior aquella que dispone, al menos, de una habitación de uso común con apertura a la calle.

Excepcionalmente, se admiten como viviendas exteriores, las buhardillas que recaigan sobre el faldón de cubierta vertientes a la calle.

Se considera también como vivienda exterior aquella que dispone, al menos, de una habitación con fachada a alineación interior (patio de manzana) cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que el fondo autorizado para ese solar sea de 25 m.
- Que el hueco de la habitación tenga unas vistas rectas (normales a la alineación interior) no inferiores a 15 m., y que la superficie del patio de manzana correspondiente sea igual o superior a 1.000 m².

Se permiten las viviendas en el espacio situado bajo cubierta, con las condiciones establecidas en las presentes normas, y en la normativa de habitabilidad. A los efectos de las presentes normas, las mansardas o buhardas se entiende que cumplen la condición de vivienda exterior.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Se permite la agregación o fusión de parcelas colindantes.

Se permite la división de una parcela cuando cualquiera de los frentes anterior o posterior de la parcela menor resultante alcance 6,00 metros, siempre y cuando el tratamiento de las fachadas sea unitario para todo el solar original.

Sin perjuicio de los previsiones relativas a los solares inedificables y a la reparcelación obligatoria, deberá respetarse la división parcelaria preexistente, al menos, en la compartimentación estructural

principal, en los portales y elementos de comunicación vertical y en el tratamiento exterior de composición de fachadas y cubiertas, para evitar la aparición de modulaciones parcelarias de dimensiones atípicas respecto de las tipologías características usuales.

SOLAR INEDIFICABLE

Se considera solar inedificable, al solar exento que tenga dimensiones inferiores a 6 x 10 m., aquel en el que las líneas de medianería no son normales a las alineaciones con una desviación superior a 10° sexagesimales, o aquellas parcelas de suelo edificable, comprendidas entre alineaciones exteriores e interiores que no son susceptibles de obtener licencia por no cumplir las condiciones dispuestas en el párrafo anterior.

Cuando se produzca una situación de solar inedificable, se procederá a realizar una reparcelación obligatoria. La reparcelación será también obligatoria si la solicita uno de los propietarios de los solares contiguos, a fin de regularizar una medianería que no sea normal a la alineación, aunque la desviación sea inferior a 10°.

USOS DE LAS EDIFICACIONES

Se fomentarán los usos para los que fueron originalmente proyectados los edificios, pero se autorizarán también los contemplados en la tabla de coexistencia de usos, incluso cuando conlleven pequeñas obras de modificación interior, que no alteren su estructura tipológica y que sean compatibles con el contexto arquitectónico general, tanto interior como exterior, y exijan el mínimo posible de adaptaciones, que en ningún caso deberán afectar a la integridad de las fachadas, dando resultados espaciales y distributivos análogos a los originales. Se permitirán también aquellos usos que queden autorizados de forma pormenorizada para cada edificio en el Catálogo.

USOS DE LOS SÓTANOS

En los edificios con usos de viviendas y oficinas, las plantas de sótano estarán destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, trasteros, y locales para instalaciones de servicios comunes del inmueble, infraestructuras de la ciudad, y bodegas.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

CUBIERTAS

La cubierta se resolverá con un tejado de faldones continuos, que recogerá el agua de lluvia en las líneas de cornisa exterior e interior del edificio.

Las aguas serán recogidas en canalones vistos, de cobre, situados en el borde del alero, y conducidas mediante bajantes del mismo material a la red de alcantarillado. En los 2 metros inferiores, esas bajantes serán de fundición.

La pendiente de los faldones estará comprendida entre un 30% y un 45%.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas planas o azoteas en la edificación común.

Se utilizará como elemento de cubrición del tejado, la teja cerámica en su color natural, dentro de la gama del color rojo.

Serán también cerámicos todos los elementos complementarios tales como cumbiertas, remates laterales, etc.

Se utilizará preferentemente el cobre para remates o encuentros de elementos emergentes, quedando expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas. Igualmente se prohíbe el forrado de medianeras con láminas impermeables de cualquier tipo o aplacados de fibrocemento. Para la protección de los muros medianeros vistos se empleará el revoco de mortero y la pintura.

BUHARDILLAS

Las condiciones que cumplirán en cuanto a su construcción serán:

Los paramentos exteriores tendrán el mismo acabado y color que las fachadas.

Su cubierta se resolverá a dos o tres aguas, y se empleará en su formación el mismo material que en el resto del tejado. Su pendiente viene regulada de igual forma que en el resto de la cubierta.

La anchura del hueco no podrá ser superior a 120 cm.

En cualquier caso, su diseño y situación responderá a la composición de la fachada del edificio.

ALEROS

El alero es un elemento de construcción obligada en los edificios de residencia colectiva.

Su vuelo respecto del paramento de fachada, será como mínimo, de 30 centímetros.

Su cara inferior podrá estar situada hasta 45 cm. por encima del pavimento del último forjado, supuesto el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

El alero habrá de ser horizontal y continuo, admitiéndose la molduración de los canes y los vanos de encasetonado.

VUELOS

Quedarán prohibidos los vuelos de fachada continua respecto a la alineación establecida para cada parcela. Se permitirán vuelos puntuales, como es el caso de balcones, miradores, etc.

BALCONES

Se permitirán vuelos no superiores a 80 cm. para la formación del balcón.

Serán de piedra, piedra artificial, hormigón o adoptarán la solución tradicional de entramado de hierro relleno de cerámica.

Su canto no excederá de 18 cm., ni será inferior a 12, cuando no adopte la solución tradicional a que se hace referencia en el párrafo anterior. El perfil será moldurado.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepecho de fábrica ni otro material opaco.

Su protección estará formada por elementos metálicos macizos o de fundición, dispuestos verticalmente y rematados en su zona superior por una pletina que puede llevar o no un pasamanos metálico, e inferiormente, por un perfil de atado anclado puntualmente a la losa.

MIRADORES

Se permite la construcción de miradores acristalados en toda su extensión, sobre carpintería de madera o perfiles metálicos huecos o macizos.

Serán siempre elementos ligeros adosados a la fachada del edificio.

El diseño del mirador será análogo al de los existentes tradicionalmente en el ámbito.

La protección de las superficies horizontales o inclinadas, se hará en el material empleado en la construcción del mirador, o con chapa de cobre, prohibiéndose expresamente el uso de láminas asfálticas o sintéticas.

La carpintería del mirador estará pintada, no admitiéndose tratamiento de anodizado o similares.

ASCENSORES

La instalación de ascensores es posible siempre que el cuarto de maquinaria quede englobado dentro del volumen general del edificio, y no emerja sobre el plano de cubierta.

CARPINTERÍAS

Las carpinterías del edificio en plantas superiores tendrán un mismo color.

PERSIANAS

Para los balcones, podrán ser de librillo en madera o metal, y se recogerán plegadas en la mocheta del hueco.

Para ventanas y balcones serán enrollables, accionadas desde el interior, siempre que el rollo quede en el interior del muro. Se permiten persianas en librillo, de madera o metal, no permitiéndose de PVC.

Los colores serán los mismos que en las carpinterías.

ELEMENTOS SALIENTES

Se admite la disposición de elementos salientes tales como impostas, molduras, etc., cuyo diseño aparezca vinculado a la construcción, y siempre que no sobresalgan más de 10 cm. del plano de fachada.

FACHADAS

Los huecos en fachadas se dimensionarán de acuerdo con la lógica del muro de carga. Los huecos de planta baja responderán a este mismo criterio, y su composición debe guardar unidad con el resto de la fachada.

Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria en consonancia con el tratamiento y composición de fachada de las plantas superiores, en la cual deberán integrarse posteriormente el diseño de los locales comerciales, respetando las soluciones generales obtenidas y los revestimientos de la planta baja. Las puertas de acceso y escaparates, irán en general enrasadas a haces interiores, remetiéndose un mínimo de 20 cm. del plano de fachada.

Las soluciones generales de la fachada vendrán definidas desde el proyecto, no pudiendo superponerse elementos no previstos en el mismo, salvo que se tramiten como modificación completa de la fachada. En este último caso, la documentación a presentar contendrá planos de las fachadas completas en su nueva configuración, y sólo podrá ser autorizado si constituye una nueva solución integral de la fachada.

Deberá cuidarse así mismo, la integración de los huecos de paso a garaje o patio de manzana cuando

los hubiera, en consonancia con las características de composición general de la fachada.

El contenido del presente artículo afecta, tanto a las fachadas a vía pública como a patio de manzana.

Dentro de la composición general de la fachada se podrán ejecutar portadas decorativas.

Para la cornisa de la coronación de las portadas incluso todo adorno o decoración, se consentirá un ancho equivalente al doble del señalado anteriormente; pero siempre que la parte inferior de dicho mayor vuelo se halle a una altura mínima de dos y medio metros sobre la acera.

Queda prohibido disminuir con las portadas, parte alguno de lo superficie destinado a huecos de luz y ventilación, que tengan el carácter de mínimos.

SUSTITUCIÓN DE ELEMENTOS DE FACHADA

No se autorizará la sustitución o modificación de elementos o tratamientos de fachada (ventanas, persianas, etc.), que conlleven un cambio de materiales y tratamientos, salvo en los casos de sustitución total de la edificación.

ANUNCIOS Y MARQUESINAS

Sólo se podrán autorizar anuncios en planta baja, cuando los mismos estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates, y respetando totalmente el paramento visto de la fachada.

No se autorizarán anuncios perpendiculares a la fachada. Asimismo, no se autorizarán anuncios luminosos.

Los anuncios que se establezcan en plantas distintas de la baja, deberán limitar su colocación a los antepechos de los balcones, sin sobresalir en ningún caso de la línea de vuelos real del edificio más de 10cm. Estarán conformados por letra suelta con un tamaño máximo de 40 cm. de altura y se situarán en la línea de antepechos, no superando la longitud de los mismos.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para colocar anuncios cuando estime que los mismos no resultan adecuados al entorno ambiental del edificio. En los edificios declarados Monumento Histórico- Artístico, o incluidos en el Catálogo con protección de Grado I, no podrán colocarse anuncios en las plantas alzadas.

Se prohíbe pegar o fijar anuncios directamente sobre las fachadas de los edificios públicos o particulares, salvo que sea sobre un tablero de metacrilato o vidrio, que a su vez irá adosado a la fachada



con un vuelo máximo de 5 cm. a contar de la losa de erección del edificio.

TOLDOS RECOGIBLES

Se autorizan con un vuelo máximo de 3 m., y una altura mínima de 2,2 m., siempre que la distancia entre el mayor saliente del toldo una vez desarrollado y la vertical levantada en la arista del bordillo de la acera, sea al menos de 0,50 metros.

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Los materiales que se adoptarán para la construcción de edificios de nueva planta, serán los precisos para garantizar una adecuación correcta del edificio a su entorno, y al área tipológica al que pertenezca, así como un largo envejecimiento, empleándose preferentemente materiales tradicionales, a excepción de la pintura.

Estas disposiciones rigen tanto para las fachadas a vía pública, como a patio de manzana, aunque el tratamiento de ambos podrá ser diferente.

MEDIANERÍAS

Todas las medianerías tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada.

Será de cuenta del edificio más alto, decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida para dicha edificación.

Artículo 181.- Zona nº 2. Residencial Intensivo**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Se corresponde con los ámbitos de ensanche de Haro, donde predomina la vivienda colectiva.

Objetivos: Mantener el tejido residencial del ensanche de Haro, estableciendo una regulación de usos que permita su consolidación y revitalización.

REGULACIÓN DE USOS:

Según tabla de coexistencia de usos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**PARCELA MÍNIMA:**

150 m² (excepto lo regulado en el apartado de condiciones particulares).

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La resultante del volumen máximo construible, salvo indicación expresa en planos.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

100% de la parcela comprendida dentro de las alineaciones marcadas por el Plan

ALTURA MÁXIMA:

Se indica en planos.

CONDICIONES PARTICULARES:

Será obligatoria la previsión de aparcamientos en planta baja o sótanos en un número no inferior a una plaza por vivienda y/o 100 m² construidos en todos los edificios que tengan igual o más de 10 viviendas para plurifamiliares, y una plaza interior por vivienda unifamiliar.

Entrecubiertas en vivienda colectiva: Serán utilizables solamente para trasteros; contarán con ventilación.

Se establece la siguiente condición para la vivienda colectiva: toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá una de sus habitaciones vivideras con apertura al espacio exterior (calle, plaza). Se entiende por habitación vividera todo ámbito que no sea acceso, zaguán, hall, aseo, baño, etc. Se considera también como vivienda exterior aquella que dispone, al menos, de una habitación vividera con fachada a alineación interior (patio de manzana) cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que el hueco de la habitación tenga unas vistas rectas (normales a la alineación interior) no inferiores a 15 m.
- Que la superficie del patio de manzana correspondiente sea igual o superior a 1.000 m².

Artículo 182.- Zona nº 3. Residencial Extensivo**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Zonas de crecimiento de la ciudad que se han desarrollado con tipologías residenciales de baja densidad.

Objetivos: Mantener el tejido residencial de viviendas unifamiliares existentes y regular la implantación de nuevas viviendas en tipologías de baja densidad.

REGULACIÓN DE USOS:

Según tabla de coexistencia de usos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

La resultante del volumen máximo construible, salvo indicación expresa en planos.

PARCELA MÍNIMA:

500 m² en vivienda unifamiliar aislada.

250 m² en vivienda unifamiliar pareada y adosada.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA

Es el cociente de dividir la superficie de la parcela neta entre la parcela mínima (500 m² en vivienda unifamiliar aislada; y 250 m² en vivienda unifamiliar pareada y adosada).

OCUPACIÓN MÁXIMA:

100 %

RETRANQUEOS:

Retranqueo mínimo alineación exterior: 3 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 3 m., salvo acuerdo de adosamiento en medianería.

Los sótanos y semisótanos deberá cumplir los retranqueos establecidos.

Los retranqueos no son de aplicación para las parcelas en las que se diferencia la calificación de espacio libre privado del residencial extensivo.

En todo caso, los retranqueos no resultan de aplicación para las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES:

Será obligatoria la previsión de aparcamientos en planta baja o sótanos en un número no inferior a una plaza por vivienda y/o 100 m² construidos en todos los edificios que tengan igual o más de 10 viviendas

para plurifamiliares, y una plaza interior por vivienda unifamiliar.

Los espacios que queden libres de edificación se regularán conforme a lo establecido en la zona de ordenación de espacio libre privado.

En viviendas unifamiliares, la Planta Baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m. medida desde el punto medio de la acera a la que de frente la parcela.

Los cierres de las parcelas de viviendas unifamiliares tendrán un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizo, herrería, etc. Este tratamiento será homogéneo por manzana.

Artículo 183.- Zona nº 4. Complementario de la vivienda**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Espacios en el interior de manzanas, vinculados a edificaciones de carácter residencial u otros usos.

Objetivos: El objetivo es regular estos espacios para mejorar la imagen urbana y su integración con el resto de zonas de ordenación.

REGULACIÓN DE USOS:

Característicos: Complementarios de la vivienda, es decir, usos que suponen una dotación para el conjunto de viviendas de la manzana o zona. Se entienden como tales los aparcamientos de turismos, almacenes- trasteros, merenderos, y el equipamiento no comercial (guarderías, deportivo, asistencial, religioso, sanitario).

Se estará en todo caso a lo dispuesto en la tabla de coexistencia de usos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

1 m²t/m²s

OCUPACIÓN MÁXIMA:

100 %

ALTURA MÁXIMA:

4 m.

CONDICIONES PARTICULARES:

En el caso de que la zona “complementario de la vivienda” se encuentre en manzana cerrada, y para el resto de usos compatibles (a parte de los característicos, que suponen una dotación para el conjunto de las viviendas), se establecen las siguientes condiciones:

- No se admiten usos independientes de la zona calificada, debiendo ser una continuación o ampliación de los situados en planta baja de los edificios limítrofes.
- La superficie útil de la actividad ejercida dentro de la zona calificada como “complementario de la vivienda” (excluido el mero aparcamiento) debe ser inferior al 50 % de la superficie útil del local.
- Los supermercados, discotecas, salas de baile, salas de fiesta o de juego cuya su-

perficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada como “complementario de la vivienda” (excluido el mero almacenamiento) supera los 500 m², deberán ser objeto previamente a la concesión de licencia de un estudio de impacto condicionante de la misma en el que se deberá aportar solución debidamente justificada a los posibles problemas de generación de tráfico, aparcamiento, seguridad y posibles molestias.

Cuando sea prolongación de la planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquella, no pudiendo sobrepasarla, siendo su cubierta resuelta mediante cubierta plana transitable.

Artículo 184.- Zona nº 5. Industrial.**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Zonas industriales del municipio.

Objetivos: Mantener el tejido productivo y establecer condiciones para la implantación de nuevas actividades.

Carácter de la edificación: Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas.

REGULACIÓN DE USOS:

Según tabla de coexistencia de usos, con las siguientes consideraciones:

Se considera compatible el uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación. Se permite una vivienda por parcela en el caso de industria general (parcela mayor de 1.000 m²), no estando permitida en el caso de industria nido. La superficie construida máxima de la vivienda es de 150 m².

Se prohíben los usos especialmente peligrosos que los servicios técnicos del Ayuntamiento consideren en función del riesgo de accidentes (considerando en particular las sustancias y las tecnologías utilizadas), como es el caso de centrales nucleares, fabricación de explosivos, etc.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:**TIPOS DE PARCELAS:**

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

A) PARCELA PARA INDUSTRIA NIDO, con superficie comprendida entre 250 y 1.000 m².

B) PARCELA PARA INDUSTRIA GENERAL con superficie de terreno superior a los 1.000 m².

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas normas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

SEGREGACIÓN DE MÍNIMA

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos.

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 250 m² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.

b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinadas por el plan.

c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

d) La nueva parcelación será objeto de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

ALTURAS PERMITIDAS**ALTURA MÁXIMA**

7,50 m. entre la rasante del punto medio de la fachada y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave.

La coronación o cumbrera del edificio no podrá superar los 9,00 m., salvo en casos debidamente justificados para instalaciones necesarias en un determinado proceso industrial.

NÚMERO DE PLANTAS

El máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial se desarrollará en una sola planta.

CONDICIONES PARTICULARES**ACCESOS A PARCELAS.**

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes $\pm 15\%$, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con una longitud no inferior a 5,00 m. contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 20%.

CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las parcelas. El beneficiario será el

responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

CERRAMIENTOS

En las alineaciones exteriores de la parcela, y en todos los linderos, es obligatorio realizar un cerramiento acorde con el entorno, con una altura máxima de 2 metros. Los cerramientos entre linderos no son obligatorios en el caso de uso común, previo acuerdo con los colindantes.

Los cerramientos a espacio público deberán ser de material transparente, tela metálica, o cierre vegetal sobre zócalo de fábrica de 0,80 m. de altura.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

PATIOS

Se permiten patios abiertos o cerrados.

Los patios tendrán una dimensión mínima de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m.

Queda prohibida la realización de construcciones auxiliares en los patios.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida.

Elementos que no computan:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADAS

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior aplicación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

En los frentes de calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarios a la industria, se sitúen con frente a estos espacios.

Se prohíbe en fachada a calle o espacios libres públicos el uso de materiales deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

RÓTULOS

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colo-

res utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación. Quedan prohibidos los rótulos pintados sobre fachadas.

INSTALACIONES AUXILIARES

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Son los resultados de los retranqueos obligatorios en el interior de las parcelas. No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m.

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. En los espacios de retranqueo a linderos privados se permiten también instalaciones auxiliares.

Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito de material o vertido de desperdicios.

INDUSTRIA NIDO

Tipo de construcción: Edificación adosada a ambos linderos.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 250 m²;

Parcela máxima: 1.000 m²

Condiciones de edificación:

Ocupación máxima: 100%, excepto parcelas con retranqueos a la alineación señaladas en planos.

Índice de piso: 1 m²/m²

No se establecen retranqueos a la alineación, a excepción de lo señalado en los planos de ordenación.

Plazas de aparcamiento

El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/200 m² construidos.

Entreplantas:

Se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 20% de la edificabilidad total asignada, para uso administrativo y servicios.

Edificación existente

Las parcelas y edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general que no cumplan las anteriores condiciones, no se consideran fuera de ordenación.

INDUSTRIA GENERAL

Tipo de construcción: Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 1.000 m²

Condiciones de edificación:

Ocupación máxima: 65%

Índice de piso: 0,75 m²/m²

Se permite la subdivisión en dos parcelas para la construcción de edificación pareada; no obstante la superficie edificable final podrá superar los parámetros de parcela originaria. En todo caso, no se permite la instalación de más de dos actividades por parcela.

Retranqueos:

A viario y espacios públicos: 5 m.

A linderos: 3 m.

Separación entre edificios:

Deberán separarse una distancia igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

Plazas de aparcamiento:

El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m² construidos.

Entreplantas:

Se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas que ocupe como máximo el 30% de la edificabilidad total asignada, para uso administrativo y servicios.

Edificación existente

Las parcelas y edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general que no cumplan las anteriores condiciones, no se consideran fuera de ordenación.



APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

**Artículo 185.- Zona nº 6. Bodegas****DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Comprende las zonas tradicionales de bodegas, así como otros terrenos previstos para la implantación de estos usos.

Objetivos: Mantenimiento de las bodegas tradicionales y promoción de nuevas bodegas regulando condiciones para su correcta integración en el tejido existente.

REGULACIÓN DE USOS:

Según tabla de coexistencia de usos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**PARCELA MÍNIMA:**

500 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La resultante del volumen máximo construible

OCUPACIÓN MÁXIMA:

80% salvo indicación en planos.

En aquellas parcelas que se grafían en los planos de ordenación en las que convive la zona de ordenación Bodegas con Espacio Libre Privado, la ocupación máxima se medirá dentro de las alineaciones exteriores de la parcela (es decir, el espacio privado computará a efectos de cálculo de la ocupación máxima permitida en la parcela).

No se permitirán segregaciones de fincas cuya resultante no cumpla lo citado anteriormente

ALTURA MÁXIMA:

7,5 m. nuevas construcciones

RETRANQUEOS:

Las edificaciones de nueva construcción deberán retranquearse 5 metros a la alineación exterior de parcela. En casos justificados en base a la situación y actividad desarrollada, y previa autorización por parte del Ayuntamiento, se permite reducir el retranqueo señalado, siempre que la trama viaria del entorno lo permita.

Las edificaciones de nueva construcción deberán retranquearse 3 metros a linderos.

CONDICIONES PARTICULARES:

Los espacios que queden libres de edificación se regularán conforme a lo establecido en la zona de

ordenación de espacio libre privado. El espacio de retranqueo a la alineación exterior dispondrá en toda su longitud de plantación de arbolado. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales deberán dedicarse a zonas verdes y aparcamientos y su cuidado correrá a cargo del propietario de la parcela.

Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m., pudiendo suprimirse en el caso de uso común previo acuerdo con los colindantes.

Los cerramientos a calle tendrán una altura máxima de 2 m., debiendo ser de material transparente, tela metálica, o cierre vegetal sobre zócalo de fábrica de 0,80 m. de altura. Contarán con condiciones estéticas similares a las de la propia edificación.

La altura máxima de 7,5 m. en nuevas construcciones se mide en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en caso de cubiertas de tipo industrial. En cualquier caso, previa justificación, se admitirá mayor altura para edificios cuyos procesos industriales lo necesiten.

Sótanos: En las parcelas de uso bodeguero, el sótano podrá extenderse en la totalidad de la parcela (se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo de la rasante en todo su perímetro). No obstante lo anterior, podrá denegarse la ocupación total de la parcela por el sótano en aquellos casos en que se vean afectados árboles de porte que cuenten con valor natural.

Los sótanos y en especial los destinados a bodegas no computarán como volumen edificable. En el resto de los casos no podrán ser utilizados como locales de trabajo.

Semisótanos: se permite la construcción de semisótanos dentro de las líneas de máxima edificación.

Entreplantas: Podrán construirse entreplantas dentro del volumen máximo hasta un máximo de 1/3 de la superficie total ocupada en planta baja.

Se permite la construcción de viviendas vinculadas al uso y explotación de la actividad productiva. La superficie máxima construida será de 250 m² construidos en total.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Para las edificaciones protegidas se estará a lo dispuesto en el Catálogo del presente Plan General.

Las bodegas (tanto construcciones en superficie, como subterráneas o mixtas) anteriores al año 1950 tienen la consideración de BIC en virtud de la Resolución nº 3055, de 8 de noviembre de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como BIC el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja. Se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección del Patrimonio del Plan General Municipal.

La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto edificado.

El proyecto que se presente para la concesión de licencia resolverá la urbanización complementaria a la edificación de la totalidad de la parcela, de manera que queden claramente definidas todas sus nivelaciones, alzados definitivos de la edificación, tratamiento superficial de la parcela privada, así como su relación con las parcelas colindantes. A este respecto, los elementos libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Asimismo, el proyecto de jardinería deberá acompañar al de edificación para solicitar la preceptiva licencia. En la medida de lo posible, se deberán conservar los árboles de porte existentes en la parcela, especialmente los ejemplares de mayor valor.

El proyecto contendrá la descripción de los criterios formales y compositivos del edificio proyectado, su relación con el programa funcional y los tratamientos y materiales escogidos para realizar las fachadas y las cubiertas, haciendo además un análisis y justificación del encaje del edificio en el entorno construido.

Rótulos: se permite la instalación de rótulos en el espacio libre privado de las parcelas, y en las fachadas de los edificios; el diseño de los rótulos deberá realizarse con respeto a los elementos arquitectónicos de las fachadas, integrándose en su forma y composición, evitando que se origine confusión formal por la superposición a realizar. Se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos (la empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación). No se permiten los rótulos que sobresalgan de las fachadas en sentido perpendicular a las mismas.

Las fachadas de los edificios deberán armonizarse con el entorno edificado, y realizarse con materiales de primera calidad, tales como aplacados de piedra, elementos de hormigón visto, revocos y acaba-

dos de pintura en los colores dominantes en el ámbito, etc. Se prohíben tratamientos de fachada a base de bloques de hormigón, aplacados cerámicos y raseos de baja calidad. Se prohíbe asimismo el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las cubiertas deberán tratarse con el mismo grado de calidad y diseño y de materiales que las fachadas, quedando prohibidos los materiales que no combinen adecuadamente con lo indicado para las fachadas, ni con el entorno edificado, con prohibición expresa de materiales refractantes, elementos a base de placas de fibrocemento o materiales similares.

Las construcciones auxiliares en instalaciones complementarias de la actividad productiva deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, por lo que dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal. Se prohíben los depósitos al aire libre.

En todo momento deberá garantizarse la buena imagen y conservación de los espacios libres privados, indistintamente de si se encuentran o no ajardinados. El acopio de materiales no podrá sobrepasar la altura máxima de la edificación (7,5 m.).

Artículo 186.- Zona nº 7. Terciario.**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Zonas del municipio destinadas a usos terciarios.

Objetivos: Mantener el tejido productivo y establecer condiciones para la implantación de nuevas actividades.

REGULACIÓN DE USOS:

Según tabla de coexistencia de usos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**PARCELA MÍNIMA:**

500 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

80%, salvo lo señalado en planos

ALTURA MÁXIMA:

B+2, salvo lo señalado en planos

RETRANQUEOS:

Las edificaciones de nueva construcción deberán retranquearse 5 metros a la alineación exterior de parcela.

Las edificaciones de nueva construcción deberán retranquearse 3 metros a linderos.

CONDICIONES PARTICULARES:

Los espacios que queden libres de edificación se regularán conforme a lo establecido en la zona de ordenación de espacio libre privado. En todo momento deberá garantizarse la buena imagen y conservación de los espacios libres privados, indistintamente de si se encuentran o no ajardinados.

Para las edificaciones protegidas se estará a lo dispuesto en el Catálogo del Plan General.

La composición será libre, pero deberá justificarse en todo caso en el proyecto presentado para solicitud de licencia el encaje del edificio en el entorno urbano.

Las fachadas de los edificios deberán armonizarse con el entorno edificado. Se prohíben tratamientos de fachada a base de bloques de hormigón, aplacados cerámicos y raseos de baja calidad. Se prohíbe asimismo el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación,

deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las cubiertas deberán tratarse con el mismo grado de calidad y diseño y de materiales que las fachadas, quedando prohibidos los materiales que no combinen adecuadamente con lo indicado para las fachadas, ni con el entorno edificado, con prohibición expresa de materiales refractantes, elementos a base de placas de fibrocemento o materiales similares.

Rótulos: se permite la instalación de rótulos en el espacio libre privado de las parcelas, y en las fachadas de los edificios; el diseño de los rótulos deberá realizarse con respeto a los elementos arquitectónicos de las fachadas, integrándose en su forma y composición, evitando que se origine confusión formal por la superposición a realizar. Se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos (la empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación). No se permiten los rótulos que sobresalgan de las fachadas en sentido perpendicular a las mismas.

Con independencia de las plazas de aparcamiento en la red viaria, en los centros comerciales se preverá 1 plaza por cada 25 m² de local abierto al público. Podrán ser cubiertas o al aire libre.

Artículo 187.- Zona nº 8. Dotacional.**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Edificios dotacionales existentes y previstos en Haro.

