

MEMORIA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL P.G.M. DE HARO

1.- ANTECEDENTES

- El Plan General de Ordenación de Haro, objeto de la Adaptación a la LOTUR, fue aprobado definitivamente con fecha de 23 de Diciembre de 1998.
- En el Anexo número 1 a esta Memoria, se explica el tortuoso camino que hubo que recorrer para alcanzar la aprobación definitiva. En el proceso de elaboración y tramitación del Plan General de Haro se produjeron diferentes modificaciones legales que obligaron a adecuar y modificar los diferentes trabajos de elaboración del Plan General (R.D. 5/96 de 7 de Junio, S.T.C. 61/997, Ley 7/1997 de 14 de Abril, S.T.C. 61/1997 que remite al Texto Refundido de 1976 por R.D. 1346/1976 de 9 de Abril, Ley 6/1998 de 13 de Abril y finalmente la Ley 10/1998 de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).
- El Plan General de Ordenación de Haro 1998, fue aprobado definitivamente en el marco legal y legislación urbanística aplicable con anterioridad a la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- La Adaptación del Plan General de Ordenación de Haro 1998 a la Ley 10/1998 de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, es el último paso que el Planeamiento de Haro ha de dar para encuadrarse en el marco legal urbanístico de la Comunidad Autónoma y dentro de los plazos que la Disposición Transitoria primera de la citada Ley establece:

“1. El planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de esta Ley deberá adaptarse a lo dispuesto en la misma en el plazo de dos años, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 89.”

El expediente de Adaptación a la Ley 10/98 de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha sido tramitado en el ámbito municipal y fue Aprobado Inicialmente el 30 de noviembre de 1999 y se presentó al Gobierno de La Rioja para su Aprobación Definitiva el 10 de marzo del 2000.

El expediente presentado por el Ayuntamiento ante el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su Aprobación Definitiva tuvo Informe de la Permanente de dicha Comisión, de fecha de 28 de abril de 2000 en el que se señala que deben ser subsanados los siguientes extremos:

- 1.- Se debe realizar una relación expresa de los edificios que queden fuera de ordenación de acuerdo con el Artículo 99 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- 2.- De acuerdo con el Artículo 115 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se debe justificar el empleo de otros sistemas de actuación diferentes de compensación.

- 3.- Esta adaptación a la Ley 6/98 de un Plan General de Ordenación Urbana, pasa a denominarse Plan General Municipal, por ser esta la figura de planeamiento que le corresponde. Por ello, deberán suprimirse todas las referencias a Plan General de Ordenación Urbana que se hacen en el documento.
- 4.- Se deben aclarar los coeficientes de homogeneización empleados.
- 5.- Se debe justificar el suelo no urbanizable genérico, de acuerdo con el artículo 12.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- 6.- En la memoria se especifica el hecho de que el Estudio Económico Financiero, y el programa de actuación del documento vigente son reutilizables para el nuevo. Aunque en líneas generales si lo es, se ha introducido una nueva unidad de ejecución (UE-33), lo cual deberá reflejarse. Además deberá corregirse igualmente las referencias a Plan General de Ordenación Urbana y a las nomenclaturas de las distintas clases de suelo propias de otras legislaciones anteriores.
- 7.- Se deben graficar las vías pecuarias en los planos de categorización de Suelo No Urbanizable.
- 8.- Respecto a las reservas de zonas verdes se deben justificar numéricamente en el cumplimiento del artículo 56.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- 9.- Existe una incoherencia entre las normas particulares de suelo urbanizable delimitado y el plano de Sistemas Generales, no localizándose el sistema general adscrito.

En estos puntos fueron convenientemente contestados y en su caso corregido el documento de Adaptación a la Ley 10/98. El informe emitido sobre estos aspectos se aporta en el Anexo número 2 a esta Memoria y en él se detallan todas las justificaciones y aclaraciones que se pedían en el informe de 28 de abril de 2000.

Con posterioridad al citado trámite, el P.G.M. de Haro fue Aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja el 2 DE MARZO DEL 2001. Tras esta Aprobación Definitiva del P.G.M. de Haro se redacta el presente TEXTO REFUNDIDO de dicho Plan.

2.-JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.G.M DE HARO.

- La conveniencia y oportunidad del presente documento se asienta en la decidida voluntad municipal de cumplimentar lo dispuesto en la LOTUR en su Disposición Transitoria Primera, sin agotar los plazos que ésta establece.

3.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

- Como se ha dicho, este documento no tiene otra función que la adaptación a la Ley 10/98.
- No se modifican ninguno de los criterios contenidos en el antiguo P.G.O.U. 98 referidos a OBJETIVOS, CRITERIOS, ESTRATEGIAS DE CARÁCTER URBANISTICO.
- No se modifican aspectos de Ordenación, sino de manera puntual, y se mantiene el MODELO URBANO EXISTENTE.

- No se modifican aspectos de gestión contenidos en el antiguo P.G.O.U. 98 y referidos al Suelo Urbano, es solamente en aquellos suelos clasificados como Suelo Urbanizable Programado y No Programado, así como para el Suelo No Urbanizable, donde se producen las modificaciones.

4.- EXPLICACIÓN P.G.M. DE HARO.

- Hay dos tipos de aspectos que fueron modificados del antiguo P.G.O.U. 98 y que forman parte del actual P.G.M. de Haro.
- Los primeros hacen referencia a la adaptación a la Ley 10/98, objetivo principal y los segundos son aspectos puntuales que el Ayuntamiento consideró oportuno modificar, aclarar y/o suavizar.