Objetivos: Mantener los edificios dotacionales existentes, así como regular posibles ampliaciones de los mismos. Permitir la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso dotacional, estableciendo unas condiciones de edificación flexibles que permitan responder a las diferentes necesidades que puedan surgir en el municipio.

REGULACIÓN DE USOS:

Según tabla de coexistencia de usos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**PARCELA MÍNIMA:**

No se establece.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La resultante del volumen máximo construible, salvo indicación expresa en planos.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

80 %, salvo indicación en planos

ALTURA MÁXIMA:

B+2, salvo indicación en planos

CONDICIONES PARTICULARES:

Para las edificaciones protegidas se deberá atender a las prescripciones establecidas en el Catálogo de este Plan General Municipal. Además de ello, las edificaciones protegidas dentro del ámbito del Conjunto Histórico deberán cumplir las condiciones de edificación establecidas para la zona de ordenación Casco Histórico que les sean de aplicación (motivadamente podrá justificarse la no conveniencia de su cumplimiento, que deberá ser autorizada por los servicios técnicos municipales).

Se podrán admitir, con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura máxima, si ello es necesario para el tipo de actividad a que está destinado el edificio, debiéndose aumentar los retranqueos en la misma longitud que la superación realizada de la altura reguladora.

Se permite el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación.

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

Artículo 188.- Zona nº 9. Espacio libre privado**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Espacios libres en parcela privada, vinculados a edificaciones de carácter residencial u otros usos.

Objetivos: El objetivo es regular estos espacios para mejorar la imagen urbana y garantizar la existencia de espacios libres.

REGULACIÓN DE USOS:

Característicos: Espacio libre privado.

Compatibles: Usos complementarios del característico; Espacios libres.

Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

0,10 m²t/m²s

ALTURA MÁXIMA:

3 m.

CONDICIONES PARTICULARES:

Sobre rasante sólo se permiten los siguientes usos: jardinería y arbolado; aparcamiento al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, sin cierres); instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones).

Bajo rasante se permiten aparcamientos e instalaciones técnicas, siempre que la superficie ocupada no sea superior al 20% de la zona libre de uso y dominio privado.

Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una ocupación inferior al 10% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. En ningún caso tendrán uso residencial exento.

Cualquier espacio cubierto o techado, aunque no tenga cerramientos verticales, computará a efectos de ocupación. Las edificaciones auxiliares deberán en todo caso respetar los retranqueos mínimos establecidos en la zona de ordenación con la que conviva el espacio libre privado, o caso de que no exista regulación al respecto en la zona de ordenación, cumplirán unos retranqueos mínimos de 3 metros a linderos, y 5 metros a la alineación exterior,

siempre que sean desmontables. Lo anterior es también aplicable en el caso de porches, pérgolas, etc.

Las construcciones deberán compartir los mismos criterios de composición, materiales y acabados de la edificación con la que comparten parcela.

Excepto justificación motivada de su incumplimiento, y previa aceptación por parte de los servicios técnicos municipales, los espacios calificados como libre privado se tratarán, al menos en un 60% de su extensión, con superficies no pavimentadas, de tipo vegetal o con recubrimientos de grava o albero, que preserven el drenaje natural. En las zonas revestidas con pavimento duro se buscarán soluciones que mantengan la capacidad de drenaje natural del terreno, utilizando pavimentos de adoquines y bloques cerámicos o de hormigón recibidos en seco sobre bases de arena gruesa o gravas compactadas, manteniendo zonas porosas y deprimidas en el interior de las áreas pavimentadas, o mediante soluciones similares.

Se recomienda la plantación de especies arbóreas, en concreto especies autóctonas o adaptadas, que sean caducifolias de hoja espesa ahí donde se pudiera perjudicar al asoleo invernal de las fachadas de los edificios.

Deberán conservarse los árboles de porte y vegetación de interés existente en la zona.

Artículo 189.- Zona nº10. Espacio libre público.**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Está formado por el conjunto de plazas, jardines, paseos verdes y parques de uso público existentes y previstos en Haro.

Objetivos: El objetivo es regular estos espacios para mejorar la imagen urbana y obtener nuevos espacios aptos para su uso como zonas de recreo y esparcimiento.

REGULACIÓN DE USOS:

Característicos: Espacios libres públicos

Compatibles: Ninguno.

Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**OCUPACIÓN MÁXIMA:**

5% de la superficie de la zona.

ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:

4 m.

CONDICIONES PARTICULARES:

Se permiten edificaciones singulares de uso y dominio públicos (quioscos, esculturas, fuentes, etc.) y elementos aislados de mobiliario urbano, con un máximo de ocupación del 5% de la zona, y una altura máxima de 4 metros.

Para el cómputo de la ocupación, se considerarán aquellas construcciones cerradas, no computando los elementos estructurales o edificaciones abiertas que tengan acceso público de forma permanente.

Las zonas verdes públicas podrán coexistir con recorridos viarios peatonales.

Se permiten los aparcamientos públicos en sótano bajo los espacios libres de uso público procedentes de las cesiones establecidas en el planeamiento de desarrollo, o terrenos ya obtenidos por cualquiera de los mecanismos que la legislación urbanística contempla.

Artículo 190.- Zona nº 11. Viario público**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:**

Descripción: Está formado por la red viaria existente y prevista en el núcleo urbano de Haro.

Objetivos: El objetivo es regular estos espacios para asegurar su función básica.

REGULACIÓN DE USOS:

Característicos: Viario

Compatibles: Espacio libre público

Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**OCUPACIÓN MÁXIMA:**

5% de la superficie de la zona.

ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:

4 m.

CONDICIONES PARTICULARES:

Se permiten edificaciones singulares de uso y dominio públicos (quioscos, esculturas, fuentes, etc.) y elementos aislados de mobiliario urbano, con un máximo de ocupación del 5% de la zona, una superficie máxima de 20 m², y una altura máxima de 4 metros.

Para el cómputo de la ocupación, se considerarán aquellas construcciones cerradas, no computando los elementos estructurales o edificaciones abiertas que tengan acceso público de forma permanente.

Se permiten los aparcamientos públicos en sótano bajo los viales procedentes de las cesiones establecidas en el planeamiento de desarrollo, o terrenos ya obtenidos por cualquiera de los mecanismos que la legislación urbanística contempla.

Sección II. Áreas de Ordenación Específica.

Artículo 191.- Áreas de Ordenación Específica (AOE).

En los planos de ordenación del suelo urbano se señalan Áreas de Ordenación Específica (AOE), en las que se mantienen condiciones particulares de ordenación que provienen de instrumentos urbanísticos anteriores a este Plan General Municipal.

Las AOE indicadas en la documentación gráfica son las siguientes:

- AOE-1, donde son de aplicación las determinaciones fijadas por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 19 de Agosto de 2005 (publicado en BOR 10 de Septiembre de 2005).
- AOE-2, donde son de aplicación las determinaciones fijadas por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 26 de Agosto de 2008 (publicado en BOR 1 de Octubre de 2008).
- AOE-3 "La Gaviota", donde son de aplicación las determinaciones que se recogen en el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.
- AOE-4 "Sector S1", donde son de aplicación las determinaciones que se recogen en el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 192.- Área de Ordenación Específica nº 3 "La Gaviota".

DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:

Descripción: Terrenos ordenados por el Plan Especial de Reforma Interior "La Gaviota", aprobado definitivamente en marzo de 2008, que se encuentra sin ejecutar.

Objetivos: Recoger en el plan general las determinaciones específicas de ordenación y regulación establecidas en el PERI aprobado definitivamente, simplificándolas y adecuándolas a la estructura del plan general.

VIVIENDAS PROTEGIDAS

Se establece la obligación de reserva de 5 viviendas protegidas, en la parcela cuadrada con edificabilidad máxima de 550 m²t, ubicada en la prolongación del camino a los depósitos.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

CALIDAD URBANA

La búsqueda de la calidad urbana se traduce en una múltiple orientación:

- El acabado y la calidad de las unidades constructivas
- El tratamiento esmerado de los elementos vistos, tales como columnas de alumbrado, centros de transformación, centros de mando, etc.
- La utilización de pavimentos diferenciados en las distintas partes del viario facilitando su lectura espacial, etc.
- El arbolado y el ajardinamiento selectivo de las zonas verdes, con especies arbustivas propias que no precisen excepcionales costes de mantenimiento

Con todo ello, se busca dar una imagen de calidad a la urbanización que sea la cualidad de una urbanización que dinamice todo el municipio. El proyecto de urbanización deberá incluir en su caso entre sus determinaciones el ajardinamiento apropiado, isletas y zonas verdes, el diseño de una señalización informativa adecuada, etc.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

El Proyecto de Urbanización contemplará la reserva del 2% del total de plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida. La previsión de plazas de aparcamiento es de 29 en la vía pública, 1 de las cuales se destinará a personas con movilidad reducida.

ORDENANZAS REGULADORAS

USOS Y TIPOLOGÍAS

En la parte no edificable de cada parcela se permite el uso bajo rasante de aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios. Sobre rasante se permite la construcción de instalaciones deportivas excepto frontones y otras instalaciones de gran impacto visual, se permite parasoles desmontables, jardinería, arbolado.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELA

Con carácter general, el retranqueo a linderos o vía pública será de 3 m., en las alineaciones principales marcadas, y de 2 m. en el resto.

En retranqueo mínimo a fachada no será vinculante si la actuación comprende toda la manzana comple-

ta, o en caso de reordenación de volumen mediante Estudio de Detalle.

En la parcela dotacional se establece la obligación de retranqueo a lindero posterior de 5 metros.

No computarán las plantas de sótano o semisótano que no excedan en 1,5 m. la altura libre en el encuentro con el terreno de la parcela.

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

La altura máxima es de 13 m. al alero en bloque de PB+3 y de 10,5 m. en bloques de PB+2, medidos al encuentro de la edificación con el terreno de la parcela.

Se autoriza de manera expresa la cubierta plana con uso terraza.

Ocupación máxima permitida: 100%.

PARCELACIONES

Serán posibles las segregaciones y parcelaciones de las fincas resultantes siempre que cumplan con las determinaciones previstas en estas normas particulares en cuanto a parcela mínima, edificabilidad, etc.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Se deberá dar tratamiento de fachada a todas las de las edificaciones, aunque no sean visibles desde la vía pública o espacios públicos.

Las construcciones deberán buscar su integración con el ámbito de actuación, y con las parcelas colindantes. En el proyecto se deberá justificar adecuadamente dicha integración.

APARCAMIENTOS

Se deberá contar en cada parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro del edificio, de la parcela, o de la edificación auxiliar.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Trazado viario: no se utilizarán pendientes transversales superiores al 2,5, % ni longitudinales inferiores al 2 por mil.

Saneamiento: el proyecto incluirá tanto la red de fecales como la de pluviales mediante sistema acorde con el municipio.

Energía eléctrica: la red se diseñará conforme a los criterios de la compañía suministradora. La red de baja tensión, cuando discorra por viario, será siempre subterránea.

Jardinería y arbolado: las especies arbóreas se elegirán de forma que no requieran de un riego periódico, que su sistema radical no dañe las conducciones y que su porte sea compatible con los gálidos exigidos en los tendidos eléctricos. Las especies arbustivas o herbáceas no requerirán riego periódico para su desarrollo.

GESTIÓN DE RESIDUOS Y ESCOMBROS

Durante la ejecución de las obras tanto de urbanización como de edificación, se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados mediante gestor autorizado.

Se realizará un correcto manejo y gestión de las tierras sobrantes. A este respecto, se recomienda la búsqueda de un destino final distinto del vertedero para este residuo (por ejemplo restauración de alguna gravera cercana o recuperación de terrenos degradados), sobre todo en lo que se refiere a las tierras vegetales. En caso de llevarse finalmente al vertedero, éste deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.

EXISTENCIA DE CALADOS

Las bodegas (tanto construcciones en superficie, como subterráneas o mixtas) anteriores al año 1950 tienen la consideración de BIC en virtud de la Resolución nº 3055, de 8 de noviembre de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como BIC el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja.

En el caso de aparecer calados de bodegas durante la ejecución de las obras, deberán ser conservados, estándose a lo dispuesto en las Normas de Protección del Patrimonio del Plan General Municipal.

Artículo 193.- Área de Ordenación Específica nº 4 "Sector S1".

DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:

Descripción: Ámbito proveniente del desarrollo del Plan Parcial Residencial de los Sectores S1.1, S1.2, S1.3, S1.4 del Plan General anterior, que se encuentra ejecutado.

Objetivos: Recoger en el plan general las determinaciones específicas de ordenación y regulación establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente en septiembre de 2001, así como las modificaciones puntuales y estudios de detalle aprobados con posterioridad. Las determinaciones del plan parcial se recogen adaptándolas a la estructura del plan general, simplificando algunos aspectos.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán elaborarse estudios de detalle que comprendan una o varias manzanas. En el caso de que el estudio de detalle abarque varias manzanas, la suma de los aprovechamientos correspondientes podrá ser redistribuida en el nuevo ámbito, aunque sin superar dicha suma.

Podrán establecerse nuevas alineaciones de parcela en frentes completos de manzana, cediendo al Ayuntamiento la superficie correspondiente urbanizada según los criterios que éste señale. El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la manzana. En ningún caso podrá esto suponer disminución de la dimensión de los viales previstos.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura se medirá desde la rasante de la acera o calle hasta la intersección de la fachada con la cara inferior de los elementos constructivos de cubierta inclinada o hasta la cara inferior del último forjado en cubierta plana.

Las alturas libres de cada planta serán las siguientes:

Edificación colectiva:

- $3,0 < P.B.$
- $2,6 < P.P.$
- $2,2 < P.S.$

Edificación unifamiliar:

- $2,6 < P.B.$
- $2,6 < P.P.$
- $2,2 < P.S.$

ALTURAS DE CORNISA

Para una altura de B+1, se establece una altura de cornisa de 7,50 m.

Para una altura de B+2, se establece una altura de cornisa de 10,50 m.

Para una altura de B+3, se establece una altura de cornisa de 13,50 m.

Para una altura de B+4, se establece una altura de cornisa de 16,50 m.

En cualquier caso, se mantendrá uniforme la altura de cornisa en toda la manzana.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Voladizos:

- El vuelo máximo será del 5% de la anchura de la calle, plaza, o espacio abierto, público o privado, con un máximo de 1,2 m.
- Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada.
- Tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,6 m. con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada, y a una altura mínima de 3 m. por encima de dicha rasante si el vuelo se realiza sobre espacio libre privado.

Entrantes:

- Se admiten retranqueos en la última planta, a modo de áticos, siempre que se garantice el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes.
- Se permiten soportales, pasos y pasajes de uso público siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda su extensión sea, como mínimo, de 2,5 m. y su altura libre mínima no sea inferior a 3,6 m. Habrán de respetarse las disposiciones legales que regulan la propiedad privada.

ENTRECUBIERTAS

Se permitirá la construcción de entrecubiertas. Tendrán la consideración de tales las plantas situadas entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada, siempre que su altura libre en la línea de fachada sea inferior a 1,00 m. y su altura máxima en cualquier punto 3,70 m.

En este caso, cualquiera que sea su uso, su edificabilidad no computará. Si supera las dimensiones indicadas, su edificabilidad computará y tendrá la condición de "planta" a los efectos del número máximo permitido.

Se permite el uso de vivienda en entrecubierta, siempre que esté vinculada a la planta inferior y que esté dotada de ventilación. Sin embargo, en vivienda protegida y vivienda en bloque, la entrecubierta solo podrá ser destinada a trasteros e instalaciones propias del inmueble en su conjunto.

CUBIERTAS

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 50%. Se permite en viviendas unifamiliares un 20% de superficie con cubierta plana.

ORDENANZAS ESTÉTICAS

Se conceptúan como fachadas a efectos de su tratamiento, tanto las recayentes a vía pública como las que recaen a espacio libre público o privado.

Las construcciones responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen. A este respecto, el proyecto justificará de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración. Asimismo, se justificarán los materiales de fachada a utilizar, concretando su color y textura, en relación con los utilizados en el resto de la manzana.

Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan soportales no previstos en el planeamiento, también deberán responder a criterios de integración tanto en materiales como en composición, con el resto de fachada y los colindantes.

Las cubiertas inclinadas se resolverán sin hastiales.

En cada manzana se mantendrá el mismo tipo de remate de fachada, alero, cornisa, petos, etc., salvo que se justifique suficientemente que una solución alternativa se integra correctamente en la composición de la manzana.

Los cerramientos de parcelas se ejecutarán con el carácter de obra terminada y con materiales adecuados, quedando prohibidos aquellos que por su mala calidad o heterogeneidad provoquen imágenes de degradación.

La altura máxima de los cerramientos será de 2,5 m., con una parte maciza de altura no superior a 1 m. que se completará con otros tratamientos transparentes, si bien se permite el control de vistas mediante elementos vegetales.

Los cierres de parcelas en viviendas unifamiliares tendrán tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo, tamaño de macizos, herrería, etc. Este tratamiento será similar por manzana.

SOPORTALES PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO

La altura de planta baja será uniforme para todo el ámbito, estableciéndose 4,00 m. que será fijada por los servicios técnicos municipales, de manera que presenten una línea horizontal por tramos completos, aunque ello suponga leves variaciones en algunas de las parcelas extremas.

Los ejes de los pilares deberán estar situados a distancias iguales entre sí en cada manzana, que

variarán entre 3,10 y 4 m., no pudiendo segregarse parcelas de modo que no sea posible esta modulación.

Las dimensiones de los pilares así como el tratamiento de materiales será libre pero único para cada manzana, respondiendo a criterios de integración en la fachada conjunta de la misma.

No se podrá modificar la profundidad de los soportales.

La línea de edificación de la fachada con soportales coincidirá con la alineación.

ORDENANZA PARTICULAR EN ZONA RESIDENCIAL INTENSIVO

Parcela mínima: 360 m².

Longitud de fachada mínima: 14 m.

Las condiciones anteriores no serán de aplicación en los casos en que el ámbito de ordenación para el establecimiento de alturas en la documentación gráfica del plan general resulte menor de las condiciones establecidas. En estos casos regirán las dimensiones reflejadas en la documentación gráfica.

Se permite expresamente el uso de vivienda en planta baja.

El número de plantas máximo se señala en la documentación gráfica del plan. La edificabilidad consumida en sótanos no computa, y podrán dedicarse a aparcamientos, trasteros, e instalaciones técnicas.

Se reservará, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela o por vivienda.

ORDENANZA PARTICULAR EN ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVO

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Parcela mínima: 250 m².

Longitud de fachada mínima: 7 m.

Las condiciones anteriores no serán de aplicación en los casos en que el ámbito de ordenación para el establecimiento de alturas en la documentación gráfica del plan general resulte menor de las condiciones establecidas. En estos casos regirán las dimensiones reflejadas en la documentación gráfica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Altura máxima: B+1, excepto lo señalado en planos.

La planta baja podrá ubicarse a una altura de 1,5 m. medidos desde el punto medio de la acera a la que de frente la parcela. La edificabilidad consumida en sótanos y semisótanos hasta la mencionada altura no computa, y podrá dedicarse a aparcamientos, trasteros, bodegas, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas.

RETRANQUEOS

Retranqueo mínimo de 3 metros a la alineación exterior.

Retranqueo mínimo de 3 metros a linderos, salvo acuerdo de adosamiento en medianería. En todo caso, se establece una separación mínima entre edificaciones de 6 metros.

APARCAMIENTOS

Se reservará, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela o por vivienda.

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los espacios que queden libres de edificación se regularán conforme a lo establecido en la zona de ordenación de espacio libre privado.

ORDENANZA PARTICULAR EN COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA

La altura de la planta baja en la zona "complementario de la vivienda" se mantendrá uniforme en toda la manzana. La cubierta será plana.

Sección III. Áreas remitidas a Estudio de Detalle

Artículo 194.- Áreas remitidas a Estudio de Detalle

En los planos de ordenación del presente Plan General se delimitan áreas remitidas a Estudio de Detalle, donde se considera necesario un estudio pormenorizado para el establecimiento de los volúmenes edificatorios y los espacios públicos, debido a las especiales condiciones del ámbito (topografía, existencia de elementos protegidos en el ámbito, necesidad de estudio de las visuales, etc.).

En dichos ámbitos delimitados en los planos de ordenación se estará a lo dispuesto en el artículo 80.4 de la LOTUR, de forma que los Estudios de Detalle podrán alterar el destino del suelo, y modifi-

car o reajustar las alineaciones exteriores, respetando en todo caso la superficie destinada por el plan a viario público y espacios libres públicos, que tiene la condición de superficie mínima.

En los siguientes artículos se establecen las condiciones para la redacción de los estudios de detalle correspondientes a cada uno de los ámbitos delimitados en los planos de ordenación.

Artículo 195.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 1 (ED-1)

Se redactará un Estudio de Detalle para establecer la ordenación de la zona, pudiendo conservarse la totalidad o parte de los edificios industriales existentes, adaptados a las condiciones de uso propios de la zona Residencial Intensivo.

Se deberán respetar, en todo caso, la edificabilidad y altura máxima señalada en los planos de ordenación.

El Estudio de Detalle podrá establecer nuevas alineaciones interiores. Podrá asimismo establecer nuevas alineaciones exteriores con objeto de regularizar las alineaciones propuestas por el plan, justificando que se mejora la trama urbana del entorno.

Artículo 196.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 2 (ED-2)

Se podrá modificar la ubicación de las diferentes zonas (dotacional, sistema general de zonas verdes, y viario), así como modificar su superficie, siempre y cuando no se reduzca la superficie destinada a sistema general de zonas verdes públicas prevista en planos.

Se procurará la creación de un mirador público hacia el Ebro y el Toloño, minimizando el impacto de los volúmenes edificados, que no podrán superar la altura indicada en planos.

Se tendrá en cuenta la cercanía de la Iglesia de Santo Tomás, Bien de Interés Cultural, evitando la propuesta de edificaciones discordantes o que puedan perjudicar la contemplación del monumento.

Artículo 197.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 3 (ED-3)

El Estudio de Detalle debe estudiar pormenorizadamente la zona para establecer los volúmenes edificatorios en la mejor disposición tanto para el ámbito como para la trama urbana del entorno.

No se podrá superar la edificabilidad total ni la altura máxima indicada en planos.

Podrá establecer nuevas alineaciones interiores o exteriores, destinando suelo a espacios libres públicos, viario o espacio libre privado, sin superar en ningún caso el ámbito sometido a Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá aprobarse definitivamente antes del inicio de la gestión de la Unidad de Ejecución en la cual se incluye el ámbito.

Artículo 198.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 4 (ED-4)

El Estudio de Detalle podrá establecer una nueva disposición de las zonas Espacio Libre Público y Residencial Extensivo, siempre y cuando no se reduzca la superficie destinada a sistema general de zonas verdes públicas prevista en planos.

Las condiciones de edificabilidad y altura máxima marcada en planos no podrán alterarse.

Podrá establecer nuevas alineaciones interiores o exteriores, destinando suelo a espacios libres públicos, viario o espacio libre privado, sin superar en ningún caso el ámbito sometido a Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá aprobarse definitivamente antes del inicio de la gestión de la Unidad de Ejecución en la cual se incluye el ámbito.

Artículo 199.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 5 (ED-5)

El Estudio de Detalle debe estudiar pormenorizadamente la zona para establecer los volúmenes edificatorios en la mejor disposición tanto para el ámbito como para la trama urbana del entorno.

No se podrá superar la edificabilidad total ni la altura máxima indicada en planos.

Podrá establecer nuevas alineaciones interiores o exteriores, destinando suelo a espacios libres públicos, viario o espacio libre privado, sin superar en ningún caso el ámbito sometido a Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá aprobarse definitivamente antes del inicio de la gestión de la Unidad de Ejecución en la cual se incluye el ámbito.

Artículo 200.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 6 (ED-6)

El ámbito a ordenar presenta diversos condicionantes que requieren un estudio profundo, por lo que se remite su ordenación a un Estudio de Detalle. Existen restos de una edificación incluidos en el Catálogo de Elementos protegidos, y es posible la presencia de restos arqueológicos.

El Estudio de Detalle deberá acompañarse de un estudio arqueológico de la zona y propondrá la ordenación más adecuada para la preservación de los restos que puedan aparecer.

Podrá establecer una nueva disposición de las zonas Espacio Libre Público y Residencial Intensivo, siempre y cuando no se reduzca la superficie destinada a sistema general de zonas verdes públicas prevista en planos. Los restos arqueológicos podrán formar parte del sistema general.

Se conectará mediante acceso peatonal de carácter público la calle Palomar con la Avda. de Ingenieros del MOPU.

La edificación respetará la edificabilidad máxima asignada en planos, si bien no se fija altura máxima.

Podrá establecer nuevas alineaciones interiores o exteriores, destinando suelo a espacios libres públicos, viario o espacio libre privado, sin superar en ningún caso el ámbito sometido a Estudio de Detalle.

Debido a la existencia de un elemento catalogado y a la posible presencia de restos arqueológicos, se recabará informe de la Consejería competente en materia de Cultura previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá aprobarse definitivamente antes del inicio de la gestión de la Unidad de Ejecución en la cual se incluye el ámbito.

Artículo 201.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 7 (ED-7)

Se deberá redactar un Estudio de Detalle previamente a la solicitud de licencia de edificación, con el fin de establecer una volumetría edificatoria que respete las vistas del Barrio de Bodegas de La Estación desde los Jardines de la Vega.

No se podrá superar la edificabilidad total ni la altura máxima indicada en planos.

Podrá establecer nuevas alineaciones interiores o exteriores, destinando suelo a espacios libres públicos, viario, complementario de la vivienda o espacio

libre privado, sin superar en ningún caso el ámbito sometido a Estudio de Detalle.

Artículo 202.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 8 (ED-8)

El Estudio de Detalle podrá establecer una nueva disposición de las zonas Espacio Libre Público y Residencial Extensivo, siempre y cuando no se reduzca la superficie destinada a sistema general de zonas verdes públicas prevista en planos.

Las condiciones de edificabilidad y altura máxima marcada en planos no podrán alterarse.

Podrá establecer nuevas alineaciones interiores o exteriores, destinando suelo a espacios libres públicos, viario o espacio libre privado, sin superar en ningún caso el ámbito sometido a Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá aprobarse definitivamente antes del inicio de la gestión de la Unidad de Ejecución en la cual se incluye el ámbito.

Artículo 203.- Área remitida a Estudio de Detalle nº 9 (ED-9)

El Estudio de Detalle debe estudiar pormenorizadamente la zona para establecer los volúmenes edificatorios en la mejor disposición tanto para el ámbito como para la trama urbana del entorno.

No podrá superar la mayor altura máxima indicada en planos para el ámbito. Tampoco podrá señalar una edificabilidad mayor que la correspondiente al aprovechamiento de la Unidad de Ejecución en la que se sitúa el ámbito.

Podrá establecer nuevas alineaciones interiores o exteriores, destinando suelo a espacios libres públicos, viario, complementario de la vivienda, residencial intensivo o espacio libre privado, sin superar en ningún caso el ámbito sometido a Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá aprobarse definitivamente antes del inicio de la gestión de la Unidad de Ejecución en la cual se incluye el ámbito.

Área remitida a Estudio de Detalle nº 10 (ED-10)

El ámbito podrá reordenarse mediante Estudio de Detalle con el objeto de establecer una distribución distinta de las zonas Casco Histórico y Espacio Libre Privado, respetando en todo caso las alturas máximas señaladas en planos y sin que la reordenación pueda suponer un incremento del aprovechamiento asignado a la Unidad de Ejecución en la que se incluye.

La ordenación volumétrica respetará las vistas que existen desde la calle San Roque hacia el Barrio de Bodegas de La Estación.

El espacio libre privado junto al callejón San Roque podrá ser utilizado como prolongación de la zona Casco Histórico ubicada en la calle Navarra, siempre y cuando quede la edificación bajo rasante respecto al callejón.

Podrá establecer nuevas alineaciones interiores o exteriores, destinando suelo a espacios libres públicos, viario o espacio libre privado, sin superar en ningún caso el ámbito sometido a Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá acompañarse de un estudio arqueológico de la zona y propondrá la ordenación más adecuada para la preservación de los restos que puedan aparecer.

Debido a la existencia de elementos catalogados se recabará informe de la Consejería competente en materia de Cultura previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá aprobarse definitivamente antes del inicio de la gestión de la Unidad de Ejecución en la cual se incluye el ámbito.

Sección IV. Otras condiciones de ordenación en suelo urbano

Artículo 204.- Condiciones particulares para la zona inundable en suelo urbano.

En los planos de ordenación del suelo urbano figura el límite máximo de inundación con un periodo de retorno de 500 años. Las condiciones del presente artículo son vinculantes para cualquier acto sometido a licencia en los terrenos de suelo urbano situados dentro de dicha zona.

1. En el ámbito de suelo urbano comprendido dentro de dicho límite, en las obras de nueva planta se deberá preservar la seguridad de las personas, de forma que el promotor deberá analizar los riesgos y adoptar las medidas adecuadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Protección Civil al efecto. Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja o los sótanos, si los hubiera, a una cota que no sean afectadas por la avenida de 500 años, salvo que se justifique la no presencia habitual de personas.

2. En las zonas afectadas por el riesgo de inundación de la avenida con periodo de retorno de 500 años que se reflejan en la información pública sobre

inundabilidad, con calados indefinidos o que superen los 0,4 m. de altura o velocidades indefinidas o superiores a 1 m/sg que anteriormente al proceso de elaboración del P.G.M. se encontraban en situación de urbanizado, se evitarán edificaciones (excepto depuradoras con medidas de drenaje, defensa y protección) o instalaciones que alteren el flujo de las aguas.

3. En las zonas afectadas por el riesgo de inundación de la avenida con periodo de retorno de 500 años que se reflejan en la información pública sobre inundabilidad, con calados inferiores a 0,4 m. de altura que anteriormente al proceso de elaboración del P.G.M. se encontraban en situación de urbanizado se establecen las siguientes condiciones:

- Prohibición de implantación de nuevos usos residenciales y de pública concurrencia que impliquen presencia habitual de personas en las plantas bajas.
- Podrán autorizarse usos, no residenciales ni de pública concurrencia, que impliquen únicamente ocupación esporádica y no permanente de personas, permitiendo el flujo horizontal de las aguas.
- Prohibición de construcción de sótanos.

4. En licencias, escrituras de transmisión (compraventa, cesiones, etc.), instrumentos de gestión (reparcelaciones, convenios, etc.) y documentos y proyectos de ordenación o urbanización debe figurar el riesgo de inundabilidad como afección a ese espacio

5. Además de lo anterior, deberá cumplirse con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio, en el que se determina que la realización de obras o trabajos en el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre y de policía requerirá autorización administrativa del Organismo de Cuenca.

CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 205.- Plazos para la ejecución del planeamiento

El plazo para la solicitud de licencia de edificación en suelo urbano consolidado será de 12 años desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal.

El plazo para la adquisición del derecho urbanístico mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será el señalado en el artículo de estas Normas para la unidad de ejecución o ámbito de plan especial de reforma interior. El plazo de solicitud de licencia será de doce años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

Artículo 206.- Unidades de Ejecución.

1. La Unidad de Ejecución es el ámbito territorial de la ejecución sistemática del planeamiento, en cuyo seno se produce, en su caso, el cumplimiento de los deberes de equidistribución y cesión, con la entrega de los terrenos que corresponden a la Administración actuante, así como el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar la misma.

2. El Plan General Municipal delimita un total de 32 Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

3. No obstante, el Ayuntamiento puede, en cualquier momento, modificar las existentes o delimitar nuevas en suelo urbano consolidado, de acuerdo con los trámites del artículo 124.2 LOTUR.

4. Se establecen las condiciones particulares para el desarrollo de cada Unidad de Ejecución en el artículo correspondiente de estas Normas. La previsión de costes es estimativa y no vinculante, no incluyendo, a título de ejemplo, los derivados de indemnizaciones por derechos, cargas y bienes incompatibles con el planeamiento.

5. Las Unidades de Ejecución en curso de tramitación, cuyos instrumentos de equidistribución estuvieran aprobados definitivamente a la entrada en vigor de este Plan General Municipal, se regirán, en cuanto a cifras de edificabilidad y superficies atribuidas a las parcelas resultantes, por lo en ellos contenido.

Artículo 207.- Planes Especiales de Reforma Interior

En los planos de ordenación del presente Plan General se delimita un área remitida a Plan Especial de Reforma Interior (PERI-1 "Linares Rivas").

Con posterioridad a la aprobación del presente Plan General podrán delimitarse nuevos ámbitos de PERI tanto en el Casco Histórico como en aquellas zonas donde se considere necesario en aras de la mejora urbana.

Las condiciones para la redacción del Plan Especial de Reforma Interior PERI 1 son las siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.
LA SECRETARIA,

- SUPERFICIE: 22.904 m²
- USO GLOBAL: RESIDENCIAL
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2,25 m²/m²s
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 2,5 m²/m²s referido a la zona Casco Histórico
- PLAZO DE EJECUCIÓN: 12 años

El Plan Especial de Reforma Interior que se redacte acometerá la ordenación pormenorizada del ámbito, cumpliendo las anteriores condiciones, pudiendo en todo caso modificar la ordenación establecida por el Plan General de forma transitoria.

En tanto no se redacte el Plan Especial de Reforma Interior, las edificaciones existentes en el ámbito del PERI podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, conforme a la ordenación que queda recogida en el Plan General de forma transitoria.

Artículo 208.- Aprovechamiento en suelo urbano

El aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios de suelo urbano no consolidado, es el resultado de aplicar a la superficie de la finca aportada el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, o en su caso, del ámbito del plan especial, calculándose el aprovechamiento medio mediante la división del aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a cada ámbito de cálculo, entre su superficie.

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento subjetivo coincide con el objetivo.

Artículo 209.- Coeficientes de ponderación relativa

Para poder calcular el aprovechamiento urbanístico de un ámbito del suelo urbano en el que aparecen distintas zonas de ordenación, se establecen los siguientes coeficientes en función de las zonas de ordenación:

- Casco Histórico: 0,80

- Residencial Intensivo: 1,00
- Residencial Extensivo: 1,80
- Bodegas: 0,80
- Industrial: 0,60
- Terciario: 1,20

Artículo 210.- Contribuciones especiales.

La aplicación de las contribuciones especiales para la financiación de actuaciones aisladas que tengan por objeto la realización de obras públicas o el establecimiento de servicios de carácter local, se realizará, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente en la materia, atendiendo a las siguientes reglas:

1. La contribución individual se establecerá en función del beneficio especial que la acción haya de producir; del índice de participación que se haya fijado para la misma unidad en orden a costear los gastos entre los propietarios, el Ayuntamiento y otros entes colaboradores; y finalmente, la diferente obligación de contribuir de cada uno de los propietarios afectados por la actuación.

2. El beneficio derivado de cada actuación aislada se calculará para cada una de las unidades afectadas, de acuerdo con el coste total de la actuación.

Se considerará unidad afectada no sólo aquella en la que se localice la actuación, sino toda aquella en la que sea perceptible sensiblemente la influencia de la misma.

3. La participación de los propietarios en el coste de una determinada actuación, será del 90% del costo cuando se trate de "obra nueva", y como mínimo del 65%, cuando sean "Obras de reposición o sustitución".

4. Los criterios de reparto para determinar la contribución individual de cada uno de los propietarios, que se determinarán, conjunta o aisladamente, en el acuerdo de ordenación, serán los siguientes: metros lineales de fachada de los inmuebles, su superficie, el volumen edificable de los mismos y el valor catastral a efectos del impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Sección II. Condiciones de las unidades de ejecución

Artículo 211.- Unidad de Ejecución UE-12.U1

| | |
|-------------------------------|--|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 4.443 m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 4.465 m ² t |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | Según Proyecto de Compensación aprobado |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 286.000 € (Según liquidación provisional del Proyecto de Compensación) |

OBSERVACIONES:

La UE-12.U1 proviene del Plan General anterior, que delimitaba un Sistema General de Zonas Verdes que se encuentra ya obtenido. El aprovechamiento original era de 0,62 m²t/ m²s, incluyendo el sistema general.

Cuenta con Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 24 de abril de 2007.

Artículo 212.- Unidad de Ejecución UE-12.U2

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 6.400 m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 5.056 m ² t |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,79 m ² t/m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | Pendiente de ordenación definitiva mediante Estudio de Detalle |

OBSERVACIONES:

La UE-12.U1 se sitúa en un área con posible existencia de restos arqueológicos de interés, por lo que su ordenación ha quedado remitida a un Estudio de Detalle posterior que establezca una ordenación acorde con la existencia o no de restos arqueológicos de interés. Por tanto, no es posible ofrecer una evaluación económica hasta que se definan las superficies a urbanizar.

**Artículo 213.- Unidad de Ejecución UE-13**

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 6.526 m2 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,42 m2t/m2s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 141.815,58 € |

OBSERVACIONES:

Se ha modificado ligeramente la directriz del vial norte-sur para hacerlo coincidir con el vial propuesto al norte. Este cambio no supone alteración de las condiciones de aprovechamiento.

Artículo 214.- Unidad de Ejecución UE-14

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 2.340 m2 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | Según Proyecto de Compensación aprobado. |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | Conforme al proyecto de urbanización aprobado definitivamente. |

OBSERVACIONES:

La UE-14 proviene del Plan General anterior, y cuenta con proyecto de compensación aprobado en el año 2007, y con el proyecto de urbanización aprobado el 1 de octubre de 2008. Queda pendiente la urbanización del espacio de viario público situado al sur.

**Artículo 215.- Unidad de Ejecución UE-15.1**

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 3.784 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,48 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 38.686,77 € |

OBSERVACIONES:

Se ha modificado la delimitación de la Unidad de Ejecución con respecto al Plan General Municipal de 2001, excluyendo los terrenos accesibles desde Bretón de los Herreros, pues tienen la condición de suelo urbano consolidado.

Artículo 216.- Unidad de Ejecución UE-15.3

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 7.566 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,41 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 177.592,76 € |

OBSERVACIONES:

Artículo 217.- Unidad de Ejecución UE-17

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 11.940 m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 22.326 m ² t |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | Según Proyecto de Compensación aprobado. |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | Según cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación. |

OBSERVACIONES:

La UE-17 proviene del Plan General anterior, y cuenta con proyecto de compensación aprobado el 27 de febrero de 2007.

Pendiente de Proyecto de Urbanización y ejecución de la misma.

Artículo 218.- Unidad de Ejecución UE-18

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 5.265 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,26 m ² t/m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 38.256 € |

OBSERVACIONES:

Se ha redelimitado la unidad de ejecución propuesta por el Plan anterior, con el fin de adaptarla a las parcelas existentes.

Artículo 219.- Unidad de Ejecución UE-19

| | |
|-------------------------------|--|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001, redelimitada por la Modificación Puntual nº 8 (BOR 14-12-2006) |
| SUPERFICIE TOTAL: | 2.726 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 2,22 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | 119.832,01€ |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 220.- Unidad de Ejecución UE-20

| | |
|-------------------------------|--|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001, redelimitada por la Modificación Puntual nº 8 (BOR 14-12-2006) |
| SUPERFICIE TOTAL: | 4.541 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 1,98 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | 183.950,76 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 221.- Unidad de Ejecución UE-23-A

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Gaviota", en desarrollo del Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 1.778 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,66 m ² /m ² s referido a Residencial Intensivo |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 25.282,64 € (Según Plan Especial de Reforma Interior) |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 222.- Unidad de Ejecución UE-23-B

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Gaviota", en desarrollo del Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 10.232 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,95 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 657.928,80 € (Según Plan Especial de Reforma Interior) |

OBSERVACIONES:

Artículo 223.- Unidad de Ejecución UE-24

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 4.055 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,79 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | 115.952,56 € |

OBSERVACIONES:

Se ha redelimitado la unidad de ejecución propuesta por el Plan anterior, con el fin de adaptarla a la nueva ordenación propuesta.

Artículo 224.- Unidad de Ejecución UE-28.2

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001, redefinida por la Modificación Puntual nº 21 (BOR 4-10-2013). |
| SUPERFICIE TOTAL: | 20.962 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,35 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Cooperación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 573.728,08 € |

OBSERVACIONES:

Se ha modificado la ordenación propuesta para esta Unidad de Ejecución por el Plan General Municipal de 2001, remitiendo una parte de la misma a un Estudio de Detalle posterior.

La unidad de ejecución incluye terrenos con carácter de sistema general en el cerro de Santa Lucía.

Artículo 225.- Unidad de Ejecución UE-28.3

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001, redefinida por la Modificación Puntual nº 21 (BOR 4-10-2013). |
| SUPERFICIE TOTAL: | 47.592 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,38 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 1.486.682,5 € |

OBSERVACIONES:

La unidad de ejecución incluye terrenos con carácter de sistema general en el cerro de Santa Lucía.

Artículo 226.- Unidad de Ejecución UE-32

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 33.365 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | Según Proyecto de Compensación aprobado |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | Según Proyecto de Urbanización |

OBSERVACIONES:

La UE-32 proviene del Plan General anterior, y cuenta con proyecto de compensación aprobado el 7 de abril de 2012, y con proyecto de urbanización aprobado el 27 de febrero de 2013.

Las obras de urbanización están pendientes de recepción por parte del Ayuntamiento de Haro.

Artículo 227.- Unidad de Ejecución UE-33

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución señalada por el Plan General Municipal de 2001. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 34.597 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,40 m ² t/m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 985.147,97 € |

OBSERVACIONES:

Se ha modificado la ordenación propuesta para esta Unidad de Ejecución por el Plan General Municipal de 2001, pasando de Industrial a Residencial Extensivo, lo que ha motivado el cambio de aprovechamiento.

La unidad de ejecución incluye terrenos con carácter de sistema general en el cerro de Santa Lucía.

Artículo 228.- Unidad de Ejecución UE-34

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución delimitada por la Modificación Puntual nº 8 del Plan General Municipal anterior (BOR 14-12-2006). |
| SUPERFICIE TOTAL: | 1.719 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 3,48 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | 67.136,10 € |

OBSERVACIONES:**Artículo 229.- Unidad de Ejecución UE-35**

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Unidad de Ejecución delimitada por la Modificación Puntual nº 8 del Plan General Municipal anterior (BOR 14-12-2006). |
| SUPERFICIE TOTAL: | 11.399 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | Según Proyecto de Compensación aprobado |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 4 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | Según Proyecto de Urbanización aprobado |

OBSERVACIONES:

La UE-35 cuenta con proyecto de compensación y urbanización aprobados el 27 de diciembre de 2006.

Los datos de superficies, aprovechamiento y edificabilidad de la presente ficha son indicativos (los datos figuran en el proyecto de compensación aprobado definitivamente).

El ático del bloque en la UE-35 se retranqueará un mínimo de 3 m respecto de las alineaciones exteriores del edificio. Los cerramientos exteriores de los solares edificables con jardín privado en planta baja, recibirán un tratamiento homogéneo.

En caso de considerarse necesario por los servicios técnicos municipales para la conexión del espacio libre público con los viales del entorno, se preverán pasos en Planta Baja, con carácter de espacios privados de uso público, cuyo mantenimiento y conservación corresponde a los propietarios. Dichos pasos contarán con un ancho mínimo de 8 metros, y en ellos se permite la construcción de elementos verticales del edificio (portales, ascensores, pilares, etc.).

El espacio libre público que se crea tendrá un tratamiento en el que predomine el pavimento con elementos de mobiliario urbano (bancos, fuente, papeleras, etc.) y zonas verdes con riego automatizado.

Artículo 230.- Unidad de Ejecución UE-36

| | |
|-------------------------------|--|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y espacios libres públicos. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 11.984 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,69 m ² /m ² s referido a Terciario |
| SISTEMA DE EJECUCIÓN | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 724.297,53 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 231.- Unidad de Ejecución UE-37

| | |
|-------------------------------|--|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y espacios libres públicos. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 3.280 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,78 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | 170.106,95 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 232.- Unidad de Ejecución UE-38

| | |
|-------------------------------|--|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y espacios libres públicos. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 7.421 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 1,33 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | 115.153,93 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 233.- Unidad de Ejecución UE-39

| | |
|-------------------------------|--|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y espacios libres públicos. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 8.846 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,24 m ² /m ² s referido a Residencial Extensivo |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 157.225,63 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 234.- Unidad de Ejecución UE-40

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario público. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 662 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 2,45 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 969,86 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 235.- Unidad de Ejecución UE-41

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario público. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 2.249 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 1,06 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 28.449,33 € |
| OBSERVACIONES: | |

La unidad de ejecución incluye terrenos con carácter de sistema general en el cerro de Santa Lucía.

**Artículo 236.- Unidad de Ejecución UE-42**

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario público. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 347 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 3,25 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 3.987,22 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 237.- Unidad de Ejecución UE-43

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y zonas verdes públicas. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 1.205 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 1,16 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 11.530,6 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 238.- Unidad de Ejecución UE-44

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y zonas verdes públicas. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 3.729 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 1,05 m ² /m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 117.436,14 € |
| OBSERVACIONES: | |

**Artículo 239.- Unidad de Ejecución UE-45**

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y zonas verdes públicas. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 9.297 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 1,50 m ² t/m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 285.786,42 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 240.- Unidad de Ejecución UE-46

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y zonas verdes públicas. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 6.266 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,40 m ² t/m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 89.119,67 € |
| OBSERVACIONES: | |

Artículo 241.- Unidad de Ejecución UE-47

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 2.501 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,47 m ² t/m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 30.712,34 € |
| OBSERVACIONES: | |

**Artículo 242.- Unidad de Ejecución UE-48**

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETIVO: | Cesión y urbanización de viario y zonas verdes públicas. Regularización de parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios. |
| SUPERFICIE TOTAL: | 27.751 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,89 m ² t/m ² s |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA: | 394.030,26 € |

OBSERVACIONES:

TÍTULO V. NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO.

Sección I. Definición y categorías

Artículo 243.- Definición

Conforme a lo establecido en el artículo 54 de la LOTUR, el Plan General Municipal de Haro otorga la consideración de suelo urbanizable a los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable. Se establecen dos categorías: delimitado y no delimitado.

Artículo 244.- Suelo Urbanizable delimitado

Tienen esta consideración los sectores previstos por el Plan General Municipal para garantizar un desarrollo urbano racional. Se distinguen tres tipos:

- Sectores delimitados en el planeamiento anterior y con planeamiento de desarrollo aprobado: S2, S4, B1 y B2. La ordenación detallada de estos sectores es la establecida en los planes parciales aprobados definitivamente, y sus modificaciones puntuales posteriores.
- Nuevos sectores previstos en este Plan General Municipal: S3, S5 y S6. Sus determinaciones se establecen en fichas individualizadas.
- Sistemas Generales de Equipamiento (SGE-1 y SGE-2) y de Zonas Verdes (SGZV-1 y SGZV-2), adscritos a los nuevos sectores previstos en el plan.

Artículo 245.- Suelo Urbanizable no delimitado

Tienen esta consideración los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior.

Se han considerado tres situaciones diferentes en función de los usos previstos en cada caso:

- Suelo Urbanizable No Delimitado SUND-1 "La Esparraguera". Uso Bodegas
- Suelo Urbanizable No Delimitado SUND-2 "Usaqui-Lirios". Uso Residencial Intensivo
- Suelo Urbanizable No Delimitado SUND-3 "La Zaballa". Uso Productivo.

Sección II. Uso global y aprovechamiento

Artículo 246.- Uso global

Para cada sector se establece el uso global característico; los usos compatibles, que pueden llegar a suponer un máximo del 25% del aprovechamiento del sector; y los usos prohibidos. Los usos globales en suelo urbanizable son los siguientes:

- Residencial intensivo. Viviendas plurifamiliares, que se definen como aquellas que no disponen de acceso independiente desde la vía pública
- Residencial extensivo. Viviendas unifamiliares, que se definen como aquellas que tienen acceso independiente desde la vía pública.
- Bodegas. Bodegas e industrias relacionadas con la elaboración, almacenamiento y distribución de vino
- Productivo. Aquel que tiene por finalidad la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución. Incluyen almacenes y talleres de reparación.
- Terciario. Actividades lucrativas cuya finalidad es la prestación de servicios al público. Incluyen oficinas, comercios, hostelería, hospedaje y actividades recreativas.

Artículo 247.- Coeficientes de homogeneización.

Conforme a lo establecido en el artículo 126 de la LOTUR, se determinan los siguientes coeficientes de homogeneización para relacionar los aprovechamientos de los diferentes ámbitos de suelo urbanizable:

| | |
|------------------------|------|
| Residencial intensivo. | 1 |
| Residencial extensivo. | 1,8 |
| Bodegas. | 0,8 |
| Productivo. | 0,60 |
| Terciario. | 1,20 |

Artículo 248.- Aprovechamiento.

Conforme a lo establecido en los artículos 126 y 127 de la LOTUR se definen los siguientes aprovechamientos:

- Aprovechamiento objetivo: Superficie construable homogeneizada respecto al uso característico de cada sector.

- b) Aprovechamiento medio: Es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a cada sector entre su superficie total, incluida la de los sistemas generales incluidos o adscritos.
- c) Aprovechamiento subjetivo: Superficie construable homogeneizada respecto al uso característico de cada sector que los propietarios de los terrenos podrán incorporar a su patrimonio previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos. Conforme al artículo 128 de la LOTUR asciende al 90% del aprovechamiento medio.

Sección III. Regulación de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado

Artículo 249.- Sector S2

La ordenación detallada de dicho sector se regula según el Plan Parcial aprobado definitivamente el 8

de Mayo de 2009 (publicado en BOR el 5 de Junio de 2009).

Artículo 250.- Sector S4

La ordenación detallada de dicho sector se regula según el Plan Parcial aprobado definitivamente el 2 de Marzo de 2007 (publicado en BOR el 19 de mayo de 2007).

Artículo 251.- Sectores B1 y B3

La ordenación detallada de estos sectores se regula según el Plan Parcial aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 2006 (publicado en BOR el 19 de mayo de 2007).y la Modificación puntual del plan parcial de los sectores B-1, B-2 y B-3 del PGM de Haro, aprobada definitivamente el 4 de Febrero de 2011 (publicada en BOR del 16 de Febrero de 2011).

Artículo 252.- Sector S3 "Gurrindo"

| | |
|--------------------------------------|---|
| USO GLOBAL: | RESIDENCIAL EXTENSIVO |
| SUPERFICIE: | 109.439 m2 |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 0,50 m2t/m2s (1) |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,30 m2t/m2s (2) |
| MÍNIMO VPO: | 30 % del total de viviendas previstas en el Plan Parcial |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: | 14.124 m2 (3) |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 8 años |
| REGULACIÓN DE USOS: | COMPATIBLES: Bodegas, Terciario PROHIBIDOS: Productivo, Residencial Intensivo. |

OBSERVACIONES:

- (1) Incluye la edificabilidad de uso dotacional público
- (2) Conforme al artículo 127.5 LOTUR, se computa sobre la superficie del sector y de los sistemas generales incluidos y adscritos
- (3) Sistema general de equipamiento SGE-2, para ampliación del cementerio

DETERMINACIONES NO VINCULANTES:

Los usos compatibles, si los hubiera, se dispondrán en parcelas con frente a la Avenida de Santo Domingo.



Artículo 253.- Sector S5 "Almédora"

| | |
|------------------------------------|---|
| USO GLOBAL: | RESIDENCIAL EXTENSIVO |
| SUPERFICIE: | 158.297 m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 0,50 m ² /m ² s (1) |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,30 m ² /m ² s (2) |
| MÍNIMO VPO: | 30 % del total de viviendas previstas en el Plan Parcial |
| SISTEMAS GENERALES ADS- CRITOS: | 20.430 m ² (3) |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 12 años |
| REGULACIÓN DE USOS: | COMPATIBLES: Bodegas, Terciario PROHIBIDOS: Productivo, Residencial Intensivo. |

OBSERVACIONES:

(1) Incluye la edificabilidad de uso dotacional público

(2) Conforme al artículo 127.5 LOTUR, se computa sobre la superficie del sector y de los sistemas generales incluidos y adscritos

(3) Incluye el sistema general de equipamiento SGE-1, para ampliación del cementerio y el SGZV-1, de zonas verdes para ampliación de la zona recreativa de Fuente del Moro

DETERMINACIONES NO VINCULANTES:

Los usos compatibles, si los hubiera, se dispondrán en parcelas con frente a la Avenida de Santo Domingo.

Artículo 254.- Sector S6 "Carretera de Santo Domingo"

| | |
|--|---|
| USO GLOBAL: | RESIDENCIAL EXTENSIVO |
| SUPERFICIE: | 60.377 m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 0,50 m ² /m ² s (1) |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,30 m ² /m ² s (2) |
| MÍNIMO VPO: | 30 % del total de viviendas previstas en el Plan Parcial. |
| SISTEMAS GENERALES ADS- CRITOS: | 7.793 m ² (3) |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| PLAZO DE EJECUCIÓN: | 12 años |
| REGULACIÓN DE USOS: | COMPATIBLES: Bodegas, Terciario PROHIBIDOS: Productivo, Residencial Intensivo. |

OBSERVACIONES:

(1) Incluye la edificabilidad de uso dotacional público

(2) Conforme al artículo 127.5 LOTUR, se computa sobre la superficie del sector y de los sistemas generales incluidos y adscritos

(3) Sistema general de zonas verdes SGZV-2, para ampliación del área recreativa de la Fuente del Moro

DETERMINACIONES NO VINCULANTES:

Los usos compatibles, si los hubiera, se dispondrán en parcelas con frente a la Avenida de Santo Domingo.

Sección IV. Criterios para la delimitación de sectores en Suelo Urbanizable No Delimitado**Artículo 255.- Criterios generales.**

Conforme al artículo 67 de la LOTUR, deberá realizarse una previsión de dotaciones de sistema general con una superficie mínima del 5% del total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.

Se justificará la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estructura general del territorio y se determinarán los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

Artículo 256.- Criterios específicos para el suelo urbanizable no delimitado de uso bodegas.

Se establecen los siguientes criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado de uso bodegas (SUND-1):

- La superficie mínima del sector será 3 Ha.
- El aprovechamiento medio ascenderá a 0,675 m²/m² de uso global Bodegas.
- No podrán delimitarse sectores no colindantes con el suelo urbano o urbanizable.
- Se consideran usos compatibles el productivo y el terciario, y prohibidos los usos residenciales.

Artículo 257.- Criterios específicos para el suelo urbanizable no delimitado de uso residencial intensivo.

Se establecen los siguientes criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado de uso residencial intensivo (SUND-2):

- La superficie mínima del sector será 6 Ha.
- El aprovechamiento medio ascenderá a 0,54 m²/m² de uso global residencial intensivo.
- No podrán delimitarse sectores no colindantes con el suelo urbano o urbanizable.
- Se consideran usos compatibles el residencial extensivo y el terciario, y prohibidos el Productivo y el Bodegas.

Artículo 258.- Criterios específicos para el suelo urbanizable no delimitado de uso productivo.

Se establecen los siguientes criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado de uso productivo (SUND-3):

- La superficie mínima del sector será 6 Ha.
- El aprovechamiento medio ascenderá a 0,90 m²/m² de uso global productivo.
- Será compatible el uso Bodegas, y prohibidos los usos residenciales y terciario.

Sección V. Régimen transitorio

Artículo 259.- Suelo urbanizable delimitado

Conforme al artículo 56 de la LOTUR, hasta que no se apruebe el correspondiente plan parcial, sólo podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general o por la legislación urbanística o sectorial.

Dichos usos y obras cesarán en todo caso y habrán de ser demolidos sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento de Haro.

La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 260.- Suelo urbanizable no delimitado

Conforme al artículo 57 de la LOTUR, en tanto no se delimiten sectores en esta categoría de suelo, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico de valor agrícola.

TÍTULO VI. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 261.- Definición de Suelo No Urbanizable.

1. Se definen como suelo no urbanizable, las áreas del término municipal de Haro que, o bien por sus características naturales, ambientales, paisajísticas, etc., deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización, o bien por considerarse inadecuadas para un desarrollo urbanístico de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

2. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable pueden ser de dos tipos:

- a) Suelo No Urbanizable Especial.
- b) Suelo No Urbanizable Genérico.

Artículo 262.- Ámbito de aplicación.

Integran esta clase de suelo, los terrenos del Término Municipal de Haro incluidos por la documentación gráfica del presente Plan General, dentro de alguna de las categorías de los artículos siguientes.

CAPÍTULO II. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección I. Categorías

Artículo 263.- Suelo no urbanizable especial.

Tienen esta consideración los terrenos que cumplen alguna de las condiciones del artículo 45 LOTUR. Se distinguen las siguientes categorías:

- Protección de Sierras de Interés Singular
- Protección Forestal
- Protección de Cauces y Zonas Inundables
- Protección a las Vías de Comunicación
- Protección Forestal y a las Sierras de Interés Singular
- Protección Forestal y de Zonas Inundables

- Protección de Hábitat Prioritario

Artículo 264.- Suelo no urbanizable genérico.

Se otorga esta condición a los terrenos en los que concurren alguno de los valores enumerados en el artículo 46 LOTUR. Se establecen las siguientes categorías:

- De Actividades al Aire Libre.
- Valor Paisajístico.
- Valor Agrícola.

Sección II. Suelo no urbanizable especial

Artículo 265.- Suelo no urbanizable especial de protección de sierras de interés singular.

Definición. Zona del espacio natural protegido Sierras de Interés Singular Montes Obarenes y Sierra de Toloño (PEPMANR-SS-1) no incluida dentro del Monte de Utilidad Pública Las Campas y San Felices (MUP-222).

Usos permitidos. Explotaciones forestales y ganaderas.

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Actividades relacionadas con la utilización racional de los recursos vivos, excepto grandes instalaciones pecuarias, piscifactorías, vertederos de residuos y construcciones fijas para la caza.

Usos autorizables por la COTUR. Actividades extractivas, excepto los vertederos de residuos; obras públicas e infraestructuras, excepto aeropuertos; actividades de carácter cultural y recreativo, excepto instalaciones deportivas y parques de atracciones; industrias ligadas a recursos forestales o ganaderos y sus infraestructuras de servicio.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores y especialmente las viviendas unifamiliares autónomas conforme al artículo 52 LOTUR.

Artículo 266.- Suelo no urbanizable especial de protección forestal.

Definición. Terrenos incluidos en los montes de utilidad pública "Riberas de los ríos Ebro y Tirón" (MUP 183) y "Las Campas y San Felices" (MUP-222) siempre que no coincidan con otra categoría de protección.

Usos permitidos. Explotaciones forestales y ganaderas.

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Tala de árboles y construcciones forestales.

Usos autorizables por la COTUR. Obras públicas e infraestructuras, excepto aeropuertos y vertederos; actividades de carácter cultural y recreativo, excepto instalaciones deportivas, parques de atracciones, instalaciones permanentes de restauración y hoteles.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores y especialmente las viviendas unifamiliares autónomas conforme al artículo 52 LOTUR.

Artículo 267.- Suelo no urbanizable especial de protección de cauces y zonas inundables.

Definición. Terrenos afectados por la lámina de inundación de los ríos Ebro y Tirón con un periodo de retorno de 500 años según los estudios de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Usos permitidos. Explotaciones agrícolas y forestales.

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Tala de árboles, obras de captación de agua para riego e infraestructura de servicio a la explotación agraria.

Usos autorizables por la COTUR. Obras públicas e infraestructuras, excepto instalaciones de mantenimiento y servicio a las carreteras, helipuertos, aeropuertos y vertederos; adecuaciones naturalistas y recreativas.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores. En general, se prohíbe cualquier tipo de edificación.

Artículo 268.- Suelo no urbanizable especial de protección a las vías de comunicación.

Definición. Dominio Público de las carreteras nacionales y autonómicas, así como de la infraestructura ferroviaria

Usos permitidos. Viario.

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Ninguno.

Usos autorizables por la COTUR. Obras públicas e infraestructuras.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores.

Artículo 269.- Suelo no urbanizable especial de protección forestal y de sierras de interés singular.

Definición. Terrenos incluidos en el monte de utilidad pública “Las Campas y San Felices” (MUP-222) y en el espacio natural protegido Sierras de Interés Singular Montes Obarenes y Sierra de Toloño (PEP-MANR-SS-1)

Usos permitidos. Explotaciones forestales y ganaderas.

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Tala de árboles y construcciones forestales.

Usos autorizables por la COTUR. Obras públicas e infraestructuras, excepto aeropuertos y vertederos; actividades de carácter cultural y recreativo, excepto instalaciones deportivas, parques de atracciones, instalaciones permanentes de restauración y hoteles.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores y especialmente las viviendas unifamiliares autónomas conforme al artículo 52 LOTUR.

Artículo 270.- Suelo no urbanizable especial de protección forestal y zonas inundables.

Definición. Terrenos incluidos en los montes de utilidad pública “Riberas de los ríos Ebro y Tirón” (MUP 183) y afectados por la lámina de inundación de los ríos Ebro y Tirón con un periodo de retorno de 500 años según los estudios de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Usos permitidos. Explotaciones forestales.

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Tala de árboles.

Usos autorizables por la COTUR. Obras públicas e infraestructuras, excepto instalaciones de mantenimiento y servicio a las carreteras, helipuertos, aeropuertos y vertederos; adecuaciones naturalistas y recreativas.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores. En general, se prohíbe cualquier tipo de edificación.

Artículo 271.- Suelo no urbanizable especial de protección de hábitat prioritario.

Definición. Zona subestépicas de gramíneas y anuales del Thero – Brachypodietea, incluida en el R.D. 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar

la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres

Usos permitidos. Actividades culturales y recreativas.

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Ninguno.

Usos autorizables por la COTUR. Obras públicas e infraestructuras, excepto instalaciones de mantenimiento y servicio a las carreteras, helipuertos, aeropuertos y vertederos; adecuaciones naturalistas y recreativas.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores. En general, se prohíbe cualquier tipo de edificación.

Sección III. Suelo no urbanizable genérico.

Artículo 272.- Suelo no urbanizable genérico de actividades al aire libre.

Definición. Se recogen dentro de esta categoría terrenos de propiedad pública destinados al ocio al aire libre mediante actividades relacionadas con el medio rural. Se trata de los terrenos de los Venajos y el parque Félix Rodríguez de la Fuente.

Usos permitidos. Agrícola y actividades culturales y recreativas.

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Actividades relacionadas con la utilización racional de los recursos vivos, excepto instalaciones de primera transformación de productos agrarios, grandes instalaciones pecuarias, piscifactorías, vertederos de residuos y construcciones fijas para la caza.

Usos autorizables por la COTUR. Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores.

Artículo 273.- Suelo no urbanizable genérico de valor paisajístico.

Definición. Terrenos situados al norte del río Tirón que no están clasificados en alguna de las categorías anteriores

Usos permitidos. Explotaciones agrícolas y ganaderas

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Actividades relacionadas con la utilización racional de los recursos vivos, excepto instalaciones de primera transformación de productos agrarios y grandes instalaciones pecuarias, piscifactorías, vertederos de residuos y construcciones fijas para la caza.

Usos autorizables por la COTUR. Obras públicas e infraestructuras, excepto vertederos, helipuertos y aeropuertos; actividades de carácter cultural y recreativo, excepto parques de atracciones y construcciones vinculadas a la defensa nacional; vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores.

Artículo 274.- Suelo no urbanizable genérico de valor agrícola.

Definición. Terrenos agrícolas situados al sur del Tirón que no están clasificados en alguna de las categorías anteriores

Usos permitidos. Explotaciones agrícolas y ganaderas

Usos autorizables por el Ayuntamiento. Actividades relacionadas con la utilización racional de los recursos vivos, excepto vertederos de residuos y construcciones fijas para la caza.

Usos autorizables por la COTUR. Actividades extractivas, excepto los vertederos de residuos; instalaciones obras públicas e infraestructuras, excepto vertederos, helipuertos y aeropuertos; actividades de carácter cultural y recreativo; actividades industriales y sus infraestructuras de servicio, excepto vertederos; vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores.

CAPÍTULO III. CUADRO RESUMEN DE USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 275.- Cuadro resumen de usos autorizables en Suelo No Urbanizable de Especial Protección

| | SNUESI | SNUEF | SNUEC | SNUEVC | SNUEFS | SNUEFI | SNUEHP |
|--|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 1. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA UTILIZACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS VIVOS | | | | | | | |
| 1.1. Tala de árboles (conservación) | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 1.2. Tala de árboles (transformación) | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 1.3. Cercas o vallados cinegéticos | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4. Cercas o vallados pecuarios | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.5. Desmontes, aterrazamientos y rellenos | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.6. Obras captación agua | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.7. Obras anejas a la explotación (casillas) | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.8. Obras anejas a la explotación (naves agrícolas) | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.9. Obras anejas a la explotación (champiñoneras) | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.10. Obras anejas a la explotación (establos) | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.11. Obras anejas a la explotación (cobertizos) | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.12. Obras anejas a la explotación (const. forestales) | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 1.13. Primera transformación productos agrarios | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.14. Invernaderos | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.15. Grandes instalaciones pecuarias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.16. Piscifactorías | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.17. Infraestructura de servicios | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.18. Vertedero de residuos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.19. Construcciones para la caza | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS | | | | | | | |
| 2.1. Extracción de arenas y áridos | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. Extracciones mineras cielo abierto | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3. Extracciones mineras subterráneas | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.4. Instalaciones anejas | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.5. Infraestructura de servicio | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.6. Vertidos de residuos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS | | | | | | | |
| 3.1. Inst. provisional obra pública | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

| | SNUESI | SNUEF | SNUEC | SNUEVC | SNUEFS | SNUEFI | SNUEHP |
|---|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 3.2. Inst. entretenimiento obra pública | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3.3. Instalación de servicio carretera | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| 3.4. Instalación de telecomunicaciones | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3.5. Instalación energética | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3.6. Instalación saneamiento o abastecimiento | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3.7. Viario | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3.8. Obras protección hidrológica | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3.9. Helipuertos | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| 3.10. Aeropuertos | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 3.11. Vertederos | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 4. ACTIVIDADES Y SERVICIOS DE CARÁCTER CULTURAL, CIENTÍFICO O ASISTENCIAL, DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y DE OCIO | | | | | | | |
| 4.1. Adecuaciones naturalistas | 2 | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | 2 |
| 4.2. Adecuaciones recreativas | 2 | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | 2 |
| 4.3. Parque rural | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 4.4. Instalaciones deportivas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.5. Parque de atracciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.6. Albergues de carácter social | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 4.7. Campamentos de turismo | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 4.8. Instalaciones de restauración | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.9. Instalación hotelera | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.10. Construcciones públicas singulares | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 5. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR | | | | | | | |
| 5.1. Autónoma o vinculada a act. autorizable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES | | | | | | | |
| 6.1. Incompatibles con el medio urbano | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6.2. Ligadas a recursos agrarios | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6.3. Infraestructura de servicios | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6.4. Vertidos de residuos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6.5. Otras construcciones industriales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | |
|---------|--|
| SNUESI. | Suelo no Urbanizable Especial de Protección de Sierras de Interés Singular |
| SNUEF. | Suelo no Urbanizable Especial de Protección Forestal |
| SNUEC. | Suelo no Urbanizable Especial de Protección de Cauces y Zonas Inundables |
| SNUEVC. | Suelo no Urbanizable Especial de Protección a las Vías de Comunicación |
| SNUEFS. | Suelo no Urbanizable Especial de Protección Forestal y a las Sierras de Interés Singular |
| SNUEFI. | Suelo no Urbanizable Especial de Protección Forestal y de Zonas Inundables |

SNUEHP. Suelo no Urbanizable Especial de Protección de Hábitats Prioritarios

1. Autorizable por el Ayuntamiento
2. Autorizable por la COTUR
0. Prohibido

Artículo 276.- Cuadro resumen de usos autorizables en Suelo No Urbanizable Genérico

| | SNUGH | SNUGP | SNUGA |
|--|-------|-------|-------|
| 1. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS VIVOS | | | |
| 1.1. Tala de árboles (conservación) | 1 | 1 | 1 |
| 1.2. Tala de árboles (transformación) | 1 | 1 | 1 |
| 1.3. Cercas o vallados cinegéticos | 1 | 1 | 1 |
| 1.4. Cercas o vallados pecuarios | 1 | 1 | 1 |
| 1.5. Desmontes, aterrazamientos y rellenos | 1 | 1 | 1 |
| 1.6. Obras captación agua | 1 | 1 | 1 |
| 1.7. Obras anejas a la explotación (casillas) | 1 | 1 | 1 |
| 1.8. Obras anejas a la explotación (naves agrícolas) | 1 | 1 | 1 |
| 1.9. Obras anejas a la explotación (champiñoneras) | 1 | 1 | 1 |
| 1.10. Obras anejas a la explotación (establos) | 1 | 1 | 1 |
| 1.11. Obras anejas a la explotación (cobertizos) | 1 | 1 | 1 |
| 1.12. Obras anejas a la explotación (const. forestales) | 1 | 1 | 1 |
| 1.13. Primera transformación productos agrarios | 0 | 0 | 1 |
| 1.14. Invernaderos | 1 | 1 | 1 |
| 1.15. Grandes instalaciones pecuarias | 0 | 0 | 1 |
| 1.16. Piscifactorías | 0 | 0 | 1 |
| 1.17. Infraestructura de servicios | 1 | 1 | 1 |
| 1.18. Vertedero de residuos | 0 | 0 | 0 |
| 1.19. Construcciones para la caza | 0 | 0 | 0 |
| 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS | | | |
| 2.1. Extracción de arenas y áridos | 0 | 0 | 2 |
| 2.2. Extracciones mineras cielo abierto | 0 | 0 | 2 |
| 2.3. Extracciones mineras subterráneas | 0 | 0 | 2 |
| 2.4. Instalaciones anejas | 0 | 0 | 2 |
| 2.5. Infraestructura de servicio | 0 | 0 | 2 |
| 2.6. Vertidos de residuos | 0 | 0 | 0 |
| 3. OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS | | | |
| 3.1. Inst. provisional obra pública | 0 | 2 | 2 |
| 3.2. Inst. entretenimiento obra pública | 0 | 2 | 2 |
| 3.3. Instalación de servicio carretera | 0 | 2 | 2 |

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

| | SNUGH | SNUGP | SNUGA |
|---|-------|-------|-------|
| 3.4. Instalación de telecomunicaciones | 0 | 2 | 2 |
| 3.5. Instalación energética | 0 | 2 | 2 |
| 3.6. Instalación saneamiento o abastecimiento | 0 | 2 | 2 |
| 3.7. Viario | 0 | 2 | 2 |
| 3.8. Obras protección hidrológica | 0 | 2 | 2 |
| 3.9. Helipuertos | 0 | 0 | 0 |
| 3.10. Aeropuertos | 0 | 0 | 0 |
| 3.11. Vertederos | 0 | 0 | 0 |
| 4. ACTIVIDADES Y SERVICIOS DE CARÁCTER CULTURAL, CIENTIFICO O ASISTENCIAL, DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y DE OCIO | | | |
| 4.1. Adecuaciones naturalistas | 2 | 2 | 2 |
| 4.2. Adecuaciones recreativas | 2 | 2 | 2 |
| 4.3. Parque rural | 2 | 2 | 2 |
| 4.4. Instalaciones deportivas | 2 | 2 | 2 |
| 4.5. Parque de atracciones | 2 | 0 | 2 |
| 4.6. Albergues de carácter social | 2 | 2 | 2 |
| 4.7. Campamentos de turismo | 2 | 2 | 2 |
| 4.8. Instalaciones de restauración | 2 | 2 | 2 |
| 4.9. Instalación hotelera | 2 | 2 | 2 |
| 4.10. Construcciones públicas singulares | 2 | 0 | 2 |
| 5. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR | | | |
| 5.1. Autónoma o vinculada a act. autorizable | 0 | 2 | 2 |
| 6. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES | | | |
| 6.1. Incompatibles con el medio urbano | 0 | 0 | 2 |
| 6.2. Ligadas a recursos agrarios | 0 | 0 | 2 |
| 6.3. Infraestructura de servicios | 0 | 0 | 2 |
| 6.4. Vertidos de residuos | 0 | 0 | 0 |
| 6.5. Otras construcciones industriales | 0 | 0 | 2 |

SNUGH Suelo no urbanizable genérico de huertas tradicionales

SNUGP Suelo no urbanizable genérico de valor paisajístico

SNUGA Suelo no urbanizable genérico de valor agrícola

1. Autorizable por el Ayuntamiento
2. Autorizable por la COTUR
0. Prohibido

CAPÍTULO IV. REGLAMENTACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección I. Definición y categorías

Artículo 277.- Usos prohibidos

Son aquellos que resulten incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable.

Sin perjuicio de esta prohibición y a fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan, y que además dispongan de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

Artículo 278.- Usos permitidos

Son aquellos que, por su propia naturaleza y conforme a la legislación sectorial aplicable, sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable.

Artículo 279.- Usos autorizables.

Son aquellos que, por su propia naturaleza y en determinadas condiciones, puedan resultar compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable.

La autorización puede ser municipal o corresponder a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR).

Sección II. Usos autorizables en suelo no urbanizable

Artículo 280.- Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos.

Incluye la tala de conservación, de transformación, las cercas o vallados de carácter cinegético o pecuario, los desmontes, aterramientos y rellenos, captaciones de agua, obras o instalaciones anejas a la explotación (casillas, naves agrícolas, champiñoneras, establos y cobertizos para explotaciones pecuarias y construcciones forestales), obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, instalación o construcción de invernaderos, grandes instalaciones pecuarias, piscifactorías, infraestructura de servicio a la

explotación agraria, vertederos de residuos de la explotación y construcciones fijas para la caza.

Artículo 281.- Movimientos de tierra y actividades extractivas.

Movimientos de tierra y actividades extractivas, incluidas las extracciones de arenas o áridos, las extracciones mineras a cielo abierto y subterráneas, las instalaciones anejas a la explotación, la infraestructura de servicio y los vertederos de residuos de la actividad.

Artículo 282.- Obras públicas e infraestructuras.

Incluye las instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública, las instalaciones y construcciones para el entretenimiento de la obra pública y para el servicio de la carretera, las instalaciones vinculadas a los sistemas generales de telecomunicaciones, abastecimiento o saneamiento de agua, infraestructura energética y nuevos embalses, viario de carácter general, obras de protección hidrológica, helipuertos, aeropuertos y vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.

Artículo 283.- Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.

Se incluyen las adecuaciones naturalistas y recreativas, los parques rurales, las instalaciones deportivas en medios rurales, los parques de atracciones, los albergues de carácter social, los campamentos de turismo, las instalaciones permanentes de restauración, las instalaciones hoteleras y las construcciones públicas singulares (centros sanitarios especiales, centros culturales, de enseñanza, y edificios para la defensa nacional).

Artículo 284.- Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.

Se incluyen las construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar autónoma, o a vivienda unifamiliar vinculada a actividades autorizables.

Artículo 285.- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales

Se incluyen las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y que deban emplazarse en suelo no urbanizable por no ser propias del suelo urbano o urbanizable.

Sección III. Actividades relacionadas con la utilización racional de los recursos vivos.

Artículo 286.- Tala de conservación.

Se entiende por tal, el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal
- b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales
- c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
- d) Que tenga como fin la regeneración de la vegetación autóctona

Artículo 287.- Tala de transformación

Se entiende por ella, el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera, o de una especie por otra (por ejemplo robles por pinos).

No se ven afectados por esta definición los cultivos de choperas.

Artículo 288.- Cercas o vallados de carácter cinegético.

Se entiende por tales, todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla.

Artículo 289.- Cercas o vallados de carácter pecuario.

Se entiende por tales, todas aquellas cercas que tengan como fin la guarda del ganado.

Artículo 290.- Desmontes, aterramientos y rellenos.

En general, se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos tramitados de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 100 m² o un volumen de 250 m³, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.

No será necesaria la licencia urbanística para aquellos movimientos de tierras cuyo fin sea la renovación o mejora de pastizales.

Artículo 291.- Captaciones de agua.

Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales.

Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

Artículo 292.- Obras o instalaciones anejas a la explotación: casillas

Pequeñas construcciones para guarda de aperos de labranza, con las siguientes condiciones de edificación:

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| - Parcela mínima: | - |
| - Edificabilidad máxima: | 20 m ² |
| - Ocupación máxima: | 20 m ² |
| - Altura reguladora: | 2,50 m |
| - Altura total: | 4,00 m |
| - Retranqueo a linderos: | 12,50 m |
| - Retranqueo a caminos: | 12,50 m |
| - Número de plantas: | 1 (Planta baja) |

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a las mismas.

Artículo 293.- Obras o instalaciones anejas a la explotación: Naves agrícolas.

Pabellones destinados al almacenaje de productos procedentes de la cosecha y maquinaria y productos precisos para la actividad agrícola.

- | | |
|-------------------|----------------------|
| - Parcela mínima: | 2.000 m ² |
|-------------------|----------------------|

- Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m²
(máximo 1.000 m²)
- Ocupación máxima: 25%
(máximo 1.000 m²)
- Altura reguladora: 6,00 m
- Altura total: 8,00 m
- Retranqueo a linderos: 6,00 m
- Retranqueo a caminos: 6,00 m

La separación mínima respecto a cualquier otra construcción será 50 m, debiendo mantener, además, una distancia mínima con respecto a las vías de comunicación de 20 m. Para justificar el uso agrícola deberá aportarse certificado de la Cámara Agraria local de que el promotor está incluido en el Registro de Agricultores y declaración jurada de aplicación del pabellón al uso agrícola y de no poseer en el término municipal pabellón o local destinado al mismo uso (excepto justificación motivada de la necesidad de más de un pabellón por la actividad que se desarrolla, y previa autorización por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 294.- Obras o instalaciones anejas a la explotación: Champiñoneras.

Naves dedicadas a cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

- Parcela mínima: 3.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m²
- Ocupación máxima: 30%
- Altura reguladora: 6,50 m
- Altura total: 8,00 m
- Retranqueo a linderos: 6,00 m
- Retranqueo a caminos: 6,00 m

Se prohíben las obras de urbanización exterior. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Artículo 295.- Obras o instalaciones anejas a la explotación: Establos y criaderos de animales.

Construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de estabulación.

- Parcela mínima: 3.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m²

- Ocupación máxima: 30%
- Altura reguladora: 4,00 m
- Altura total: 6,00 m
- Retranqueo a linderos: 8,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

La distancia mínima de la construcción al núcleo urbano será 500 m. La separación mínima a cursos de agua, pozos y manantiales será 100 m. Se prohíben las obras de urbanización exterior. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Artículo 296.- Obras o instalaciones anejas a la explotación: Cobertizos para explotaciones pecuarias.

Construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de semi estabulación.

- Parcela mínima: -
- Edificabilidad máxima: 0,08 m²/m²
- Ocupación máxima: 8%
- Altura reguladora: 4,00 m
- Altura total: 6,00 m
- Retranqueo a linderos: 15,00 m
- Retranqueo a caminos: 15,00 m

La distancia mínima de la construcción al núcleo urbano será 500 m. La separación mínima a cursos de agua, pozos y manantiales será 100 m. Se prohíben las obras de urbanización exterior. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación. Los cobertizos no podrán tener cerrados todos sus paramentos. Están permitidos los abrevaderos.

Artículo 297.- Obras o instalaciones anejas a la explotación: Construcciones forestales.

Edificaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio natural y a la gestión forestal.

- Parcela mínima: -
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²
- Ocupación máxima: 20%
- Altura reguladora: 7 m
- Altura total: 8,50 m

- Retranqueo a linderos: 4,00 m
- Retranqueo a caminos: 4,00 m

Artículo 298.- Primera transformación de productos agrarios

Construcciones destinadas a la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrarios. La superficie construida será menor de 2.400 m²

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m² (máximo 2.400 m²)
- Ocupación máxima: 30%
- Altura reguladora: 9,00 m
- Altura total: 12,00 m
- Retranqueo a linderos: 8,00 m
- Retranqueo a caminos: 15,00 m

Otras condiciones:

- La altura máxima podrá ser superada por aquéllos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares que arquitectónicamente se consideren necesarias para la estética e imagen del conjunto, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta.
- Las construcciones se separarán una distancia superior a 50 m. de cualquier edificación existente.
- Las cubiertas serán inclinadas como mínimo en un 75% de la superficie total de cubierta de la edificación global,
- Como norma general la superficie de sótano sólo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construida en planta sobre rasante, y solamente la parte que sobrepase a ésta.
- En las bodegas de crianza no se computarán, a los efectos de ocupación, los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construida sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos es-

tarán recubiertos de capa vegetal cultivada.

- Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no totalmente enterrada, desde el punto en el que el forjado de techo esté por encima de 1 metro de la cota del terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura reguladora permitida, siempre y cuando dicha superficie sea superior a 1/4 de la superficie total de ocupación (incluido sótano).
- En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a 1/4, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno.
- Será obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante a la edificación con el objeto de su mejor integración en el medio.
- Las construcciones se separarán, como norma general, 500 metros de los núcleos de población y 100 metros de los cursos de agua, pozos manantiales y edificios dotacionales ubicados en suelo no urbanizable.
- Se resolverá la absorción y ventilación de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces, barrancos o caminos. En todo caso, se cumplirán todas las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 299.- Invernaderos.

Construcciones o instalaciones fijas o semi-permanentes para el abrigo cubierto de cultivos forzados.

- Parcela mínima: -
- Edificabilidad máxima: -
- Ocupación máxima: -
- Altura reguladora: 4,50 m
- Altura total: 6,00 m
- Retranqueo a linderos: 6,00 m
- Retranqueo a caminos: 6,00 m

Deberán construirse con materiales traslucidos y con estructura fácilmente desmontable. Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente. En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, estas cumplirán las mismas condiciones que las casillas de guarda de aperos de labranza a excepción de su superficie, que podrá ser como máximo el 10% de la ocupada por el invernadero.

Artículo 300.- Grandes instalaciones pecuarias.

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de estabulación o semi-estabulación o de sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, ó 200 cerdas, ó 400 cerdos, 1000 cabezas de caprino u ovino, ó 700 conejas ó 12.000 aves.

Si la capacidad es menor, se considerarán instalaciones anejas a la explotación agraria. Las condiciones de edificación serán las mismas que se definen para este uso en los apartados anteriores

Artículo 301.- Piscifactorías.

Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

- | | |
|--------------------------|---------|
| - Parcela mínima: | - |
| - Edificabilidad máxima: | - |
| - Ocupación máxima: | - |
| - Altura reguladora: | 7,00 m |
| - Altura total: | 9,00 m |
| - Retranqueo a linderos: | 10,00 m |
| - Retranqueo a caminos: | 10,00 m |

Se prohíben las obras de urbanización exterior. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación

Artículo 302.- Infraestructura de servicio a la explotación agraria

Se consideran como tales, aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc...) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión

entre determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

Artículo 303.- Vertederos de residuos.

Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos o inorgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación agraria o de las primeras transformaciones que en la misma se desarrollen.

Artículo 304.- Construcciones fijas para la caza.

Se refiere a cualquier tipo de construcción de obra de fábrica destinada a la guarida y espera de cazadores.

Sección IV. Movimientos de tierra y actividades extractivas.

Artículo 305.- Tipos de extracciones.

Extracción de arenas o áridos: Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

Extracciones mineras a cielo abierto: Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales o rocas industriales

Extracciones mineras subterráneas: Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales

Artículo 306.- Instalaciones anejas a la explotación.

Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| - Parcela mínima: | 10.000 m ² |
| - Edificabilidad máxima: | 0,10 m ² /m ² |
| - Ocupación máxima: | 10% |
| - Número máximo de plantas: | 2 |
| - Altura reguladora: | 9,00 m |
| - Altura total: | 12,00 m |
| - Retranqueo a linderos: | 20,00 m |
| - Retranqueo a caminos: | 10,00 m |

Las edificaciones se separarán al menos 50 m de cualquier otra edificación existente.

La superficie de sótano solo computará a efectos de ocupación cuando supere la superficie construida

en planta sobre rasante y solamente la parte que sobrepase a ésta.

Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no totalmente enterrada, desde el punto en el que el forjado del techo esté por encima de un metro de la cota de terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a $\frac{1}{4}$ de la ocupación total (incluido sótano). En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a $\frac{1}{4}$, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta.

Será obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante con la edificación con el objeto de su mejor integración en el entorno.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos

Artículo 307.- Infraestructura de servicio y vertido de residuos.

Infraestructura de servicio: Se consideran como tales, aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc...) que han de desarrollarse para el servicio de determinada explotación minera.

Vertidos de residuos. Usos o actuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Sección V. Obras públicas e infraestructuras.

Artículo 308.- Instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública.

De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas fundamentalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial.

Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo periodo de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a que se encuentra ligado.

Artículo 309.- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública.

De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

- Parcela mínima: -
- Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m²
- Ocupación máxima: 25%
- Altura reguladora: 7,00 m
- Altura total: 8,50 m
- Retranqueo a linderos: 4,00 m
- Retranqueo a caminos: 4,00 m

Los edificios o instalaciones se separarán al menos 50 m de cualquier otra edificación existente en las parcelas vecinas. Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deban instalarse durante la ejecución de la infraestructura.

Artículo 310.- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera

Bajo este concepto se comprenden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV (Inspección Técnica de Vehículos) y los puntos de socorro, en el caso de las carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autopistas.

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Edificabilidad máxima: -
- Ocupación máxima: -
- Altura reguladora: 9,00 m
- Altura máxima: 12,00 m
- Retranqueo a linderos: 4,00 m
- Retranqueo a caminos: 4,00 m

Los edificios o instalaciones se separarán al menos 50 m de cualquier otra edificación existente en las parcelas vecinas.

Artículo 311.- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.

Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas emisoras, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc. que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

Artículo 312.- Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses.

Se incluyen en el concepto de infraestructura energética las centrales de producción, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

En el concepto de nuevos embalses no se hace distinción de tamaños o tipos.

Artículo 313.- Instalación o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua.

Comprende esta categoría todas las infraestructuras e instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como depósitos, tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras.

No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

Artículo 314.- Viario de carácter general.

Se entiende como tal todas aquellas vías de nueva construcción que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general. No se incluyen bajo este concepto las actuaciones de mejora de la red existente.

Artículo 315.- Obras de protección hidrológica.

Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de sotos y riberas, construcción de pequeños azudes, etc.).

Artículo 316.- Aeropuertos y helipuertos.

Aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

Helipuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros.

Artículo 317.- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.

Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos industriales o agrarios.

Se incluyen dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

Asimismo se integran en esta categoría los depósitos de chatarra, cementerios de automóviles y escombreras resultantes de la obra pública.

Sección VI. Actividades y servicios de carácter cultural, científico, asistencial, instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.**Artículo 318.- Adecuaciones naturalistas.**

Obras o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. Se incluyen dentro de esta categoría los refugios de montaña, siempre y cuando no cuenten con abastecimiento de agua y energía, ni superen los 30 m² construidos.

- Parcela mínima: -
- Edificabilidad máxima: 100 m²
- Ocupación máxima: 100 m²
- Altura reguladora: 4,50 m
- Altura total: 6,00 m
- Retranqueo a linderos: 20,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

Artículo 319.- Adecuaciones recreativas.

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general, conllevan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, instalaciones no permanentes de restauración, casetas con servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

- Parcela mínima: -
- Edificabilidad máxima: 200 m²

- Ocupación máxima: 200 m²
- Altura reguladora: 4,50 m
- Altura total: 6,00 m
- Retranqueo a linderos: 20,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

Artículo 320.- Parque rural.

Conjunto integrado de obras e instalaciones no mecánicas en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de juegos al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

- Parcela mínima: -
- Edificabilidad máxima: 500 m²
- Ocupación máxima: 500 m²
- Altura reguladora: 4,50 m
- Altura total: 6,00 m
- Retranqueo a linderos: 20,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

Artículo 321.- Instalaciones deportivas.

Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica reglamentaria de determinados deportes (polideportivos cubiertos, campos de golf, etc.) Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores. Se incluyen las instalaciones para la práctica del esquí siempre que supongan la creación de pistas permanentes y/o la construcción de remontes y cualquier clase de edificación. Se incluyen asimismo las piscinas aunque no tengan características reglamentarias.

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,06 m²/m²
- Ocupación máxima: 6%
- Altura reguladora: 4,50 m
- Altura total: 6,00 m
- Retranqueo a linderos: 10,00 m
- Retranqueo a caminos: 20,00 m

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podrá ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de deportes.

Artículo 322.- Parque de atracciones.

Conjunto integrado de gran extensión superficial, formado por instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizados al aire libre, con exclusión de usos deportivos intensivos y con una proporción mayoritaria de elementos mecánicos o acuáticos.

Artículo 323.- Albergues de carácter social.

Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas, culturales o similares. Puede incluir un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

- Parcela mínima: 20.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,07 m²/m²
- Ocupación máxima: 7%
- Altura reguladora: 7 m
- Altura total: 8,50 m
- Retranqueo a linderos: 10,00 m
- Retranqueo a caminos: 20,00 m

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados

Artículo 324.- Campamentos de turismo.

Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen incorporar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, instalaciones deportivas y en general, los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

- Parcela mínima: 20.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m²
- Ocupación máxima: 25%
- Altura reguladora: 4,00 m
- Altura total: 6,50 m
- Retranqueo a linderos: 10,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

La ocupación de la superficie de la finca para el área de acampada no será superior al 70%. Se dispondrá arbolado perimetral en toda la finca. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y

caravanas, entendiendo por tal, la que se prolongue por espacio superior a 6 meses. Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior. Se deberá dotar a las edificaciones, de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado. Se deberá prever una superficie mínima del 20% de la finca para espacios libres y deportivos.

Artículo 325.- Instalaciones permanentes de restauración.

En general casa de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²
- Ocupación máxima: 20%
- Altura reguladora: 4,50 m
- Altura total: 6,00 m
- Retranqueo a linderos: 6,00 m
- Retranqueo a caminos: 20,00 m

La distancia mínima de la instalación al núcleo urbano será 1 km. Deberá preverse una plaza de aparcamiento cada 15 m² edificados.

Artículo 326.- Instalaciones hoteleras.

Las propias para dar alojamientos, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

- Parcela mínima: 3.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,12 m²/m²
- Ocupación máxima: 12%
- Altura reguladora: 10,00 m
- Altura total: 12,00 m
- Retranqueo a linderos: 10,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

La distancia mínima de la instalación al núcleo urbano será 1 km. Deberá preverse una plaza de aparcamiento cada 50 m² edificados.

Artículo 327.- Construcciones públicas singulares.

Se entiende por tales, los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública, deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen en esta categoría los centros sanitarios especiales, centros de enseñanza ligados a actividades agrarias o al contacto con el medio natural, centros culturales y edificios vinculados a la defensa nacional. Se incluyen, asimismo, los cementerios. Las ermitas se consideran incluidas en el concepto de centros culturales ligados al contacto con el medio rural.

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²
- Ocupación máxima: 10%
- Altura reguladora: 10,00 m
- Altura total: 12,00 m
- Retranqueo a linderos: 20,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

Sección VII. Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.

Artículo 328.- Vivienda unifamiliar.

Las construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, pueden ser autónomas o estar vinculadas a actividades autorizables.

- Parcela mínima: 5.000 m² en regadío y 20.000 m² en secano
- Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m²
- Ocupación máxima: 2%
- Altura reguladora: 6,00 m
- Altura total: 8,00 m
- Retranqueo a linderos: 4,00 m
- Retranqueo a caminos: 16,00 m

Además de la edificabilidad máxima de 0,02 m²/m², en ningún caso deberá sobrepasarse la siguiente superficie construida:

- Parcelas entre 5.000 y 10.000 m²: 150 m²
- Parcelas entre 10.000 y 15.000 m²: 200 m²
- Parcelas entre 15.000 y 20.000 m²: 250 m²



- Parcelas superiores a 20.000 m²: 300 m²

Se permiten las plantas de sótano siempre que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un 10%, computando a efectos de edificabilidad únicamente la superficie cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por encima de un metro de la cota del terreno, entendiendo como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Sección VIII. Construcciones vinculadas a actividades industriales.

Artículo 329.- Industrias incompatibles con el medio urbano.

Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²
- Ocupación máxima: 10%
- Número de plantas máximo: 2
- Altura reguladora: 9,00 m
- Altura total: 12,00 m
- Retranqueo a linderos: 50,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

La separación mínima, respecto a cualquier otra construcción, será 50 m.

La distancia mínima de la construcción al núcleo urbano será 2 km.

La superficie de sótano solo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construida en planta sobre rasante y solamente la parte que sobrepase a ésta.

Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no totalmente enterrada, desde el punto en el que el forjado del techo esté por encima de un metro de la cota de terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas siempre y cuando dicha superficie sea superior a ¼ de la ocupación total (incluido sótano). En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a ¼, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y número de plantas máximas permitidas en

la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta.

Será obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante con la edificación, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos

Artículo 330.- Industrias ligadas a recursos agrarios.

Comprende todas las industrias destinadas a la primera transformación de productos agrarios, su almacenamiento y manipulación, vinculados al aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno.

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m²
- Ocupación máxima: 25%
- Número de plantas máximo: 2
- Altura reguladora: 9,00 m
- Altura total: 12,00 m
- Retranqueo a linderos: 20,00 m
- Retranqueo a caminos: 10,00 m

La separación mínima respecto a cualquier otra construcción será 50 m.

La superficie de sótano solo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construida en planta sobre rasante y solamente la parte que sobrepase a ésta.

Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no totalmente enterrada, desde el punto en el que el forjado del techo esté por encima de un metro de la cota de terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a ¼ de la ocupación total (incluido sótano). En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a ¼, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la

altura y número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta.

Será obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante con la edificación, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

En instalaciones destinadas a embutidos y salazones para su secado, curado y maduración natural, se autorizará excepcionalmente la construcción de tres plantas sobre rasante.

En las bodegas de crianza no se computarán, a efectos de ocupación, los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construida sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos estarán recubiertos de capa vegetal cultivada.

Artículo 331.- Infraestructuras y vertidos de residuos, y otras construcciones industriales.

Infraestructura de servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial

Vertidos de residuos. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial

Otras construcciones o edificaciones industriales.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección I. Condiciones generales.

Artículo 332.- Condiciones ambientales.

Como criterio general, y salvo justificación expresa de la necesidad de la actividad y de las medidas correctoras adoptadas, quedan prohibidas las actividades que impliquen:

- Daño o riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

- Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.
- Producción de ruidos desproporcionados.
- Destrucción arbitraria de masas de vegetación.
- Destrucción o contaminación de cursos de agua y su entorno.
- Vertidos sólidos o líquidos que puedan degradar o contaminar suelos o acuíferos.
- Vertido o abandono de objetos, residuos, u otros desperdicios fuera de los lugares señalados, así como la quema no autorizada de los mismos.

Los taludes de desmontes, terraplenes y cualquier superficie desnuda de vegetación que puedan resultar de los movimientos de tierras, así como los acúmulos de cualquier tipo de material, serán siempre tratados, de forma que queden integrados en el paisaje, mediante su acomodación a las formas del relieve natural y con tratamientos vegetales. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo no urbanizable deberán ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen, y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

Artículo 333.- Condiciones de adaptación al entorno.

Las intervenciones edificatorias en particular y el resto de los usos del suelo no urbanizable en general, deberán guiarse por los criterios de adaptación al entorno, y de protección del paisaje. A tales efectos:

- Todos los proyectos de actuaciones incluirán información detallada de los perfiles naturales originales del terreno, y adoptarán las soluciones adecuadas para reducir al mínimo su posible alteración.
- De igual modo, la información de los proyectos dará cuenta de la vegetación existente allí donde se pretenda intervenir, en particular del arbolado, que deberá respetarse en la medida de lo posible, y reponerse cuando sea inevitable su tala. Se deberá prestar especial atención a las alineaciones arbóreas singulares en los límites de fincas, estructuras de bancales, riberas, etc.
- Todos los proyectos de edificación incluirán un capítulo dedicado a las plantaciones, interiores y perimetrales de sus

respectivas parcelas, que deberán ser proporcionales a la extensión de la superficie construida. Salvo en el supuesto de las construcciones vinculadas al servicio de las vías públicas, o en caso de justificarse con base a la actividad que se desarrolle, una parte de esas plantaciones consistirá obligatoriamente en arbolado el frente de las parcelas y los linderos donde el impacto visual sea más acusado.

- La obligación del arbolado perimetral se extiende a todos los linderos en los casos de parcelas destinadas a acoger actividades de almacenamiento al aire libre de materiales en general.

Asimismo, se deberán respetar las siguientes determinaciones generales:

- Adaptación al ambiente rural: no se admitirán en el Suelo No Urbanizable construcciones con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- Adaptación al paisaje: Como planteamiento general, se integrará lo edificado en el paisaje. Se exigirá el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc., adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido.
- El acabado de las construcciones será adecuado a su condición aislada: las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona, o en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y el paisaje. Se prohíbe expresamente la obra inacabada o incompleta (por ejemplo, ladrillo hueco sin revocar).
- Se incluirán en el proyecto todas las infraestructuras de apoyo necesarias: accesos, redes de energía, etc...de manera que se tengan en cuenta todos los impactos derivados de las mismas y las correspondientes medidas protectoras.
- Las edificaciones se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisa-

je, evitando su ubicación en aquéllos que sean elevados o especialmente visibles.

- Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición total o parcial o por ocultamiento, la existencia de hitos del relieve y el paisaje, o de vegetación.
- A los fines de garantizar la debida adaptación de las construcciones al territorio y paisaje en que se asientan, podrá exigirse un estudio de impacto visual sobre el medio físico, en aquellos casos que por su tamaño o localización, se considere necesario por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 334.- Vinculación de la parcela a lo edificado.

La edificación y su uso quedarán vinculados registralmente a la parcela o parcelas no permitiéndose el cambio de uso del edificio a no ser que se cumplan todas las condiciones específicas que para el nuevo uso se especifiquen en esta normativa.

Tampoco se permitirá la construcción de edificaciones con diferente uso en una parcela, excepto la de viviendas vinculadas a la actividad principal. En este caso, la superficie de la vivienda no podrá superar en ningún caso los 100 m² construidos y su edificabilidad, sumada a la del resto de la construcción, no sobrepasará el máximo establecido para la actividad principal.

Artículo 335.- Vallado de fincas.

Los cierres de fincas podrán hacerse con alambreadas, excepto de espino, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 200 cm.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m. El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual. Cualquier vallado deberá separarse del eje del camino 4 metros.

Artículo 336.- Régimen de tolerancia de construcciones e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

Se establece la siguiente regulación para las construcciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable que se encuentren en situación de fuera de ordenación:

Podrán realizarse obras de mantenimiento y/o rehabilitación y ampliación hasta un 20% más de los metros cuadrados construidos existentes en la aprobación definitiva de este documento.

Las ampliaciones se efectuarán sólo en terrenos colindantes con las edificaciones a ampliar que sean de la propiedad de la instalación que se precisa ampliar, y estén vinculados registralmente con anterioridad a la entrada en vigor de este documento. Los retranqueos de los nuevos edificios a linderos serán como mínimo una vez la altura de la edificación que se construye.

Se establece la siguiente regulación transitoria para el camping existente en la orilla norte del río Tirón, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces y Zonas Inundables: No se permitirán obras ni usos del suelo que supongan una ampliación de las instalaciones existentes. Se tolera el uso de las instalaciones de camping existentes hasta que finalice el plazo de la concesión con que cuentan en la actualidad, sin que se permita ampliar el plazo de la concesión, y debiendo desmontar las instalaciones al final de la misma.

Artículo 337.- Movimiento de Tierras

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación, exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30%. Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo incluirse en este caso en el proyecto constructivo correspondiente, la justificación de la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

Artículo 338.- Carteles y elementos de señalización.

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de los elementos de señalización de zonas públicas e información u orientación oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos. Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

Sección II. Criterios de formación de núcleo de población.**Artículo 339.- Núcleo de población.**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se entenderá que existe posibilidad de formación de nuevo núcleo de población cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 metros.
- b) Que la densidad existente sea igual o superior a cinco viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
- c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.
 - Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
 - Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas ofi-

ciales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunes.
- Contar con instalaciones comunes de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el Órgano que la otorgó.

CAPÍTULO VI. AFECCIONES.

Artículo 340.- Afecciones de la legislación sectorial.

En la serie de planos 03 Afecciones se identifican los elementos que afectan al territorio de Haro, conforme a la legislación sectorial de aplicación en cada caso. Las presentes normas incorporan una Ficha resumen de cada una de las afecciones identificadas, donde figura la remisión a su correspondiente legislación sectorial de aplicación, conforme al siguiente listado:

- (ficha YA) YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. El inventario de yacimientos arqueológicos del municipio se encuentra en fase de elaboración por parte de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja. En tanto no se realice en inventario por parte de Cultura, se establece una protección genérica, que se recoge en la ficha

“Yacimientos arqueológicos” y en las Normas de Protección al Patrimonio del presente Plan General, y se recogen los ámbitos con especial consideración en relación a la existencia de yacimientos.

- (ficha CN) CARRETERAS NACIONALES. AP-68, N-124, N-126 y N-232.
- (ficha CA) CARRETERAS AUTONOMICAS LR-202, LR-203, LR-212, LR-306, LR-401y LR-111 (Se incluye la afección correspondiente al futuro trazado de la Carretera Autonómica LR-111, cuyo desdoblamiento se encuentra previsto en el Estudio Informativo del desdoblamiento de calzada del corredor de la carretera LR-111 entre Haro y Ezcaray, Fase C, de Junio de 2014, de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes, de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial, del Gobierno de La Rioja).
- (ficha TR-N) TRAVESIAS NACIONALES, afecciones de las carreteras nacionales en suelo urbano.
- (ficha TR-A) TRAVESIAS AUTONOMICAS, afecciones de las carreteras autonómicas en suelo urbano.
- (ficha IF) INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA, la línea ferroviaria “Miranda de Ebro-Castejón”.
- (ficha CS) CAMINO DEL NORTE, Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago Francés.
- (ficha VP) VIAS PECUARIAS
- (ficha SA) SERVIDUMBRES AERONAUTICAS (Aeropuerto de Vitoria).
- (ficha C) CAUCES, cauces de los Ríos Ebro y Tirón, y del Arroyo de Cubillas o Barranco de La Culebra.
- (ficha ZI) ZONAS INUNDABLES, del Ebro y del Tirón, definidas por la avenida con un periodo de retorno de 500 años (T-500).
- (ficha ZECIC) ZONA ESPECIAL DE CONSERVACION DE IMPORTANCIA COMUNI-TARIA.
- (ficha MUP) MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA, nº 183 (Riberas de los ríos Ebro

- y Tirón) y nº 222 (Las Campas y San Felices).
- (ficha EP-1) ESPECIES PROTEGIDAS (Águila Azor Perdicera).
- (ficha EP-2) ESPECIES PROTEGIDAS (Visión Europeo).
- (ficha AS) ÁRBOLES SINGULARES.
- (ficha IG) INFRAESTRUCTURAS. Gas. Se identifican: la Estación de Compresión de la red de gasoductos de transporte primario, de nivel estatal, ECg "Haro" y tres gasoductos de transporte primario

Artículo 341.- Afecciones vinculadas a las Infraestructuras de servicios.

El Plan General contempla asimismo protecciones vinculadas a Infraestructuras de Servicios (Abastecimiento de Agua Potable, Saneamiento, Suministro de Energía Eléctrica y Gas) existentes o programadas. En las presentes normas se recoge una ficha-resumen de sus características y determinaciones fundamentales (identificación, descripción, señalamiento de la legislación correspondiente de aplicación, los organismos a los que es necesario solicitar autorización,...).

Su distribución espacial se muestra en la serie de planos 03b Afecciones II. Las fichas incluidas vinculadas a esas protecciones que contiene este Catálogo, son las siguientes:

- (ficha IA) INFRAESTRUCTURAS. Abastecimiento. Se identifican: Los Depósitos y Estación de Tratamiento de Agua Potable del Cerro de Santa Lucía, las captaciones de agua potable de "Fuente El Estrecho", "El Mazo", y "de Villalobar de Rioja", las conducciones principales entre esas captaciones y depósitos, y las conducciones principales del Sistema de Abastecimiento Oja-Tirón.
- (ficha IS) INFRAESTRUCTURAS. Saneamiento. Se identifican: La EDAR "Haro", la EDAR "Bodegas" (Estación depuradora del Barrio de Bodegas de Haro), la Estación de Bombeo de las aguas residuales hasta esa EDAR, el Emisario principal de la aglomeración urbana del Bajo-Oja, así como las conducciones principales de la infraestructura de saneamiento de aguas residuales del casco urbano.
- (ficha IE) INFRAESTRUCTURAS. Electricidad. Se identifican: La Subestación Transformadora ST "Haro", la Subestación Transformadora de Reparto STR "Haro"; 7 Líneas Eléctricas de alta Tensión y 8 Líneas eléctricas de Media Tensión.

| Artículo 342.- YA. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS | |
|---|--|
| NORMATIVA | Ley 7/2004, de 18 de Octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (BOR nº 136 de 2004). |
| AUTORIZACIÓN | Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dirección General de Cultura. Consejería de Educación, Cultura y Turismo. |
| RELACIÓN DE YACIMIENTOS | |
| Referencia en planos O-03a | Denominación del ámbito con especial consideración |
| YA1 | Cerro de La Atalaya |
| YA2 | Alto de Santo Domingo |
| YA3 | Cerro de Santa Lucía |
| YA4 | Chozo en Atamauri |
| YA5 | Restos de Construcciones Medievales en Atamauri |
| YA6 | Tumbas Medievales en Atamauri |
| YA7 | Bodega (1) en Atamauri |
| YA8 | Bodega (2) en Atamauri |
| YA9 | Iglesia y otros restos de construcciones en Atamauri |
| YA10 | Necrópolis en Atamauri |
| YA11 | Ermita de Atamauri |
| YA12 | San Pelayo 1 (Ermita y Chozo) |
| YA13 | San Pelayo 2 (Taller de Sílex) |
| YA14 | Torre del Castillo |
| PROTECCIÓN CAUTELAR | |
| Cualquier actuación que implique movimientos de tierra donde exista o se presuma la existencia de restos arqueológicos requerirá el informe previo de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y la obligación de realizar una supervisión arqueológica por parte de profesionales competentes en la materia, de forma inexcusable en aquellos ámbitos definidos como de consideración especial. | |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | |
| Artículo 55 (*): | 1. Forman parte del patrimonio arqueológico y paleontológico de La Rioja todos los bienes muebles e inmuebles poseedores de alguno de los valores mencionados en el artículo 2.1 de la presente Ley, cuyo estudio requiera la aplicación de la metodología arqueológica, se encuentren en la superficie, en el subsuelo, en un medio subacuático o hayan sido ya extraídos de su contexto original. |
| Artículo 56 (*): | 1. A los efectos de la presente Ley, tienen la consideración de dominio público todos los objetos y restos materiales de interés arqueológico o paleontológico descubiertos como consecuencia de actuaciones arqueológicas o paleontológicas autorizadas, por cualquier otro trabajo sistemático, remoción de tierras, obras de cualquier índole, hallazgos casuales o como consecuencia de actuaciones ilícitas. 2. Los planes urbanísticos o territoriales deberán tener en cuenta, tanto el patrimonio arqueológico o paleontológico conocido, como el desconocido o presunto. En el supuesto de Zonas Arqueológicas o Paleontológicas declaradas como Bien de Interés Cultural, se aplicarán las previsiones señaladas en el artículo 54 de esta Ley. |
| Artículo 57 (*): | 1. Junto a la facultad atribuida por el artículo 22 de esta Ley, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y cultural también podrá ordenar , con carácter cautelar, la paralización de obras , remociones o cualquier otro tipo de actividades. 2. Si durante la ejecución de cualquier tipo de obra se hallasen restos u objetos con valor arqueológico o paleontológico, el promotor o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos y tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos, comunicando su descubrimiento a las autoridades. |




| | |
|---|--|
| Artículo 58 (*): | <p>2. Se consideran actuaciones arqueológicas y paleontológicas de carácter preventivo, las siguientes: la realización de inventarios de yacimientos, los controles y seguimientos arqueológicos y la protección, consolidación y restauración arqueológica.</p> <p>3. Se consideran actuaciones arqueológicas y paleontológicas de investigación: las prospecciones, excavaciones y sondeos arqueológicos, y los estudios de arte rupestre.</p> <p>4. Se consideran intervenciones de urgencia, aquellas actuaciones adoptadas por la Administración, cuya finalidad esencial es la salvaguarda del patrimonio arqueológico o paleontológico, cuando exista un peligro inmediato de pérdida, destrucción, deterioro o expolio del mismo.</p> |
| Artículo 59 (*): | <p>1. Cualquiera de las actuaciones arqueológicas o paleontológicas definidas en el artículo anterior, requerirá contar con una autorización previa emitida por la Consejería competente en materia de Cultura, sin perjuicio de obtener la correspondiente licencia municipal, cuando sea preceptiva, conforme a la legislación urbanística y de régimen local. Si las actuaciones se realizaran en espacios naturales protegidos, serán preceptivas las autorizaciones pertinentes, conforme a la legislación sectorial vigente.</p> |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Ley 7/2004 (*). | |

| Artículo 343.- CN. CARRETERAS NACIONALES. | | | |
|---|--|---------------------------------|-------------------------------|
| NORMATIVA | Ley 25/1988, de 29 de Julio, de carreteras (BOE nº 30 de 1988). Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre). | | |
| AUTORIZACIÓN | Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja. Ministerio de Obras Públicas. | | |
| RELACIÓN DE CARRETERAS | | | |
| Referencia en planos O-3a | Identificación | Dimensión total de la carretera | Ámbito del municipio afectado |
| AP-68 | Desde el Límite de Provincia (L.P.) con Navarra hasta el L.P. con Burgos y Alava, pasando por Alfaro, Calahorra, Logroño y Haro. | 118,5 Kml | 2.788.843,00 m2 |
| N-124 | Desde el enlace con la N-232, en Gimileo, hasta el L.P. con Alava. | 22,1 Kml | 348.215,00 m2 |
| N-126 | Desde el enlace con la AP-68 hasta Casalarreina. | 4,0 Kml | 104.071,00 m2 |
| N-232 | Desde el L.P. con Navarra hasta el L.P. con Burgos. | 123,6 Kml | 153.911,00 m2 |
| | | | |





| | |
|--|---|
| Artículo 25 (*): | <p>1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de la edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.</p> <p>4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan al objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se sitúa a cien metros, medidos horizontalmente a partir de la línea exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.</p> |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Ley 25/1988 (*). | |

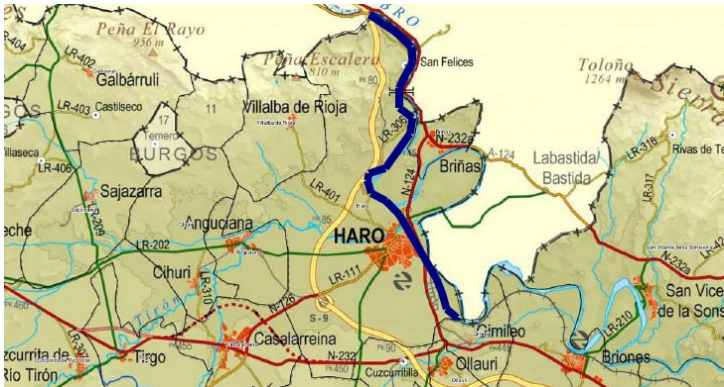
| Artículo 344.- CA. CARRETERAS AUTONÓMICAS. | | | |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|
| NORMATIVA | Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR nº 38 de 1991). | | |
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Obras Públicas y Transportes; Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial. | | |
| RELACIÓN DE CARRETERAS | | | |
| Referencia en planos O-3a | Identificación | Dimensión total de la carretera | Ámbito del municipio afectado |
| LR-111 | Desde el L.P. de Burgos a la N-124 en Haro. | 45,00 Kml | 155.159,00 m2 |
| | Desdoblamiento LR-111 Haro-Ezcaray. TRAMO C | 6,00 Kml | 306.118,00 m2 |
| LR-202 | Desde LR-111, en Haro, a N-232 por Angunciana. | 12,23 Kml | 208.083,00 m2 |
| LR-203 | Desde LR-111, en Haro, a LR-111, en Santo Domingo. | 18,01 Kml | 240.272,00 m2 |
| LR-212 | De LR-111, en Haro, a L.P. de Alava (Labastida). | 1,28 Kml | 122.701,00 m2 |
| LR-306 | Desde LR-111, en Haro, a L.P. de Burgos por San Felices. | 8,70 Kml | 899.986,00 m2 |
| LR-401 | De la LR-306 en Haro a Villalba de Rioja. | 4,42 Kml | 284.822,00 m2 |
|  | | TOTAL AFECTADO | 2.217.141,00 m2 |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | | |
| Artículo 16 (*): | A efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público; de servidumbre; de afección. | | |
| Artículo 17 (*): | 1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. 2. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización de la Consejería de Obras públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. | | |
| Artículo 18 (*): | 1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de la misma delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de ocho metros medidos desde las citadas aristas. 2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo. | | |
| Artículo 19 (*): | 1. La zona de afección de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de las mismas que se delimitará interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cincuenta metros desde las citadas aristas. 2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, se requerirá previa autorización del órgano titular de la carretera. 3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. | | |
| Artículo 20 (*): | 1. Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en los tramos urbanos. | | |

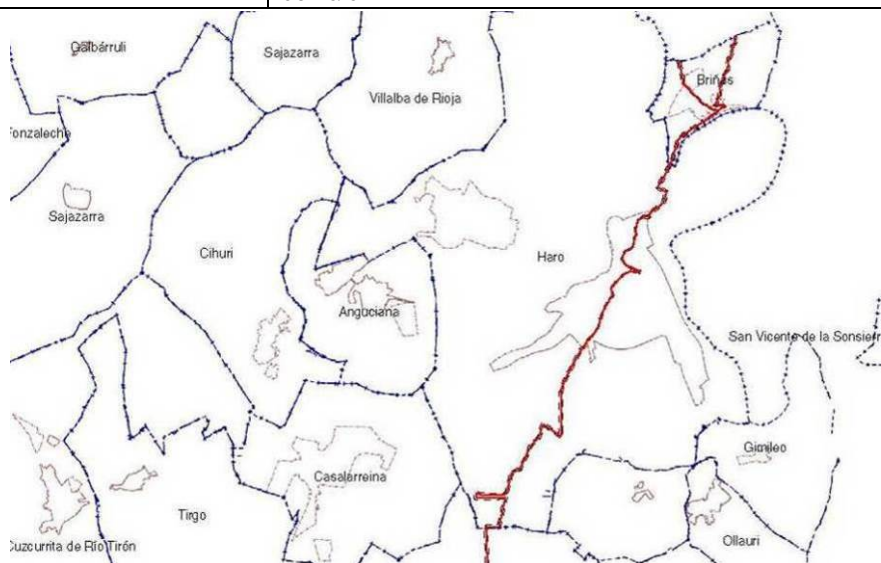


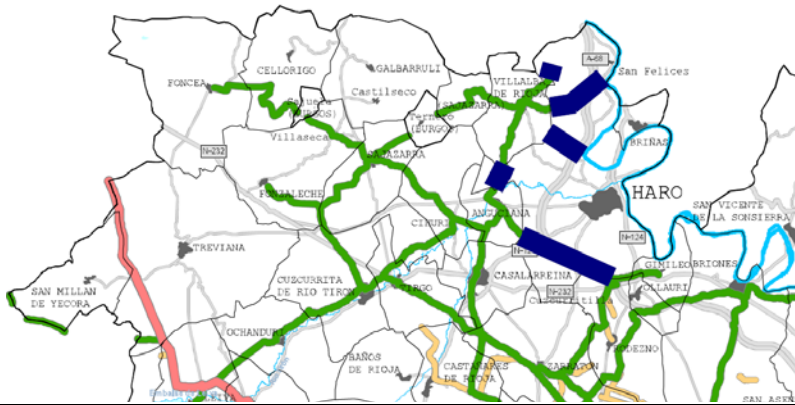
| | |
|---|---|
| Artículo 21 (*): | <p>1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes</p> <p>2. La línea límite de la edificación se sitúa a dieciocho metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.</p> <p>6. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes de carreteras que se construyan al objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se sitúa a treinta y cinco metros, medidos horizontalmente a partir de la línea exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.</p> |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Ley 2/1991 (*). | |

| Artículo 345.- TR-N. TRAVESÍAS NACIONALES. | | |
|---|--|----------------------------------|
| NORMATIVA | Ley 25/1988, de 29 de Julio, de carreteras (BOE nº 30 de 1988). Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre). | |
| AUTORIZACION | Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja. Ministerio de Obras Públicas. | |
| RELACIÓN DE TRAVESÍAS | | |
| Referencia en planos O-3a | Descripción | Ámbito del municipio afectado |
| N-124 | N-124 a su paso por el suelo urbano de Haro. | 24.222,00 m2 |
|  | | |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| Artículo 37 (*): | 2. Se consideran tramos urbanos aquéllos de las carreteras estatales que discurran por suelo clasificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. Se considerará travesía la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes. | |
| Artículo 39 (*): | <p>1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho Departamento ministerial, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.</p> <p>2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos de carretera indicados en el número anterior, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos. Cuando no estuviese aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.</p> <p>3. En las travesías de carreteras estatales, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados en las zonas de servidumbre y afección.</p> | |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Ley 25/1988 (*). | | |

| Artículo 346.- TR-A. TRAVESÍAS AUTONÓMICAS. | | |
|---|--|----------------------------------|
| NORMATIVA | Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR nº 38 de 1991). | |
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Obras Públicas y Transportes. Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial. | |
| RELACIÓN DE TRAVESÍAS | | |
| Referencia en planos O-3a | Descripción | Ámbito del municipio afectado |
| LR-111 | LR-111 a su paso por el suelo urbano de Haro. | 68.866,00 m2 |
| LR-202 | LR-202 a su paso por el suelo urbano de Haro. | 12.500,00 m2 |
| LR-203 | LR-203 a su paso por el suelo urbano de Haro. | 15.135,00 m2 |
| LR-306 | LR-306 a su paso por el suelo urbano de Haro. | 3.210,00 m2 |
|  | | |
| TOTAL AFECTADO | | 99.711,00 m2 |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| Artículo 30 (*): | 1. Se consideran tramos urbanos de las carreteras aquéllos que discurren por suelo clasificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. 2. Se considerará travesía a la parte del tramo urbano en la que existen edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes. | |
| Artículo 31 (*): | 1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley. 2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán asimismo los Ayuntamientos, si bien, cuando no estuviere aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico, deberán aquellos recabar con carácter previo, informe del órgano titular de la carretera. 3. En las travesías de las carreteras, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados en las zonas de servidumbre y afección. | |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Ley 2/1991 (*). | | |

| Artículo 347.- IF. INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA. | | | |
|--|--|---|-------------------------------|
| NORMATIVA | | Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE nº 276 de 2003). | |
| AUTORIZACIÓN | | Ministerio de Obras Públicas. ADIF. | |
| RELACIÓN DE VÍAS | | | |
| Referencia en planos O-3a | Descripción | Dimensión total de la línea | Ámbito del municipio afectado |
| IF | Línea "Miranda de Ebro-Castejón" de la red convencional de ferrocarriles, a su paso por el término municipal de Haro. | 149,20 Kml | 1.427.779,00 m2 |
|  | | | |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | | |
| Artículo 13 (*): | 1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación... | | |
| Artículo 14 (*): | La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. | | |
| Artículo 16 (*): | 1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas... | | |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Ley 39/2003 (*). | | | |

| Artículo 348.- CS. CAMINO DEL NORTE | | |
|--|--|--|
| NORMATIVA | Resolución nº 2052 de 29 de Julio de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Vía Cultural, el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte con el Camino de Santiago francés y su entorno de protección en La Rioja (BOR nº 97 de 2013). | |
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Cultura. Consejería de Educación, Cultura y Turismo. | |
| RELACIÓN DE CAMINOS | | |
| Referencia en planos O-3a | Descripción | Ámbito del municipio afectado |
| CS | Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago Francés, a su paso por el término municipal de Haro. |  444.463,00 m2 |
| | | |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| Cuarto (*): | La realización de cualquier intervención en el bien o su entorno, requerirá contar con una autorización expresa dictada por la Consejería de Educación, Cultura y Turismo, previo informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, junto a la correspondiente licencia municipal. | |
| Anexo 3 (*): | Delimitación del entorno de Protección: Se delimita una banda o franja de protección del bien a ambos lados del camino de 30 metros en zonas rurales, y de 15 metros en los núcleos urbanos. | |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Resolución nº 2052, de 29 de Julio de 2013 (*) | | |

| Artículo 349.- VP. VÍAS PECUARIAS (Relación y Normativa). | | |
|---|---|-------------------------------|
| NORMATIVA | Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 1995). Decreto 3/1998, de 9 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR nº 10 de 1998). | |
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Medio Natural. Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente. | |
| RELACIÓN DE VÍAS PECUARIAS | | |
| Referencia en planos O-3a | Identificación | Ámbito del municipio afectado |
| VP1 | Camino del Estepal. | 2,44 Kml |
| VP2 | Caminos de Los Arrieros, Arigote y de Peña Escalera. | 4,98 Kml |
| VP3 | Camino de Cruz de Hierro. | 1,59 Kml |
|  | | |
| TOTAL AFECTADO | | 9,01 Kml |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| Artículo 2 (*): | Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el territorio de La Rioja, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. | |
| Artículo 28 (*): | Modificaciones del trazado. Por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquél. | |
| Artículo 39 (*): | Ocupaciones temporales. La consejería competente en materia de medio Ambiente podrá autorizar, por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél. | |
| Artículo 43 (*): | Aprovechamientos. Los frutos y productos no utilizados por el ganado en su normal tránsito por las vías pecuarias podrán ser objeto de aprovechamiento. | |
| Artículo 45 (*): | Usos compatibles. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados. | |
| Artículo 46 (*): | Usos complementarios. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades. | |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación el Decreto 3/1988 (*). | | |

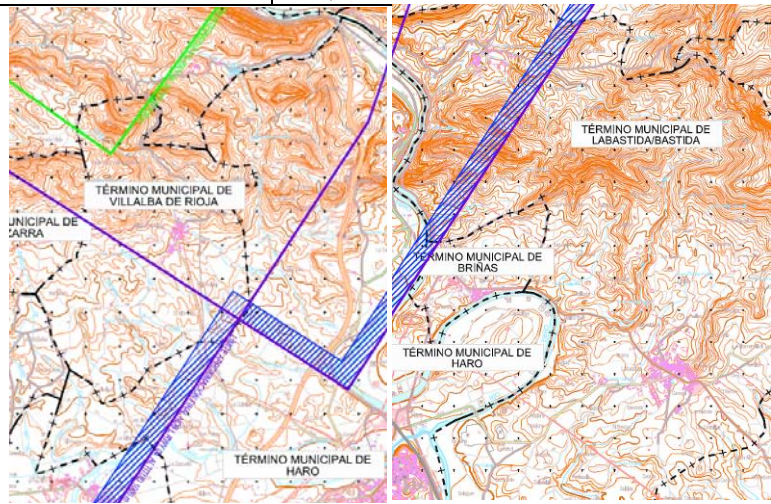
RÉGIMEN ESPECÍFICO DE USOS

Se prohíben todos los usos y actividades excepto los siguientes, que deberán contar con la autorización previa tanto de la Dirección General de Medio Natural como de la COTUR.

1. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales.
 - Aprovechamiento de recursos biológicos (árboles, frutos, etc.).
 - Obras de captaciones de agua.
2. Actuaciones de carácter turístico - recreativo.
 - Adecuaciones recreativas (bancos, arbolado, fuentes y sin vallado).
3. Actuaciones futuras de carácter infraestructural que crucen puntualmente las vías pecuarias.
 - Instalaciones lineales de telecomunicación.
 - Instalaciones lineales de transporte energético.
 - Instalaciones lineales de abastecimiento y saneamiento.
 - Viario de carácter general (resolución previa de continuidad de la vía cuando supongan una barrera al tránsito).
4. Actuaciones futuras de carácter infraestructural cuyo trazado coincida con el de las vías pecuarias. En este caso sería necesario demostrar la inexistencia de otras alternativas y su utilidad pública, para a continuación proceder a la correspondiente modificación del trazado que mantenga su continuidad.
 - Instalaciones de telecomunicación (antenas).
 - Instalaciones de producción energética (molinos).
 - Instalaciones de abastecimiento y saneamiento. (En el caso de que sean de carácter subterráneo y, una vez restaurado el terreno, no impidan el tránsito podrían incluirse en el apartado anterior).
 - Viario de carácter general.

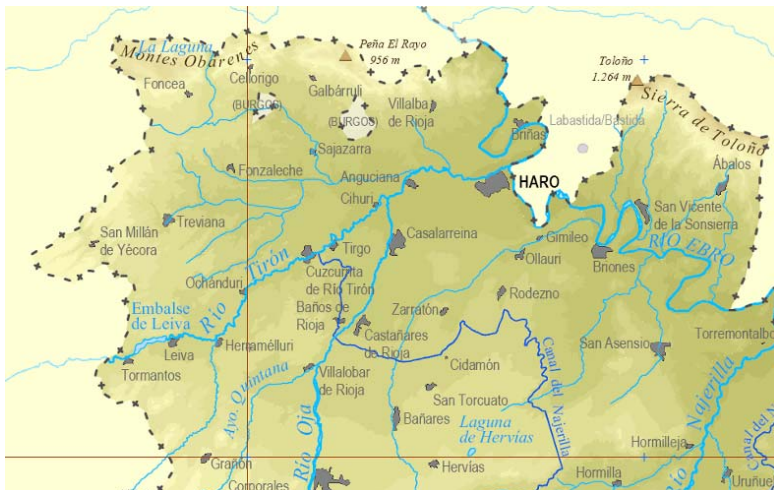
CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Deberá mantenerse en todo momento la continuidad física de la vía pecuaria. Podrán realizarse algunos ajustes de trazado en función del diseño de la trama urbana, siempre que se respeten los enlaces con el resto de las vías pecuarias.
 2. La anchura a respetar deberá ser estudiada caso a caso, en función de las características de la misma: antecedentes históricos, clasificación y deslinde, pertenencia a la Red Principal...
 3. La vía pecuaria deberá ser independiente del viario interno del Plan Parcial, por lo que no podrá ser asfaltada, ni urbanizada, al igual que el resto de las calles. Se podrán admitir diversos tratamientos superficiales, más o menos "blandos", desde el camino rural con tratamiento superficial de tierra, zona verde con sendero abierto, o vía verde con zona de pavimento especial. Se fomentará la plantación de arbolado en sus márgenes, pudiendo permitirse la instalación en su interior de algunos equipamientos recreativos tales como bancos, fuentes, etc...
- El tránsito por la misma deberá ser independiente del tráfico rodado ordinario de los viales urbanizados, con el fin de facilitar, además del paso del ganado, los usos recreativos (peatonal y carril-bici). En ellos estará permitido, si fuera necesario para el acceso a fincas, el tránsito de vehículos agrícolas.

| Artículo 350.- SA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (Aeropuerto de Vitoria). | | |
|---|---|------------------|
| NORMATIVA | Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE nº 176 de 1960). Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria (BOE nº 77 de 2011). | |
| AUTORIZACIÓN | Ministerio de Fomento; Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) | |
| RELACIÓN DE SERVIDUMBRES | | |
| Ref. planos: O-3a | Descripción | Ámbito afectado |
| SA | Envolvente máxima de Servidumbres de Operación de Aeronaves del Aeropuerto de Vitoria en el término municipal de Haro; en el ámbito del municipio afectado por dicha envolvente se identifican asimismo, las líneas límite de aproximación (final e intermedia) de la maniobra aeronáutica NDB L RWY 04 ALTITUD: 1.000m, de esa instalación aeroportuaria. | |
|  | | 14.008.238,00 m2 |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| Artículo 4 (*): | Maniobras. De acuerdo con las Cartas de Aproximación por instrumentos OACI incluidas en la Publicación de Información Aeronáutica (AIP España), existen los siguientes procedimientos instrumentales de aproximación al aeropuerto de Vitoria: <ul style="list-style-type: none">- Aproximación ILS Z RWY 04, de fecha 15 de febrero de 2007.- Aproximación ILS Y RWY 04, de fecha 15 de febrero de 2007.- Aproximación VOR RWY 04, de fecha 04 de junio de 2009.- Aproximación VOR RWY 22 de fecha 04 de junio de 2009.- Aproximación L RWY 04, de fecha 04 de junio de 2009.- Aproximación L RWY 22, de fecha 04 de junio de 2009. | |
| Artículo 5 (*): | Los términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria son los que a continuación se relacionan...Provincia de La Rioja: Anguciana, Casalareina, Cellorigo, Cihuri, Cuzcurrita de Río Tirón, Foncea, Fonzaleche, Galbárruli, Haro , Sajazarra y Villalba de Rioja. | |
| | Efectos. | |




| | |
|---|---|
| Artículo 6 (*): | <p>1...Los organismos del Estado, así como los autonómicos y municipales, no podrán autorizar construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por dichas servidumbres aeronáuticas, sin la previa resolución favorable del Ministerio de Fomento.</p> <p>... 2. El planeamiento territorial o urbanístico y cualesquiera otro que ordene ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria, habrán de incorporar las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.</p> |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación el Decreto 377/2011 (*). | |

| Artículo 351.- C. CAUCES. | | |
|---|--|------------------------------------|
| NORMATIVA | Ley de Aguas (BOE nº 176 de 2001). Real decreto legislativo 9/2008, de 11 de Enero; por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril; pasando a titularse: "Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio." (BOE nº 14 de 2008). | |
| AUTORIZACIÓN | Confederación Hidrográfica del Ebro. | |
| RELACIÓN DE CAUCES | | |
| Referencia en planos O-3a | Descripción | Ámbito del municipio afectado |
| C1 | Río Ebro, a su paso por el término municipal de Haro. | 2.572.362,00 m2 |
| C2 | Río Tirón, a su paso por el término municipal de Haro. | 895.363,00 m2 |
| C3 | Arroyo de Cubillas, a su paso por el término municipal de Haro. | 456.917,00 m2 |
|  | | TOTAL AFECTADO: 3.924.642,00 m2 |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| Artículo 6 (**): | 1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. 2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas, en toda su extensión longitudinal: a. A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público , que se regulará en este reglamento. b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen... | |
| Artículo 94 (*): | Policía de aguas. La policía de las aguas superficiales, subterráneas y de sus cauces y depósitos naturales, zonas de servidumbre y perímetros de protección se ejercerá por la administración hidráulica competente. | |



| | |
|--|---|
| Artículo 97 (*): | <p>Actuaciones contaminantes prohibidas. Queda prohibida, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular:</p> <ol style="list-style-type: none">Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar donde se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir degradación del mismo.El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los planes hidrológicos cuando pudieran constituir un peligro de contaminación o degradación el dominio público hidráulico. |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación el RDL 1/2001 (*) y el RDL 9/2008 (**). | |


| Artículo 352.- ZI. ZONAS INUNDABLES. | | |
|--|---|---|
| NORMATIVA | Ley de Aguas (BOE nº 176 de 2001). Real decreto legislativo 9/2008, de 11 de Enero; por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril; pasando a titularse: “Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio.” (BOE nº 14 de 2008). Ley 1/2011, de Protección Civil y Atención de Emergencias de La Rioja (BOE nº 47 de 2011). | |
| AUTORIZACIÓN | Confederación Hidrográfica del Ebro. SOS Rioja. Dirección General de Justicia e Interior Consejería de Presidencia y Justicia. | |
| RELACIÓN DE CAUCES | | |
| Ref. planos: O-3a | Descripción | Ámbito del municipio afectado |
| ZI | Zonas Inundables de los Ríos Ebro y Tirón a su paso por el término municipal, conforme la avenida de inundación con periodo de retorno de 500 años (T-500) |  4.737.498,00 m2 |
| | | |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| Artículo 14 (*): 1. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos, e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de los mismas, a menos que el ministerio de medioambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen. 2. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables. 3. El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Comunidades Autónomas, y en su caso, las administraciones locales, podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación. | | |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación el RDL 1/2001, del RDL 9/2008 (*), y el D 40/2004. | | |

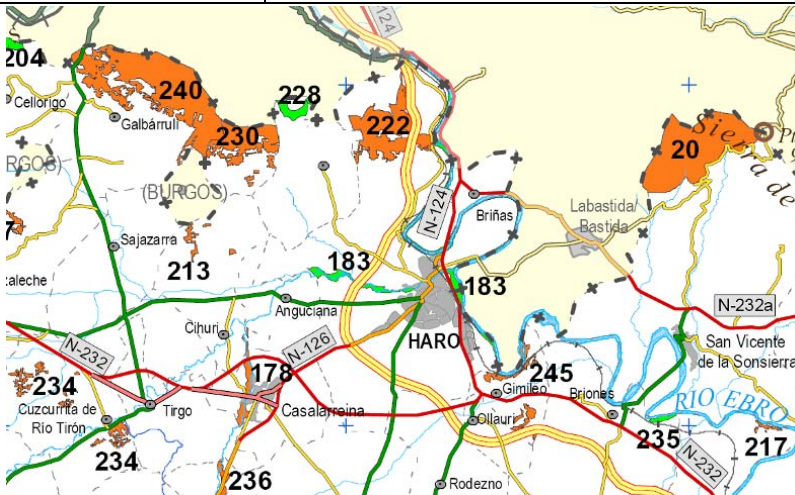
**RECOMENDACIONES SOBRE CRITERIOS DE AUTORIZACIÓN EN ZONA INUNDABLE****Usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (avenida de retorno de 100 años)**


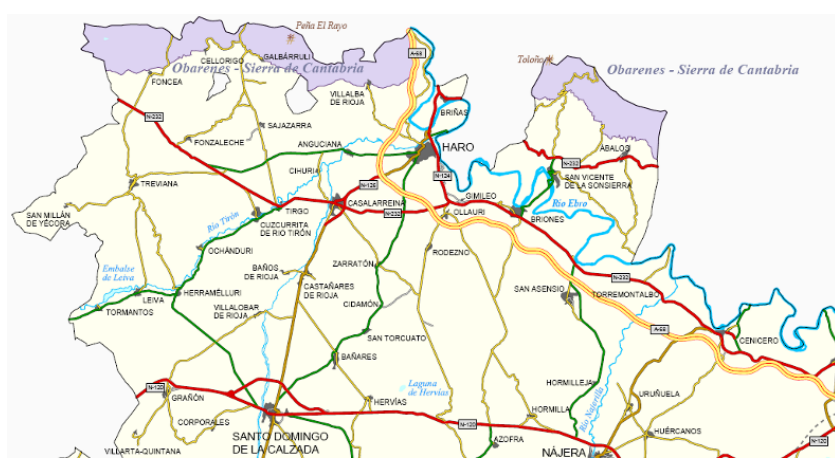
- Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres
- Uso industrial comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- Usos residenciales como jardines, césped, zonas de juegos
- Usos recreativos públicos y privados como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equitación, cotos de caza, etc.

Limitaciones al uso fuera de la zona de intenso desagüe (avenida de retorno de 500 años)

- Las futuras edificaciones no se deben situar en cotas que se vean afectadas por la avenida de 100 años, ni en cotas en las que se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que pueda producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) para la de 500 años.
- Se prohíbe la construcción de sótanos en edificaciones situadas en zonas inundables.

| Artículo 353.- ZECIC. ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN DE IMPORTANCIA COMUNITARIA. | | |
|--|--|-------------------------------|
| NORMATIVA | Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja (BOE nº 87 de 2003). | |
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Medio Natural. Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente. | |
| RELACIÓN DE ZONAS | | |
| Referencia en planos O-3a | Descripción | Ámbito del municipio afectado |
| ZECIC1 | Zonas del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) nº 1 "Sotos y Riberas del Ebro" localizadas dentro del término municipal de Haro. | 914.652,00 m2 |
| ZECIC2 | Zonas del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) nº 2 "Obarenes-Sierra de Cantabria" y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Obarenes-Sierra de Cantabria" concurrentes y homónimos, localizadas dentro del término municipal de Haro. | 4.727.305,00 m2 |
|  | | |
| TOTAL AFECTADO | | 5.641.957,00 m2 |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| <p>Artículo 17 (*): <u>Zonas Especiales de Conservación de Importancia Comunitaria:</u></p> <p>1. Las Zonas Especiales de Conservación de Importancia Comunitaria son espacios naturales protegidos pertenecientes a la Red "Natura 2000", en virtud de su designación como Zonas de Especial Protección para las Aves, de acuerdo con la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, o como Lugares de Interés Comunitario por parte de la Comisión Europea, de acuerdo con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.</p> <p>2. En estos espacios de Importancia Comunitaria la Comunidad Autónoma de La Rioja aplicará las medidas de conservación y gestión necesarias para el mantenimiento o el restablecimiento de un estado de conservación favorable de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies que hayan dado objeto a la inclusión de estos espacios en la Red "Natura 2000".</p> <p>Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Ley 4/2003 (*).</p> | | |



| Artículo 354.- MUP. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA. | | |
|---|---|-------------------------------|
| NORMATIVA | Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE nº 102 de 2006). | |
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Medio Natural. Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente. | |
| RELACIÓN DE MONTES | | |
| Referencia en planos O-3a | nº de MUP y Denominación | Ámbito del municipio afectado |
| MUP1 | 183 (Riberas de los ríos Ebro y Tiron) | 1.037.748,00 m2 |
| MUP2 | 222 (Las Campas y San Felices) | 2.285.897,00 m2 |
|  | | 3.323.645,00 m2 |
| TOTAL AFECTADO | | |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| Artículo 14 (*): | <u>Régimen jurídico de los montes demaniales.</u> Los montes del dominio público forestal son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no están sujetos a tributo alguno que grave su titularidad. | |
| Artículo 15 (*): | <u>Cambio del uso forestal y modificación de la cubierta vegetal:</u> <ol style="list-style-type: none">1. La Administración gestora de los montes demaniales podrá dar carácter público a aquellos usos respetuosos con el medio natural, siempre que se realicen sin ánimo de lucro y de acuerdo con la normativa vigente, en particular con lo previsto en los instrumentos de planificación y gestión aplicables, y cuando sean compatibles con los aprovechamientos, autorizaciones o concesiones legalmente establecidos.2. La Administración forestal competente podrá regular un procedimiento más simplificado para la autorización del cambio de uso en aquellas plantaciones forestales temporales para las que se solicite una reversión a usos anteriores no forestales.3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los aprovechamientos forestales en el dominio público forestal se registrarán por lo que se establece en los artículos 36 y 37 de esta ley.4. La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de concesión todas aquellas actividades que impliquen una utilización privativa del dominio público forestal. En los montes catalogados, esta concesión requerirá el informe favorable de compatibilidad con la persistencia de los valores naturales del monte por parte del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. | |
| Artículo 39 (*): | <u>Delimitación del uso forestal en el planeamiento urbanístico.</u> Los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores. | |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la Ley 10/2006 (*). | | |



| Artículo 355.- EP-1. ESPECIES PROTEGIDAS (Águila-Azor Perdicera) | | |
|---|--|-------------------------------|
| NORMATIVA | Decreto 19/1999 de 1 de junio de 1999, por el que se aprueba el Plan de recuperación del águila-azor perdicera en La Rioja "Especie incluida en el Catálogo Regional de especies amenazadas de la Comunidad Autónoma" (BOR nº 67 de 1999). | |
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Medio Natural. Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente. | |
| RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS | | |
| Referencia en planos O-3a | Descripción | Ámbito del municipio afectado |
| EP1 | <div></div> <div>Zonas de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Obarenes-Sierra de Cantabria" hábitat del Águila-Azor Perdicera, localizadas dentro del término municipal de Haro.</div> | |
| <div></div> | | 4.727.305,00 m2 |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | |
| <p>ANEXO I. Punto 2.1. (*): FINALIDAD DEL PLAN DE RECUPERACIÓN.</p> <ul style="list-style-type: none">La finalidad del primer Plan de Recuperación del ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja es la de:<ul style="list-style-type: none">a) Frenar la regresión de la población regional.b) Restablecer un equilibrio demográfico dentro de la dinámica poblacional de la especie en La Rioja.c) Recuperar el hábitat en los territorios abandonados con vistas a su futura recolonización.Dentro de este ámbito de aplicación se consideran Áreas de Interés Especial para el ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja aquellos Espacios Naturales Protegidos que incluyen: a) las áreas de cría actualmente ocupadas por la especie, b) los territorios recientemente abandonados, y c) las posibles áreas de dispersión juvenil y asentamientos provisionales que puedan detectarse en desarrollo de las labores de seguimiento y control de la población previstas en el apartado 4.6 del presente Plan de Recuperación. <p>ANEXO I. Punto 3. (*): ÁMBITO DE APLICACIÓN, ZONIFICACIÓN Y PERIODO CRÍTICO.</p> <ul style="list-style-type: none">Las previsiones del presente Plan de Recuperación se aplicarán íntegramente en el área de distribución potencial del ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja que incluye todo el territorio de la Comunidad.Dentro de este ámbito de aplicación se consideran Áreas de Interés Especial para el ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja aquellos Espacios Naturales Protegidos que incluyen: a) las áreas de cría actualmente ocupadas por la especie, b) los territorios recientemente abandonados, y c) las posibles áreas de dispersión juvenil y asentamientos provisionales que puedan detectarse en desarrollo de las labores de seguimiento y control de la población previstas en el apartado 4.6 del presente Plan de Recuperación.Se considerarán Áreas de Interés Especial para el ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja y se priorizarán las actuaciones de vigilancia y control de las molestias y de conservación del hábitat en los siguientes espacios protegidos:<ul style="list-style-type: none">a) ZEPA de Montes Obarenes y Sierra de Cantabria. | | |



- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">b) ZEPA de Peñas de Iregua, Leza y Jubera,c) ZEPA de Peñas de Arnedillo, Peña Isasa y Turruncún,d) ZEPA de Sierra de Alcarama y del río Alhama,e) Espacios del PEPMAN de los cortados de Aradón y del Soto de San Martín. |
|--|

| |
|--|
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación el Decreto 19/1999 (*). |
|--|

| Artículo 356.- EP-2. ESPECIES PROTEGIDAS (Visión Europeo) | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| NORMATIVA | | Decreto 14/2002 de 1 de marzo de 2002, por el que se aprueba el Plan de recuperación del visón europeo en La Rioja "Especie incluida en el Catálogo Regional de especies amenazadas de la Comunidad Autónoma" (BOR nº 28 de 2002). | |
| AUTORIZACIÓN | | Dirección General de Medio Natural. Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente. | |
| RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS | | | |
| Referencia en planos O-3a | | Descripción | Ámbito del municipio afectado |
| EP2 |  | Zonas del hábitat del Visón Europeo en la comunidad Autónoma de La Rioja, localizadas dentro del término municipal de Haro. | |
|  | | | 795.304,00 m2 |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | | | |
| <p>Artículo 4. (*): Ámbito de actuación.</p> <ul style="list-style-type: none">El ámbito espacial de aplicación de este Plan se centra en el área actual de distribución natural de la especie en La Rioja, así como sus posibles zonas de expansión futura.Geográficamente, ese ámbito se concreta en los cauces y lechos (incluidas sus riberas) de la red hidrográfica y de otras zonas húmedas, de origen tanto natural como artificial, así como en las fajas laterales de terrenos lindantes en una anchura de 5 mts., de toda la cuenca de los ríos Tirón, Oja, Najerilla, Iregua, Leza, Cidacos, y Ebro a su paso por la Comunidad Autónoma de La Rioja.Se considerarán áreas de interés especial aquellos tramos fluviales del ámbito territorial mencionado, especialmente favorables para la especie como lugares de refugio y crianza, incluyéndose al menos los siguientes: g) Río Ebro: Riberas del Ebro en Haro (según delimitación reflejada en la propuesta de Lugares de Interés Comunitario nº ES230006). <p>Artículo 5. (*): Ámbito de actuación.</p> <p>A) <u>Actividades de Conservación:</u></p> <p>(...) Objetivo 8. <u>Conservar y favorecer la progresión de su hábitat, evitando el deterioro, la fragmentación y la reducción de la vegetación natural de riberas y fomentando el buen estado biofísico de las masas acuáticas:</u></p> <p>Se estudiarán las áreas de interés especial para el visón europeo, actualizando si fuera el caso el inventario de lugares definidos en el ámbito de actuación de este Plan. Se valorará la calidad abiótica y biótica del medio, con especial incidencia en el estado de la vegetación ribereña y las poblaciones animales relacionadas con la especie, el estado cualitativo y cuantitativo del recurso hídrico, los aprovechamientos y usos habituales que se practican en la zona, así como las afecciones existentes.</p> | | | |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación el Decreto 14/2002 (*). | | | |

| Artículo 357.- AS. ÁRBOLES SINGULARES. | | |
|--|---|--|
| NORMATIVA | Inventario de Árboles Singulares de La Rioja “Orden 3/2006, de 17 de Mayo” (BOR nº 68 de 2006). Ley 2/1995, de 10 de Febrero, de Protección del Patrimonio Forestal de La Rioja (BOE nº 63 de 1995). Decreto 114/2003, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de Febrero (BOR nº 136 de 2003). | |
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Medio Natural. Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente. | |
| RELACIÓN DE EJEMPLARES PROTEGIDOS. | | |
| Referencia en planos O-3a | Descripción y características | |
| AS1  | Nombre del árbol/arboleda: | Alamos de Rodríguez de La Fuente |
| | Especie: | Alamo Blanco (Populus Alba) |
| | Número de ejemplares: | 6 |
| | Término municipal: | Haro |
| | Localización (UTM WGS 84): | 511322/4712060 |
| | Motivo de singularidad: | Por su tamaño, edad, belleza y emplazamiento |
| AS2  | Nombre del árbol/arboleda: | Secuoya de las Bodegas Bilbaínas |
| | Especie: | Secuoya Gigante (Sequoiadendron giganteum) |
| | Número de ejemplares: | 3 |
| | Término municipal: | Haro |
| | Localización (UTM WGS 84): | 512168/4714520 |
| | Motivo de singularidad: | Por su altura, tamaño, belleza y valor cultural y rareza en La Rioja |



| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN | |
|---|---|
| Artículo 39 (*): | <p><u>Inventario de Árboles Singulares:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Los árboles declarados singulares se incluirán en el Inventario de Árboles Singulares de La Rioja. El Inventario será un registro administrativo de carácter público en el que se inscribirán los árboles que hayan sido declarados singulares.2. El Inventario incluirá para los árboles que se declaren los siguientes datos: número de identificación, nombre del árbol, especie, número de ejemplares, término municipal, localización y motivo de la singularidad. |
| Artículo 40 (*): | <p><u>Conservación:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Se prohíbe la corta de ejemplares arbóreos incluidos en el Inventario, velando la Consejería competente en materia de medio ambiente por su conservación y mantenimiento. |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación el Decreto 114/2003 (*). | |

| Artículo 358.- IA. INFRAESTRUCTURAS: Abastecimiento. | | |
|--|---|---|
| AUTORIZACION | Dirección General de Salud y Consumo. Consejería de Salud y Servicios Sociales. Ayuntamiento. | |
| RELACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS | | |
| Referencia en planos O-3b | Legislación de aplicación: Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (BOE nº 45, de 21 de Febrero de 2003). | |
| IA0 | Descripción | Depósitos de agua potable y ETAP: Depósitos y Estación de Tratamiento de Agua Potable del Cerro de Santa Lucía de abastecimiento al municipio de Haro (Caudal de servicio origen aproximado: 45 l/segundo) |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura entorno a todo el perímetro de las parcelas de referencia catastral: 2738048WN1123N0001ES, 2738061WN1123N0001BS, 2738056WN1123N0001WS y 2738057WN1123N0001AS. |
| IA1 | Descripción | Captación de agua potable: Captación “El Mazo 2” de abastecimiento al municipio de Haro. |
| | Zona de Afección | Círculo de 100 m. de diámetro con centro en las coordenadas UTM ED 50 (512411, 4713328) |
| IA2 | Descripción | Captación de agua potable: Captación “Fuente El Estrecho” de abastecimiento al municipio de Haro. |
| | Zona de Afección | Círculo de 100 m. de diámetro con centro en las coordenadas UTM ED 50 (510136, 4712702) |
| IAØ | Descripción | Conducción de agua potable: Conducciones principales de Abastecimiento desde las captaciones a la ETAP y depósitos |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en las conducciones. |
| IA-SOT 1 | Descripción | Conducción de agua potable: Ramal principal del Sistema Oja-Tirón de Abastecimiento, con un diámetro nominal a su paso por el término municipal de Haro, de entre 400 y 500 mm, de fundición. |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en las conducciones. |
| IA-SOT 2 | Descripción | Conducción de agua potable: Ramal “Haro-Briones” del Sistema Oja-Tirón de Abastecimiento, con un diámetro nominal a su paso por el término municipal de Haro, de entre 300 mm, de fundición. |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en las conducciones. |
| IA-SOT 3 | Descripción | Conducción de agua potable: Ramal “Briñas” del Sistema Oja-Tirón de Abastecimiento, con un diámetro nominal a su paso por el término municipal de Haro, de 110 mm de polietileno. |
| | Zona de Afección | Banda de 5 metros de anchura con eje en las conducciones. |

| Artículo 359.- IS. INFRAESTRUCTURAS: Saneamiento. | | |
|---|--|---|
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Salud y Consumo. Consejería de Salud y Servicios Sociales. Consorcio de Aguas y residuos. Ayuntamiento. | |
| RELACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS | | |
| Referencia en planos 0-3b | Legislación de aplicación: Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja. (BOR nº 135, de 31 de Octubre de 2000, y BOE nº 273, de 14 de Noviembre de 2000). | |
| EDAR1 | Descripción | EDAR "Haro": Estación depuradora de aguas residuales de la aglomeración urbana del Bajo Oja-Tirón (Capacidad de diseño. 68.800 habitantes equivalentes y 16.000 m3/día). |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura entorno a todo el perímetro de las parcelas de referencia catastral: 26071A007001190000AM, 26071A008000840000AH, 26071A007001730000AW y 26071A007001180000AF. |
| EDAR2 | Descripción | EDAR "Bodegas": Estación depuradora del Barrio de Bodegas de Haro. |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura entorno a todo el perímetro de la parcela de referencia catastral: 26071A007000260000AO |
| IS0 | Descripción | Bombeo: Estación de Bombeo de las aguas residuales del casco urbano de Haro y de su Barrio de Bodegas de La Estación, hasta la anterior EDAR. |
| | Zona de Afección | Círculo de 50 m. de diámetro con centro en las coordenadas UTM ED 50 (513277, 4713789). |
| IS1 | Descripción | Colector de saneamiento: Emisario principal de la aglomeración urbana del Bajo-Oja, con destino en la EDAR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IS2 | Descripción | Colector de saneamiento: Colector principal, por gravedad, del casco urbano de Haro y de su Barrio de Bodegas de La Estación, hasta la EDAR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IS3 | Descripción | Colector de saneamiento: Colector principal, por bombeo, del casco urbano de Haro y de su Barrio de Bodegas de La Estación, hasta la EDAR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IS4 | Descripción | Colector de saneamiento: Colector principal, por gravedad, de la zona sureste del casco urbano de Haro, correspondiente fundamentalmente al ámbito del Polígono Industrial "Fuente Ciega" hasta la EDAR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |

| Artículo 360.- IE. INFRAESTRUCTURAS: Electricidad | | |
|---|--|---|
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Innovación, Industria y Comercio. Consejería de Industria, Innovación y Empleo. Ayuntamiento. REE e Iberdrola, cuando proceda. | |
| RELACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS | | |
| Referencia en planos 0-3b | Legislación de aplicación: REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (BOE nº 68, de 19 de Marzo de 2003). | |
| ST | Descripción | ST “Haro”: Subestación Transformadora, de líneas de 220 KV de tensión nominal, a líneas de 66 KV. |
| | Zona de Afección | Círculo de 220 m. de radio con centro en las coordenadas UTM ED 50 (509533, 4713110). |
| STR | Descripción | STR “Haro”: Subestación Transformadora de Reparto, de líneas de 66 KV de tensión nominal, a líneas de 30KV o 13,2 KV. |
| | Zona de Afección | Círculo de 66 m. de radio con centro en las coordenadas UTM ED 50 (511936, 4714555). |
| IE0 | Descripción | Línea de Alta Tensión: Línea de Alta Tensión “Garofía-El sequero” (tensión nominal, 400 Kv) atravesando el término municipal de Haro. |
| | Zona de Afección | Banda de 20 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE1 | Descripción | Línea de Alta Tensión: Línea de Alta Tensión “Alcocero de Mola-Haro” (tensión nominal, 220 Kv) de alimentación a la ST “Haro”. |
| | Zona de Afección | Banda de 20 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE2 | Descripción | Línea de Alta Tensión: Línea de Alta Tensión “Haro-Laguardia” (tensión nominal, 220 Kv) de alimentación a la ST “Haro”. |
| | Zona de Afección | Banda de 20 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE3 | Descripción | Línea de Alta Tensión: Línea de Alta Tensión “Logroño-Haro” (tensión nominal, 66 Kv) de alimentación a la STR “Haro”. |
| | Zona de Afección | Banda de 20 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE4 | Descripción | Línea de Alta Tensión: Línea de Alta Tensión “Haro-Santo Domingo” (tensión nominal, 66 Kv) hasta el municipio de Santo Domingo de La Calzada, desde la ST “Haro”. |
| | Zona de Afección | Banda de 20 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE5 | Descripción | Línea de Alta Tensión: Línea de Alta Tensión “Haro-Renfe” (tensión nominal, 66 Kv) hasta el municipio de Gimileo desde la ST “Haro”. |
| | Zona de Afección | Banda de 20 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE6 | Descripción | Línea de Alta Tensión: Línea de Alta Tensión “Haro-Haro Sur” (tensión nominal, 66 Kv) de alimentación a la STR “Haro” desde la ST “Haro”. |
| | Zona de Afección | Banda de 20 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE7 | Descripción | Línea de Media Tensión: Línea de Media Tensión “Haro-Miranda” (tensión nominal, 30 Kv) en derivación hasta el municipio de Miranda de Ebro y poblaciones cercanas, desde la STR “Haro”. |
| | Zona de Afección | Banda de 20 metros de anchura con eje en la conducción. |

| | | |
|------|------------------|---|
| IE8 | Descripción | Línea de Media Tensión: Línea de Media Tensión "Haro-Salinillas" (tensión nominal, 13,2 Kv) en derivación hasta el municipio de Salinillas de Buradón y poblaciones cercanas, desde la STR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE9 | Descripción | Línea de Media Tensión: Línea de Media Tensión "Haro-Casalarreina" (tensión nominal, 13,2 Kv) en derivación hasta el municipio de Casalarreina y poblaciones cercanas, desde la STR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE10 | Descripción | Línea de Media Tensión: Línea de Media Tensión "Haro-Abalos" (tensión nominal, 13,2 Kv) en derivación hasta el municipio de Abalos y poblaciones cercanas, desde la STR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE11 | Descripción | Línea de Media Tensión: Línea de Media Tensión "Haro-Haro 1" (tensión nominal, 13,2 Kv) en derivación hasta los diversos centros transformadores del propio municipio de Haro desde la STR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE12 | Descripción | Línea de Media Tensión: Línea de Media Tensión "Haro-Haro 2" (tensión nominal, 13,2 Kv) en derivación hasta los diversos centros transformadores del propio municipio de Haro desde la STR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE13 | Descripción | Línea de Media Tensión: Línea de Media Tensión "Haro-Haro Oeste" (tensión nominal, 13,2 Kv) en derivación hasta los diversos centros transformadores del propio municipio de Haro desde la STR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IE14 | Descripción | Línea de Media Tensión: Línea de Media Tensión "Haro-Haro Este" (tensión nominal, 13,2 Kv) en derivación hasta los diversos centros transformadores del propio municipio de Haro desde la STR "Haro". |
| | Zona de Afección | Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. |

| Artículo 361.- IG. INFRAESTRUCTURAS: Gas | | |
|--|--|--|
| AUTORIZACIÓN | Dirección General de Innovación, Industria y Comercio. Consejería de Industria, Innovación y Empleo. Ayuntamiento. | |
| RELACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS | | |
| Referencia en planos O-3b | Legislación de aplicación: Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos (BOE, de 8 de Octubre de 1998). | |
| ECg | Descripción | ECg "Haro": Estación de Compresión de la red de gasoductos de transporte primario, de nivel estatal, de ENAGAS. |
| | Zona de Afección | Banda de 30 metros de anchura entorno a todo el perímetro de la parcela de referencia catastral: 002500100WN01D0001DZ. |
| IG0 | Descripción | Conducción de gas: Gasoducto "BVV" (Ø30) de transporte primario de ENAGAS. |
| | Zona de Afección | Banda de 30 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IG1 | Descripción | Conducción de gas: Gasoducto "Lemona-Haro" (Ø26) de transporte primario de ENAGAS. |
| | Zona de Afección | Banda de 26 metros de anchura con eje en la conducción. |
| IG2 | Descripción | Conducción de gas: Gasoducto "Haro-Burgos" (Ø26) de transporte primario de ENAGAS. |
| | Zona de Afección | Banda de 26 metros de anchura con eje en la conducción. |



Informe de Sostenibilidad Económica

Estudio Económico y Financiero
Programa de Actuación

**Revisión del Plan General Municipal y del Plan
Especial de Protección del Conjunto Histórico-
Artístico de Haro (BORRADOR)**

Diciembre 2014
UTE Haro 2012

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,

Fdo. M^a de las Mercedes González Martínez



Índice:

| | |
|--|-----------|
| 1. Introducción | 3 |
| 2. Análisis de la evolución del presupuesto | 5 |
| 2.1. Ingresos..... | 5 |
| 2.2. Gastos..... | 7 |
| 2.3. Estabilidad presupuestaria..... | 10 |
| 3. Cuantificación de la inversión municipal | 12 |
| 3.1. Evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales previstos | 12 |
| 3.1.1. Ronda Sur..... | 12 |
| 3.1.2. Ampliación depósito de agua potable..... | 12 |
| 3.1.3. Adecuación de nuevas zonas verdes..... | 12 |
| 3.1.4. Ampliación del cementerio municipal..... | 12 |
| 3.1.5. Renovación de la red de distribución de agua potable..... | 12 |
| 3.1.6. Renovación de la red de alcantarillado..... | 13 |
| 3.1.7. Renovación del viario público..... | 13 |
| 3.1.8. Apertura de vial prolongación de la calle Antonio Machado..... | 13 |
| 3.2. Evaluación del coste de planes, estudios y proyectos previstos..... | 13 |
| 3.2.1. Plan Especial de Reforma Interior PERI "Linares Rivas" | 13 |
| 3.2.2. Plan Especial de Protección del Barrio de la Estación..... | 13 |
| 3.2.3. Estudio de caracterización y catalogación del paisaje..... | 13 |
| 3.2.4. Plan de Vigilancia Ambiental (PVA)..... | 13 |
| 3.3. Resumen de la evaluación de las inversiones municipales | 14 |
| 4. Evaluación del incremento del patrimonio municipal | 15 |
| 5. Estimación de la evolución del presupuesto | 17 |
| 5.1. Evolución de la población | 17 |
| 5.2. Evolución de los ingresos | 17 |
| 5.3. Evolución de los gastos | 19 |
| 6. Programación | 20 |
| 7. Conclusiones..... | 22 |

1. Introducción

La Ley del Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 2/2008 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio (TRLRHS), establece en su artículo 15.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular 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. Por su contenido, el Informe de Sostenibilidad Económica viene a cumplir las funciones del Estudio Económico y Financiero y del Programa de Actuación establecidos en la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Los estudios económico-financieros (ISE) con respecto a las actuaciones de iniciativa pública deben analizar el estado y solvencia de las Haciendas Públicas afectadas, sobre todo la Municipal. Para llevar a cabo dicho análisis se estudiará el presupuesto de inversiones de los años anteriores, así como la capacidad de endeudamiento, contabilizándose los ingresos y los gastos derivados del urbanismo y realizando una proyección al año horizonte del Plan en el cual se prevean, además de los normalizados que alimentan el Presupuesto Municipal, los ingresos obtenibles derivados de la gestión del Plan, entre los que se encuentran los correspondientes a la participación pública en las plusvalías que formarán parte del patrimonio municipal del suelo con destino a la intervención en el mercado del suelo.

Respecto a las inversiones públicas correspondientes a otras Administraciones no municipales y para aquellas infraestructuras o dotaciones que no pudieran obtenerse mediante las técnicas del urbanismo (cesión gratuita por reparcelación), su obtención se limitaría exclusivamente a la expropiación como actuación aislada. Por tanto, desde el planeamiento municipal solo cabe garantizar su factibilidad mediante la suscripción de convenios Inter-administrativos de cooperación, en los cuales, la Administración responsable de la actuación se comprometa a consignar los costes derivados de la misma en el Presupuesto de Inversión que corresponda, según se establezca y programe en el Plan General.

En cualquier caso, la garantía de ejecución no puede ser absoluta dada la estructura presupuestaria anualizada, la variabilidad de las previsiones y preferencias de inversión, las alternancias democráticas y la volatilidad de los mercados.

Los ISE no son estudios de viabilidad económica. Estos últimos se ocupan de la inversión que realizan los particulares partiendo de la determinación de los costes de la urbanización, de la actuación concreta a realizar y de los ingresos potenciales de la actuación (valor de venta de las parcelas urbanizadas resultantes), determinados mediante un estudio de mercado. Los ISE, además de analizar los gastos de la fase urbanizadora, incluyen procedimientos para calcular los costes públicos que conlleva el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas de manera onerosa o por cesión gratuita.

Las actuaciones de urbanización suponen una transformación del suelo mediante la ejecución de infraestructuras, dotaciones y servicios urbanos para la creación de solares aptos para la edificación. Su posterior desarrollo conlleva, generalmente, un aumento de la población. La financiación de la producción del nuevo espacio urbano, así como el posterior mantenimiento y conservación de las calles, jardines, equipamientos e instalaciones ejecutadas y la prestación de los servicios a la mayor población repercuten directamente sobre los Presupuestos Municipales.



Se ha considerado un plazo de ejecución del Plan General Municipal de 12 años, estructurados en tres cuatrienios. El contenido del ISE del Plan General Municipal de Haro se desarrolla en los siguientes capítulos:

- a) Análisis de la evolución del presupuesto
- b) Cuantificación de la inversión pública
- c) Evaluación del incremento patrimonial
- d) Estimación de la evolución de gastos e ingresos
- e) Programación

2. Análisis de la evolución del presupuesto

2.1. Ingresos.

Los ingresos pueden ser diferenciados, a efectos de este análisis, en ingresos propios e ingresos ajenos. Se dividen en nueve capítulos presupuestarios: impuestos directos, impuestos indirectos, tasas y otros ingresos, transferencias corrientes, ingresos patrimoniales, enajenación de inversiones reales, transferencias de capital, activos financieros y pasivos financieros. La capacidad de inversión y la situación financiera de una administración municipal la da la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes. Se considera que existe una situación financiera equilibrada cuando los ingresos corrientes son capaces de financiar los gastos corrientes. Un Balance Fiscal Municipal Positivo (exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes) puede dedicarse a financiar inversiones que la administración local requiera, a excepción de las transferencias corrientes. Hay que indicar que el balance municipal es sólo una fuente mediante la cual la Administración Municipal puede financiar sus inversiones reales. En general las inversiones de las administraciones municipales pueden ser financiadas a través de:

- Ahorro neto
- Transferencias de capital
- Deuda municipal
- Patrimonio municipal

Los impuestos directos se obtienen básicamente del impuesto de bienes inmuebles, del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos, etc. Los impuestos indirectos son los derivados de la realización dentro del término municipal de cualquier instalación, construcción y obra. Las tasas y otros ingresos son los derivados de la prestación de servicios públicos básicos. Los ingresos por transferencias corrientes se obtienen sin contraprestación directa por parte de la Administración Local y están destinados a financiar operaciones corrientes. Los ingresos patrimoniales se obtienen por los intereses de depósito y ahorro. Los ingresos por enajenación de inversiones reales se obtienen de la venta de terrenos provenientes de las cesiones de aprovechamiento urbanístico. Los ingresos provenientes de transferencias de capital se obtienen de transferencias del Estado y, en menor medida, de otras transferencias del exterior. Ingresos por activos financieros recoge las enajenaciones de activos financieros así como los reintegros de préstamos concedidos, depósitos y fianzas constituidos por la Entidad Local. Pasivos financieros incluye la concertación de préstamos para financiar inversiones.

La evolución de los ingresos municipales en los últimos siete años ha sido la siguiente:

| INGRESOS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Impuestos directos | 4.073.000 | 3.915.000 | 3.942.000 | 4.161.000 | 4.069.000 | 4.282.000 | 4.700.000 |
| Impuestos indirectos | 2.500.100 | 600.100 | 400.100 | 600.100 | 200.100 | 200.100 | 90.000 |
| Tasas, precios públicos y otros | 5.610.500 | 3.438.900 | 3.271.600 | 3.344.600 | 2.263.700 | 2.556.100 | 2.630.000 |
| Transferencias corrientes | 3.010.100 | 3.768.100 | 3.457.000 | 2.936.700 | 2.913.700 | 2.930.000 | 3.030.000 |



| INGRESOS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos patrimoniales | 105.000 | 115.000 | 115.100 | 99.100 | 164.000 | 168.500 | 150.000 |
| Enajenación inversiones | 1.300.200 | 2.200.600 | 2.022.500 | 2.000.000 | 1.025.000 | 360.000 | 300.000 |
| Transferencias de capital | 1.971.100 | 1.542.600 | 1.640.600 | 1.344.000 | 735.000 | 193.800 | 530.000 |
| Activos financieros | 30.000 | 37.000 | 41.000 | 39.500 | 39.500 | 59.500 | 10.000 |
| Pasivos financieros | 1.300.000 | 1200.000 | 1.200.000 | 800.000 | 300.000 | 300.000 | 0 |
| TOTAL | 19.900.000 | 16.817.000 | 16.080.000 | 15.325.000 | 11.710.000 | 11.050.000 | 11.440.000 |

Se observa una progresiva reducción en los ingresos municipales que asciende a 8.460.000 €, lo que supone un 42% respecto al presupuesto de 2008. El porcentaje de cada tipo de ingreso en el total es el siguiente:

| INGRESOS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Impuestos directos | 20,47% | 23,28% | 24,51% | 27,15% | 34,75% | 38,75% | 41,08% |
| Impuestos indirectos | 12,56% | 3,57% | 2,49% | 3,92% | 1,71% | 1,81% | 0,79% |
| Tasas, precios públicos y otros | 28,19% | 20,45% | 20,35% | 21,82% | 19,33% | 23,13% | 22,99% |
| Transferencias corrientes | 15,13% | 22,41% | 21,50% | 19,16% | 24,88% | 26,52% | 26,49% |
| Ingresos patrimoniales | 0,53% | 0,68% | 0,72% | 0,65% | 1,40% | 1,52% | 1,31% |
| Enajenación de inversiones | 6,53% | 13,09% | 12,58% | 13,05% | 8,75% | 3,26% | 2,62% |
| Transferencias de capital | 9,91% | 9,17% | 10,20% | 8,77% | 6,28% | 1,75% | 4,63% |
| Activos financieros | 0,15% | 0,22% | 0,25% | 0,26% | 0,34% | 0,54% | 0,09% |
| Pasivos financieros | 6,53% | 7,14% | 7,46% | 5,22% | 2,56% | 2,71% | 0,00% |

Tal y como se observa en el cuadro superior, se ha incrementado la participación de las partidas de impuestos directos y transferencias corrientes, reduciéndose considerablemente los impuestos indirectos y los ingresos por operaciones financieras. La relación entre la población y los ingresos se detalla en el cuadro siguiente:

| INGR. €/Hab. | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Impuestos directos | 333,77 | 319,31 | 329,60 | 353,35 | 344,66 | 365,57 | 401,26 |
| Impuestos indirectos | 204,88 | 48,94 | 33,45 | 50,96 | 16,95 | 17,08 | 7,68 |
| Tasas, precios públicos y otros | 459,76 | 280,47 | 273,55 | 284,02 | 191,74 | 218,23 | 224,54 |



| INGR. €/Hab. | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Transferencias corrientes | 246,67 | 307,32 | 289,05 | 249,38 | 246,80 | 250,14 | 258,69 |
| Ingresos patrimoniales | 8,60 | 9,38 | 9,62 | 8,42 | 13,89 | 14,38 | 12,81 |
| Enajenación de inversiones | 106,55 | 179,48 | 169,11 | 169,84 | 86,82 | 30,73 | 25,61 |
| Transferencias de capital | 161,53 | 125,81 | 137,17 | 114,13 | 62,26 | 16,54 | 45,25 |
| Activos financieros | 2,46 | 3,02 | 3,43 | 3,35 | 3,35 | 5,08 | 0,85 |
| Pasivos financieros | 106,53 | 97,87 | 100,33 | 67,93 | 25,41 | 25,61 | 0,00 |
| TOTAL | 1630,75 | 1.371,58 | 1344,48 | 1301,38 | 991,87 | 943,40 | 976,69 |

Por último, se detalla en el cuadro siguiente la media de los ingresos en los últimos siete años y la repercusión por habitante del importe de cada partida:

| INGRESOS | INGRESOS MEDIOS | €/Hab. |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|
| Impuestos directos | 4.163.142 € | 349,65 |
| Impuestos indirectos | 655.800 € | 54,28 |
| Tasas, precios públicos y otros | 3.302.200 € | 276,04 |
| Transferencias corrientes | 3.149.371 € | 264,01 |
| Ingresos patrimoniales | 130.957 € | 11,02 |
| Enajenación de inversiones | 1.315.471 € | 109,73 |
| Transferencias de capital | 1.136.728 € | 94,67 |
| Activos financieros | 36.642 € | 3,08 |
| Pasivos financieros | 728.571 € | 60,53 |
| TOTAL | 14.617.428 € | 1.222,88 |

2.2. Gastos.

Puede decirse que una administración tiene unos gastos fijos, que coinciden con los que el presupuesto define como gastos corrientes y, otra serie de gastos, definidos como gastos de capital que engloba, entre otras, la capacidad inversora de la administración municipal. En principio, sólo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios.

El Balance Fiscal Municipal positivo establece, con carácter general, la capacidad de financiación anual que una administración local puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externas. Un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital no ordinarios, o con el recurso al crédito. Las inversiones previstas en casos pueden verse comprometidas y deben ser financiadas con

transferencias de capital obtenidas de otras administraciones, recurriendo al crédito externo o modificando la presión fiscal.

Los gastos pueden diferenciarse en gastos corrientes y gastos de capital. Corresponden a los ocho capítulos presupuestarios: gastos de personal, de bienes corrientes y servicios, financieros, transferencias corrientes, inversiones reales, transferencias de capital, activos y pasivos financieros.

Los gastos de personal se derivan de los gastos del personal funcionario, del personal laboral, de las cuotas, prestaciones y gastos sociales así como de los incentivos al rendimiento. Los gastos en bienes corrientes y servicios se derivan de los gastos de material, suministros, de reparaciones, mantenimiento y conservación. Los gastos financieros se derivan de los préstamos del interior. Los gastos por transferencias se derivan de transferencias a empresas de la entidad local y a instituciones sin ánimo de lucro. Los gastos por inversiones reales son en nuevas infraestructuras y bienes de uso general, así como en inversión de nueva puesta en funcionamiento y reposición de operaciones de servicio. Los gastos por transferencias de capital se derivan de transferencias a empresas de entidad local. Los gastos de activos financieros se derivan de la concesión de préstamos fuera del sector público. Los gastos del pasivo financiero se derivan de la amortización de préstamos del interior.

La evolución de los gastos municipales en los últimos siete años ha sido la siguiente:

| GASTOS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Personal | 4.168.200 | 4.301.600 | 4.314.500 | 4.098.000 | 3.951.900 | 3.801.100 | 3.575.100 |
| Bienes y servicios | 4.335.100 | 4.427.900 | 4.432.100 | 4.599.100 | 3.913.700 | 4.808.700 | 5.084.900 |
| Financieros | 407.500 | 407.500 | 190.000 | 200.000 | 254.000 | 155.000 | 100.000 |
| Transferencias corrientes | 387.200 | 341.000 | 581.100 | 686.900 | 202.400 | 202.300 | 205.000 |
| Inversiones reales | 8.980.000 | 5.976.000 | 5.092.100 | 4.184.000 | 1.935.000 | 704.000 | 1.425.000 |
| Transferencias de capital | 114.000 | 55.000 | 21.000 | 137.000 | 141.000 | 141.000 | 30.000 |
| Activos financieros | 258.000 | 58.000 | 59.200 | 60.000 | 51.000 | 57.900 | 70.000 |
| Pasivos financieros | 1.250.000 | 1.250.000 | 1.390.000 | 1.360.000 | 1.261.000 | 1.180.000 | 950.000 |
| TOTAL | 19.900.000 | 16.817.000 | 16.080.000 | 15.325.000 | 11.710.000 | 11.050.000 | 11.440.000 |

La evolución de la incidencia de cada partida en el total de los gastos es la siguiente:

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Personal | 20,95% | 25,58% | 26,83% | 26,74% | 33,75% | 34,40% | 31,25% |
| Bienes y servicios | 21,78% | 26,33% | 27,56% | 30,01% | 33,42% | 43,52% | 44,45% |
| Financieros | 2,05% | 2,42% | 1,18% | 1,31% | 2,17% | 1,40% | 0,87% |
| Transferencias corrientes | 1,95% | 2,03% | 3,61% | 4,48% | 1,73% | 1,83% | 1,79% |

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,



| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Inversiones reales | 45,13% | 35,54% | 31,67% | 27,30% | 16,52% | 6,37% | 12,46% |
| Transferencias de capital | 0,57% | 0,33% | 0,13% | 0,89% | 1,20% | 1,28% | 0,26% |
| Activos financieros | 1,30% | 0,34% | 0,37% | 0,39% | 0,44% | 0,52% | 0,61% |
| Pasivos financieros | 6,28% | 7,43% | 8,64% | 8,87% | 10,77% | 10,68% | 8,30% |

Se observa que existen variaciones significativas en la partida de inversiones reales, si bien en general, se mantiene constante la incidencia de cada partida en el total de gastos.

La relación entre gastos y población se analiza en la siguiente tabla:

| GAST. €/Hab. | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Personal | 341,57 | 350,84 | 360,74 | 348,00 | 334,74 | 324,52 | 305,22 |
| Bienes y servicios | 355,25 | 361,14 | 370,58 | 390,55 | 331,50 | 410,54 | 434,12 |
| Financieros | 33,39 | 33,24 | 15,89 | 16,98 | 21,51 | 13,23 | 8,54 |
| Transferencias corrientes | 31,73 | 27,81 | 48,59 | 58,33 | 17,14 | 17,27 | 17,50 |
| Inversiones reales | 735,88 | 487,40 | 425,76 | 355,30 | 163,90 | 60,10 | 121,66 |
| Transferencias de capital | 9,34 | 4,49 | 1,76 | 11,63 | 11,94 | 12,04 | 2,56 |
| Activos financieros | 21,14 | 4,73 | 4,95 | 5,10 | 4,32 | 4,94 | 5,98 |
| Pasivos financieros | 102,43 | 101,95 | 116,22 | 115,49 | 106,81 | 100,74 | 81,11 |
| TOTAL | 1630,75 | 1371,58 | 1344,48 | 1301,38 | 991,87 | 943,40 | 976,69 |

La media del gasto y la media por habitante es la siguiente:

| | GASTO MEDIO | €/Hab. |
|---------------------------|---------------------|-----------------|
| Personal | 4.030.057 € | 337,95 |
| Bienes y servicios | 4.514.500 € | 379,10 |
| Financieros | 244.857 € | 20,40 |
| Transferencias corrientes | 372.271 € | 31,20 |
| Inversiones reales | 4.042.300 € | 335,71 |
| Transferencias de capital | 91.285 € | 7,68 |
| Activos financieros | 8.7728 € | 7,31 |
| Pasivos financieros | 1.234.428 € | 103,54 |
| TOTAL | 14.617.428 € | 1.222,88 |



2.3. Estabilidad presupuestaria.

La evolución del presupuesto en los últimos siete años ha sido la siguiente:

| AÑOS | PRESUPUESTO | VARIACIÓN ANUAL | CRECIMIENTO ACUMULADO | HABITANTES | €/HAB |
|------|--------------|-----------------|-----------------------|------------|----------|
| 2008 | 19.900.000 % | 0,00 % | 100,00 | 12.203 | 1.630,75 |
| 2009 | 16.817.000 % | -15,49 % | 84,51 | 12.261 | 1.371,58 |
| 2010 | 16.080.000 % | -4,38 % | 80,80 | 11.960 | 1.344,48 |
| 2011 | 15.325.000 % | -4,69 % | 77,01 | 11.776 | 1.301,38 |
| 2012 | 11.710.000 % | -23,59 % | 58,84 | 11.806 | 991,87 |
| 2013 | 11.050.000 % | -5,60 % | 55,53 | 11.713 | 943,40 |
| 2014 | 11.440.000 % | +3,4 % | 57,49 | 11.713 | 976,69 |

Consideraremos la situación económica del Ayuntamiento de Haro según el último presupuesto liquidado (2013), distinguiendo operaciones corrientes, operaciones de capital y operaciones financieras.

| INGRESOS | |
|---|---------------------|
| OPERACIONES CORRIENTES | |
| CAP.1.- Impuestos directos | 4.282.000 € |
| CAP.2.- Impuestos indirectos | 200.100 € |
| CAP.3.- Tasas, precios públicos y otros | 2.556,100 € |
| CAP.4.- Transferencias corrientes | 2.930.000 € |
| CAP.5.- Ingresos patrimoniales | 168.500 € |
| Total Operaciones Corrientes | 10.136.700 € |
| OPERACIONES DE CAPITAL | |
| CAP.6.- Enajenación de inversiones reales | 360.000 € |
| CAP.7.- Transferencias de capital | 193.800 € |
| Total Operaciones de Capital | 553.800 € |
| OPERACIONES FINANCIERAS | |
| CAP.8.- Activos financieros | 59.500 € |
| CAP.9.- Pasivos financieros | 300.00 € |
| Total Operaciones Financieras | 359.500 € |
| TOTAL INGRESOS | 11.050.000 € |



| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| GASTOS | |
| OPERACIONES CORRIENTES | |
| CAP.1.- Personal | 3.801.100 € |
| CAP.2.- Bienes y servicios | 4.808.700 € |
| CAP.3.- Financieros | 155.000 € |
| CAP.4.- Transferencias corrientes | 202.300 € |
| Total Operaciones Corrientes | 8.967.100 € |
| OPERACIONES DE CAPITAL | |
| CAP.6.- Inversiones reales | 704.000 € |
| CAP.7.- Transferencias de capital | 141.000 € |
| Total Operaciones de Capital | 845.000 € |
| OPERACIONES FINANCIERAS | |
| CAP.8.- Activos financieros | 57.900 € |
| CAP.9.- Pasivos financieros | 1.180.000 € |
| Total Operaciones Financieras | 2.082.900 € |
| TOTAL GASTOS | 11.050.000 € |

La mayor parte del presupuesto, tanto en cuanto a gastos como a ingresos, se corresponde con operaciones corrientes, que pueden considerarse proporcionales a la población.

En tanto en cuanto las operaciones corrientes de ingreso son capaces de financiar las operaciones corrientes de gasto, puede considerarse que la estructura presupuestaria es equilibrada. En este caso, las operaciones corrientes de ingreso (10.136.700 €) superan en 1.169.600 € a las operaciones corrientes de gasto (8.967.100 €). Se observa también que la suma de los ingresos por operaciones corrientes y de capital (10.690.500 €) es superior a los gastos en los mismos conceptos (9.812.100 €), de lo que se deduce la existencia de estabilidad presupuestaria

3. Cuantificación de la inversión municipal

3.1. Evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales previstos

3.1.1. Ronda Sur.

Nuevo viario previsto en el planeamiento vigente que conectaría la carretera nacional N-124 con la LR-202, con intersecciones con las carreteras LR-203 y LR-111. Sirve de borde sur del suelo urbanizable no delimitado y del sector S3. Tiene una longitud aproximada de 3,5 km. Para evaluar su coste se supone un IMD entre 500 y 1000 vehículos diarios y una categoría de tráfico pesado T-31, lo que supone un coste unitario de 940.420 €/km. El coste de ejecución total de este sistema general asciende a $3,5 \times 940.420 = 3.291.470$ €

3.1.2. Ampliación depósito de agua potable.

Conforme se ha justificado en la memoria, será necesario ampliar el depósito de agua potable existente en 1.000 m³ para absorber las nuevas demandas derivadas del crecimiento urbano. Se estima un coste de 165.000 €

3.1.3. Adecuación de nuevas zonas verdes.

El presente Plan General Municipal propone la ampliación del área recreativa de la Fuente del Moro mediante la cesión de sistemas generales adscritos a los sectores S5 y S6, con una superficie de 20.621 m². Además, se dispone de 5.146 m² de sistemas generales de zonas verdes obtenidos por cesión de las unidades de ejecución UE-12.U1 y U17, pendientes de acondicionar. Por último, debe preverse el acondicionamiento de los sistemas generales de zonas verdes previstos como cesión de las unidades de ejecución UE-12.U2, UE-28.2, UE-28.3, UE-33, UE-35, UE-39, UE-41, UE-43, UE-45 y UE-46, cuya superficie total asciende a 23.753 m². En total la superficie del sistema general de zonas verdes a acondicionar asciende a 49.520 m², estimándose un coste de 23,80 €/m², lo que supone un total de 1.178.576 €.

3.1.4. Ampliación del cementerio municipal.

Se propone la ampliación del cementerio previa la obtención de los terrenos necesarios como sistemas generales de equipamiento adscritos a los sectores S5 y S6. La superficie total de la ampliación asciende a 21.726 m² y el coste de las obras de acondicionamiento necesarias se estima en 90 €/m², lo que supone un total de 1.955.340 €.

3.1.5. Renovación de la red de distribución de agua potable.

Conforme los datos de la Encuesta de Infraestructuras locales, la red municipal consta de conducciones con una longitud total de 36.089 m, de las que 13.000 m están realizadas en fibrocemento y se encuentran en estado "regular". Deberá sustituirse, con un coste de 20 €/m, lo que supondría un total de 260.000 €.

3.1.6. Renovación de la red de alcantarillado.

Conforme los datos de la Encuesta de Infraestructuras locales, la red municipal consta de conducciones con una longitud total de 27.917 m, de las que 8.859 m están realizados en PVC y 19.058 m en hormigón. Se propone la sustitución de los tramos de hormigón, más antiguos y con menor durabilidad, estimando un coste de 30 €/m, lo que supondría un total de 571.740 €.

3.1.7. Renovación del viario público.

Conforme los datos de la Encuesta de Infraestructuras locales, el viario público tiene una superficie de 215.524 m², de los que 153.604 m² se encuentra en buen estado, 38.933 m² en estado regular, 880 m² en mal estado y 22.107 m² sin pavimentar. Se propone la renovación de los viales en estado malo y regular y la pavimentación de los que no lo están, lo que supone una superficie total de 61.920 m². Se estima un coste de 40 €/m², con lo que el total ascendería a 2.476.800 €.

3.1.8. Apertura de vial prolongación de la calle Antonio Machado.

Para completar la trama urbana es necesaria la conexión de esta calle con la avenida de Santo Domingo, lo que supone la obtención y urbanización completa de una superficie de 395 m². Estimando un coste de 90 €/m² para la urbanización y de 378 €/m² para la obtención del suelo, el coste de esta actuación asciende a 184.860 €.

3.2. Evaluación del coste de planes, estudios y proyectos previstos

3.2.1. Plan Especial de Reforma Interior PERI "Linares Rivas"

Plan Especial previsto con el objeto de regenerar el barrio más degradado del núcleo urbano. Tiene una superficie de 22.904 m². Se estiman unos costes de 120.000 €

3.2.2. Plan Especial de Protección del Barrio de la Estación.

Conforme a la Resolución nº 3055 de 8 de Noviembre del Director General de Cultura por la que se incoa expediente para la Declaración como Bien de Interés Cultural el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja, en la que se incluyen los barrios de bodegas, se considera necesaria la redacción de un plan especial de protección, cuyos costes estimados ascienden a 120.000 €.

3.2.3. Estudio de caracterización y catalogación del paisaje.

La citada Resolución para Declaración de BIC, aconseja, además de la redacción de un plan especial de protección del Barrio de la Estación, el estudio detallado de la configuración del paisaje vitivinícola del término municipal de Haro, lo que permitirá adoptar medidas específicas de protección para evitar su degradación. Se estiman unos honorarios de 60.000 €

3.2.4. Plan de Vigilancia Ambiental (PVA).

Resulta necesario realizar un seguimiento anual del PVA, incluyendo inspecciones, comprobación de situación de partida y de indicadores e informe anual. Se estima un coste de 4.000 € anuales, lo



que supone un total de 48.000 € en los tres cuatrienios en los que se ha estructurado el programa de actuación.

3.3. Resumen de la evaluación de las inversiones municipales

| Actuación | Coste |
|---|---------------------|
| SISTEMAS GENERALES | |
| Ronda Sur | 3.291.470 € |
| Ampliación depósito | 165.000 € |
| Nuevas zonas verdes | 1.178.576 € |
| Ampliación cementerio | 1.955.340 € |
| Renovación red de agua | 260.000 € |
| Renovación alcantarillado | 571.740 € |
| Renovación viario | 2.476.800 € |
| Prolongación calle Antonio Machado | 184.860 € |
| Total Sistemas Generales | 10.083.786 € |
| PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS | |
| Plan Especial de Reforma Interior PERI-1 | 120.000 € |
| Plan Especial del Barrio de la Estación | 120.000 € |
| Estudio de caracterización del paisaje | 60.000 € |
| Plan de Vigilancia Ambiental | 48.000 € |
| Total Planes, estudios y proyectos | 348.000 € |
| INVERSION TOTAL | 10.431.786 € |

4. Evaluación del incremento del patrimonio municipal

Conforme a los artículos 44.2 y 60.1 de la LOTUR, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado tienen la obligación de ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante (en este caso el Ayuntamiento de Haro) el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del ámbito, ya urbanizado. El desarrollo de las unidades de ejecución y sectores delimitados en el presente Plan General Municipal va a suponer, por lo tanto, un incremento patrimonial que se estima en el siguiente cuadro:

| | Superficie (m ²) | Aprovechamiento | Cesión (m ²) | Valoración | Plazo (años) |
|------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------|--------------|
| SECTORES | | | | | |
| S3 | 123.563 | 0,54 | 6.672,40 | 1.401.204 € | 8 |
| S5 | 178.727 | 0,54 | 9.651,26 | 2.026.764 € | 12 |
| S6 | 68.170 | 0,54 | 3.681,18 | 773.047 € | 12 |
| UNIDADES DE EJECUCION | | | | | |
| UE12U2 | 6.400 | 0,63 | 403,20 | 84.672 € | 4 |
| U13 | 6.526 | 0,76 | 495,98 | 104.154 € | 4 |
| UE14 | 2.340 | 1,67 | 390,78 | 82.063 € | 4 |
| UE152 | 3.784 | 0,86 | 325,42 | 68.339 € | 4 |
| UE153 | 7566 | 0,75 | 567,45 | 119.164 € | 4 |
| UE18 | 5265 | 0,46 | 242,19 | 50.859 € | 4 |
| UE19 | 2726 | 2,15 | 586,09 | 123.078 € | 4 |
| UE20 | 4541 | 1,98 | 899,12 | 188.814 € | 4 |
| UE23A | 1778 | 0,59 | 104,90 | 22.029 € | 4 |
| UE23B | 10232 | 0,95 | 972,04 | 204.128 € | 4 |
| UE24 | 4055 | 1,42 | 575,81 | 120.920 € | 4 |
| UE28.2 | 20962 | 0,63 | 1.320,61 | 277.327 € | 4 |
| UE28.3 | 47592 | 0,69 | 3.283,85 | 689.608 € | 4 |
| UE33 | 34597 | 0,72 | 2.490,98 | 523.106 € | 4 |
| UE34 | 1719 | 2,91 | 500,23 | 105.048 € | 4 |
| UE36 | 11399 | 0,82 | 934,72 | 196.290 € | 8 |
| UE37 | 3280 | 0,63 | 206,64 | 43.394 € | 8 |
| UE38 | 7421 | 1,06 | 786,63 | 165.191 € | 8 |
| UE39 | 8846 | 0,43 | 380,38 | 79.879 € | 8 |
| UE40 | 662 | 1,96 | 129,75 | 27.247 € | 8 |
| UE41 | 2249 | 1,04 | 233,90 | 49.118 € | 8 |
| UE42 | 347 | 2,60 | 90,22 | 18.946 € | 8 |
| UE43 | 1205 | 0,93 | 112,07 | 23.533 € | 8 |
| UE44 | 3729 | 1,05 | 391,55 | 82.224 € | 8 |
| UE45 | 9297 | 1,50 | 1.394,55 | 292.855 € | 8 |
| UE46 | 6226 | 0,72 | 448,27 | 94.137 € | 8 |
| UE47 | 2501 | 0,85 | 212,59 | 44.642 € | 8 |
| UE48 | 27251 | 0,54 | 1.471,55 | 309.026 € | 8 |

Revisión del PGM y PEPCH de Haro (Borrador)
Diciembre 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que, por acuerdo de Pleno de 4 de febrero de 2015, se remite el presente documento a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de La Rioja.

Haro, 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,



El aprovechamiento medio se expresa en m^2/m^2 de uso característico residencial intensivo, cuyo valor de repercusión, conforme se ha justificado en la memoria, asciende a 210 €/m^2 .

El incremento patrimonial derivado de la cesión de aprovechamiento urbanístico y contabilizado por cuatrienios se detalla en el cuadro siguiente:

| Cuatrienio | Valoración |
|--------------|--------------------|
| Primero | 2.763.316 € |
| Segundo | 2.827.693 € |
| Tercero | 2.799.812 € |
| TOTAL | 8.390.821 € |

5. Estimación de la evolución del presupuesto

5.1. Evolución de la población

Considerando la correspondencia observada entre la población y el presupuesto, se estima en primer lugar el crecimiento del número de habitantes en función de los tres cuatrienios en los que se estructura la programación del Plan General Municipal. Para ello, se ha supuesto que el crecimiento de la población en suelo urbano consolidado (SUC) se repartirá linealmente en los tres cuatrienios. El crecimiento en suelo urbano no consolidado (SUNC) se adjudica a los dos primeros cuatrimestres, debido a que se ha asignado un plazo de 4 y 8 años a la totalidad de las unidades de ejecución.

En el suelo urbanizable delimitado deben considerarse dos casos diferentes: La población prevista en los sectores no desarrollados se asigna al cuatrimestre correspondiente a los plazos determinados en el Plan: El sector S3 en el segundo cuatrimestre y los sectores S5 y S6 en el tercer cuatrimestre. En los sectores con planeamiento aprobado, cuyo desarrollo se encuentra paralizado en la actualidad se ha realizado la siguiente estimación: El incremento de población del sector S2 se incluye en el primer cuatrienio; para el sector S4, considerando su situación aislada del núcleo y su considerable extensión, se propone asimilarlo al suelo urbano consolidado a efectos del crecimiento poblacional y repartir uniformemente el mismo en los tres cuatrienios.

La población existente, según los últimos datos disponibles asciende a 11.713 habitantes. Aplicando los supuestos anteriores, la población estimada para cada cuatrienio es la siguiente:

| | 1º cuatrienio | 2º cuatrienio | 3º cuatrienio | TOTAL |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| SUC | 1.596 | 1.597 | 1.597 | 4.790 |
| SUNC | 2.448 | 2.448 | | 4.896 |
| S2 | 1.099 | | | 1.099 |
| S3 | | 1.059 | | 1.059 |
| S4 | 1.794 | 1.794 | 1.795 | 5.383 |
| S5 | | | 1.532 | 1.532 |
| S6 | | | 584 | 584 |
| Crecimiento | 6.937 | 6.898 | 5.508 | 19.343 |
| Población | 18.650 | 25.548 | 31.056 | |

5.2. Evolución de los ingresos

Para estimar la evolución de los ingresos, consideraremos dos alternativas: En primer lugar, calculamos los ingresos previstos aplicando a la población por cuatrienio estimada en el apartado anterior la media de ingresos por habitantes en los últimos siete años (1.222,88 €)



| | 1º cuatrienio | 2º cuatrienio | 3º cuatrienio |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Impuestos directos | 6.520.972,50 | 8.932.858,20 | 10.858.730,40 |
| Impuestos indirectos | 1.012.322,00 | 1.386.745,44 | 1.685.719,68 |
| Tasas, precios públicos y otros | 5.148.146,00 | 7.052.269,92 | 8.572.698,24 |
| Transferencias corrientes | 4.923.786,50 | 6.744.927,48 | 8.199.094,56 |
| Ingresos patrimoniales | 205.523,00 | 281.538,96 | 342.237,12 |
| Enajenación de inversiones | 2.046.464,50 | 2.803.382,04 | 3.407.774,88 |
| Transferencias de capital | 1.765.595,50 | 2.418.629,16 | 2.940.071,52 |
| Activos financieros | 57.442,00 | 78.687,84 | 95.652,48 |
| Pasivos financieros | 1.128.884,50 | 1.546.420,44 | 1.879.819,68 |
| TOTAL | 22.809.136,50 | 31.245.459,48 | 37.981.798,56 |

Puede observarse que los ingresos patrimoniales estimados son muy inferiores a los previstos en el apartado cuarto en concepto de aprovechamiento urbanísticos, manteniéndose la previsión inferior por coherencia con el modelo

La segunda alternativa resulta de utilizar la media de ingresos por habitante del último presupuesto liquidado (943,40 €) muy inferior a la media de los últimos siete años:

| | 1º cuatrienio | 2º cuatrienio | 3º cuatrienio |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Impuestos directos | 6.818.067,00 | 9.339.837,84 | 11.353.452,48 |
| Impuestos indirectos | 318.542,00 | 436.359,84 | 530.436,48 |
| Tasas, precios públicos y otros | 4.069.989,50 | 5.575.340,04 | 6.777.350,88 |
| Transferencias corrientes | 4.665.297,50 | 6.390.832,20 | 7.768.658,40 |
| Ingresos patrimoniales | 268.373,50 | 367.635,72 | 446.895,84 |
| Enajenación de inversiones | 573.301,00 | 785.345,52 | 954.661,44 |
| Transferencias de capital | 308.657,50 | 422.819,40 | 513.976,80 |
| Activos financieros | 94.742,00 | 129.783,84 | 157.764,48 |
| Pasivos financieros | 477.626,50 | 654.284,28 | 795.344,16 |
| TOTAL | 17.594.596,50 | 24.102.238,68 | 29.298.540,96 |

5.3. Evolución de los gastos

Para estimar la evolución de los gastos utilizaremos el mismo criterio, considerando dos alternativas: En primer lugar, calculamos los ingresos previstos aplicando a la población por cuatrienio estimada en el apartado anterior la media de gastos por habitantes en los últimos siete años (1.222,88 €):

| | 1º cuatrienio | 2º cuatrienio | 3º cuatrienio |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Personal | 6.302.767,50 | 8.633.946,60 | 10.495.375,20 |
| Bienes y servicios | 7.070.215,00 | 9.685.246,80 | 11.773.329,60 |
| Financieros | 380.460,00 | 521.179,20 | 633.542,40 |
| Transferencias corrientes | 581.880,00 | 797.097,60 | 968.947,20 |
| Inversiones reales | 6.260.991,50 | 8.576.719,08 | 10.425.809,76 |
| Transferencias de capital | 143.232,00 | 196.208,64 | 238.510,08 |
| Activos financieros | 136.331,50 | 186.755,88 | 227.019,36 |
| Pasivos financieros | 1.931.021,00 | 2.645.239,92 | 3.215.538,24 |
| TOTAL | 22.806.898,50 | 31.242.393,72 | 37.978.071,84 |

La segunda alternativa resulta de utilizar la media de gastos por habitante del último presupuesto liquidado (943,40 €):

| | 1º cuatrienio | 2º cuatrienio | 3º cuatrienio |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Personal | 6.052.298,00 | 8.290.836,96 | 10.078.293,12 |
| Bienes y servicios | 7.656.571,00 | 10.488.475,92 | 12.749.730,24 |
| Financieros | 246.739,50 | 338.000,04 | 410.870,88 |
| Transferencias corrientes | 322.085,50 | 441.213,96 | 536.337,12 |
| Inversiones reales | 1.120.865,00 | 1.535.434,80 | 1.866.465,60 |
| Transferencias de capital | 224.546,00 | 307.597,92 | 373.914,24 |
| Activos financieros | 92.131,00 | 126.207,12 | 153.416,64 |
| Pasivos financieros | 1.878.801,00 | 2.573.705,52 | 3.128.581,44 |
| TOTAL | 17.594.410,00 | 24.101.983,20 | 29.298.230,40 |

6. Programación

A la vista de las estimaciones presupuestarias, se realiza la siguiente programación de las actuaciones públicas:

| Actuación | 1º Cuatrienio | 2º Cuatrienio | 3º Cuatrienio | Total |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| SISTEMAS GENERALES | | | | |
| Ronda Sur | | | 3.291.470 € | 3.291.470 € |
| Ampliación depósito | | 165.000 € | | 165.000 € |
| Nuevas zonas verdes | 392.859 € | 392.859 € | 392.858 € | 1.178.576 € |
| Ampliación cementerio | | 977.670 € | 977.670 € | 1.955.340 € |
| Renovación red de agua | 130.000 € | 130.000 € | | 260.000 € |
| Renovación alcantarillado | 285.870 € | 285.870 € | | 571.740 € |
| Renovación viario | 1.238.400 € | 1.238.400 € | | 2.476.800 € |
| Prolongación calle Machado | 184.860 € | | | 184.860 € |
| Total Sistemas Generales | 2.231.989 € | 3.189.799 € | 4.661.998 € | 10.083.786 € |
| PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS | | | | |
| Plan Especial de Reforma Interior "Linares Rivas" | 120.000 € | | | 120.000 € |
| Plan Especial del Barrio de la Estación | 120.000 € | | | 120.000 € |
| Estudio del paisaje | | 60.000 € | | 60.000 € |
| Plan de Vigilancia Ambiental | 16.000 € | 16.000 € | 16.000 € | 48.000 € |
| Total Planes, estudios y proyectos | 256.000 € | 76.000 € | 16.000 € | 348.000 € |
| INVERSION TOTAL | 2.487.989 € | 3.265.799 € | 4.677.998 € | 10.431.786 € |

Se considera que la actuación más inmediata es la prolongación de la calle Machado, por lo que se programa en el primer cuatrienio. La renovación de las redes municipales de distribución de agua potable, alcantarillado y del viario público se considera también de carácter prioritario, pero debido al considerable coste de la inversión se distribuye en los dos primeros cuatrienios.

La adecuación del sistema general de zonas libres públicas deberá producirse progresivamente, en función de la incorporación de los suelos de cesión por unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable. Por ello se distribuye la partida de forma lineal en los tres cuatrienios. De la misma forma, la ampliación del cementerio deberá acometerse a medida que se realice la cesión de los terrenos previstos para ello por los sectores de suelo urbanizable S3 y S5, cuyo plazo permite prever que deberá realizarse parte de la inversión en el segundo cuatrienio y parte en el tercero.

La ampliación del depósito no resulta necesaria en la actualidad, pero deberá realizarse en el segundo cuatrienio si se desarrolla conforme a los plazos establecidos para los suelos urbanos no consolidados y urbanizables delimitados. Por último, se programa la ejecución de la ronda sur, que es la actuación de mayor importe económico, para el tercer cuatrienio, debido a que su necesidad



deriva del desarrollo de los suelos urbanizables previstos en el Plan con plazos de desarrollo de ocho y doce años.

En cuanto a los planes, estudios y proyectos previstos en el plan, se consideran prioritaria la redacción del PERI "Linares Rivas" y del Plan Especial del Barrio de la Estación, por lo que se programan en el primer cuatrienio. El estudio de caracterización y catalogación del paisaje se programa en el segundo cuatrienio y el Plan de Vigilancia Ambiental se distribuye linealmente en los tres.

7. Conclusiones

Del análisis de los presupuestos del municipio en los últimos años se deduce que existe una importante capacidad de inversión pública, que alcanza su punto máximo en el año 2008 (8.980.000 €). No obstante, la situación económica general ha supuesto una progresiva reducción presupuestaria, pasando de 19.900.000 € a 11.440.000 €, que se ha traducido en una reducción del gasto por habitante de 1.630,75 € en 2008 a 943,40 € en 2013. La tendencia a la baja ha sido especialmente significativa en el capítulo de inversiones.

En base al estudio del último presupuesto liquidado se deduce la existencia de estabilidad presupuestaria, en tanto en cuanto los ingresos por operaciones corrientes y de capital superan holgadamente los gastos en los mismos conceptos, existiendo un ahorro neto de 1.169.600 €.

Las inversiones municipales en sistemas generales previstas en el Plan General Municipal y necesarias para un desarrollo equilibrado del núcleo urbano ascienden a 10.083.786 €, debiendo destacarse por su volumen la ejecución de la ronda sur (3.291.470 €) y la ampliación del cementerio municipal (1.955.340 €). Otras partidas significativas son la renovación de las redes de servicios y viario público y el acondicionamiento de los sistemas generales de zonas verdes previstos.

En cuanto a los planes y estudios a realizar por el Ayuntamiento, se consideran prioritarias la redacción del Plan Especial de Reforma Interior "Linares Rivas" y el Plan Especial de Protección del Barrio de la Estación. Deben mencionarse también las actuaciones previstas en el Plan de Vigilancia Ambiental y la realización de un estudio de catalogación y caracterización del paisaje. El importe total de estas actuaciones asciende a 348.000 €

El desarrollo de las unidades de ejecución previstas en suelo urbano no consolidado y de los sectores delimitados en suelo urbanizable supondrá un incremento patrimonial en concepto de cesión de aprovechamientos urbanísticos que puede estimarse en 8.390.821 €.

Para la estimación de la evolución del presupuesto municipal se ha seguido el criterio de considerar un incremento proporcional al aumento de la población previsto en el Plan General Municipal, que asciende a 19.343 nuevos habitantes para una estimación final de 31.056 habitantes totales. Se han considerado dos alternativas: estimando los gastos e ingresos por habitantes mediante la media de los últimos siete años (1.222,88 €) y mediante el gasto por habitante en 2013 (943,40 €).

La programación de la inversión pública se ha distribuido en las tres anualidades previstas de forma que se disponga entre la inversión mínima considerada mediante la alternativa más conservadora y la máxima obtenida mediante la aplicación de la alternativa más expansiva, tal como se observa en la tabla siguiente:

| | Inversión máxima | Inversión prevista | Inversión mínima |
|---------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 1º cuatrienio | 6.260.991 € | 2.487.989 € | 1.120.865 € |
| 2º cuatrienio | 8.576.719 € | 3.265.799 € | 1.535.435 € |
| 3º cuatrienio | 10.425.810 € | 4.677.998 € | 1.866.466 € |
| TOTAL | 25.263.520 € | 10.431.786 € | 4.522.766 € |