4.1. ASPECTOS SOBRE LA ADAPTACION LEGAL.

I. CLASIFICACION DEL SUELO.

- SUELO URBANO.

- Se definen y grafían los Suelos Urbanos Consolidados de los No Consolidados y se establece para estos últimos el concepto de edificabilidad como Aprovechamiento Medio, calculado tal y como la LOTUR establece.

- SUELO URBANIZABLE.

- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Se incluyen en esta clasificación del P.G.M. de Haro los sectores de Suelo Urbanizable Programado del antiguo P.G.O.U. 98. Se establece para todos ellos el Aprovechamiento Medio de cada Sector además aspectos contenidos en el Art. 59 de la LOTUR.

- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Se incluyen en esta clasificación del P.G.M de Haro los Sectores de Suelo Urbanizable No Programado y los suelos categorizados como Suelo No Urbanizable de protección de Areas Residencial, del antiguo P.G.O.U. 98.

Se establece para éstos, y así se señala en la Normativa Urbanística General, los criterios mínimos para delimitar los correspondientes Sectores que los desarrollan, de conformidad con lo establecido en el Art. 60 de la LOTUR. Se remite para su gestión a lo referido en los Artículos 148 y 149 de la misma Ley.

- SUELO NO URBANIZABLE.

- En el Suelo No Urbanizable se establecen dos categorías (Art. 12 y 13 LOTUR), el Suelo No Urbanizable Especial y el Genérico.

- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL, incluye a los suelos que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o bien función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para protección del dominio público. Se incluye en esta categoría, de conformidad con los criterios citados los suelos nombrados como: Sierras de Interés Singular, S.N.U. de Protección de Cauces Fluviales, Riberas y Márgenes; S.N.U. de Protección a la Agricultura, S.N.U. de Protección a las Infraes-

estructuras y vías de comunicación, Reserva de Ruta Verde y Areas Libres y Equipamientos Públicos que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable.

- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO, incluye los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable y que no se incluyen en el apartado anterior. Se corresponde con los Suelos No Urbanizables Indiferenciados del antiguo P.G.O.U. 98. Son suelos de clara vocación agrícola y se establece para éstos una normativa urbanística que regula sus usos y actividades.

También tiene la consideración de Suelo No Urbanizable Genérico los Suelos Urbanizables No Delimitados, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización. Para estos suelos se establece una normativa urbanística diferenciada de la anterior y que regula los usos y actividades a desarrollar en estos suelos. Su justificación está en el Anexo número 1 en contestación al número 5 del Informe de fecha de 28 de abril de 2000.

II.- VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

- El Artículo 62 de la LOTUR, establece que los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que como mínimo, el 10% de la nueva capacidad residencial prevista se destine a la construcción de viviendas de protección pública.
- En el P.G.M de Haro y en la Normativa Urbanística Particular de los Sectores 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4, se establece que el 18% del total de las viviendas de cada Sector y/o del total de los cuatro Sectores. Esto supone sobre un total previsto de 1988 viviendas la cantidad de 358 viviendas que deberán destinarse a viviendas de protección pública. El Plan General, en su desarrollo total, sin incluir los suelos urbanos consolidados, prevé un total de 3.529 nuevas viviendas con lo que un 10% es decir 353 deberán destinarse a protección pública, cuantía que se justifica con lo anterior.

Además se establece para la puesta en uso de los Suelos Urbanizables No Delimitados, la obligatoriedad de contemplar la misma cuantía del 10% del total de las viviendas a viviendas de protección pública en los Sectores que se desarrollen.

III.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- El Artículo 57 de la LOTUR establece entre otras determinaciones, en su apartado h) *“Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización”*.

A este aspecto hay que señalar que en los Suelos Urbanos Consolidados se puede actuar directamente, porque dichos suelos tienen las características de solar así como acciones de renovación total o parcial, de la edificación, del uso, rehabilitación, reurbanización y mejora. Siempre y en todo caso porque se encuentran consolidados por la urbanización. Por lo tanto la valoración económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, estará sujeta a las prioridades municipales y son aspectos de imposible cuantificación económica, por no existir ni su necesidad ni su previsión a corto y medio plazo.

4.2. ASPECTOS PUNTUALES

- En el presente P.G.M. de Haro adaptado a la LOTUR, se introduce un número de aspectos puntuales que vienen a corregir, matizar y en su caso modificar pequeñas actuaciones que el Ayuntamiento ha considerado oportuno introducir. Estos son:
 - 1) Modificación de la Delimitación de las Unidades de Ejecución U.E.-7 y U.E.-16.
 - Se desafecta de las Unidades el trazado del antiguo ferrocarril que se incorpora a Suelo Urbanizable No Delimitado. No se modifica la ordenación y varía el Aprovechamiento Medio.
 - 2) Ajuste de la alineación en la parcela situada en la Zona 2-UC carretera LR-III - Avda. Bretón de los Herreros y el Parque del río Tirón, ajustándola a lo existente.
 - 3) Se modifican los usos del Sector S-3, considerando como usos compatibles con el residencial de Baja densidad el Uso Bodeguero y los vinculados a éste.
 - 4) Se clasifica como Suelo Urbanizable Genérico la zona situada al este del cementerio, frente al Polígono Industrial (APA-11) y la carretera CN-232 a Vitoria.
 - 5) Se introduce en el documento del Plan General, la Modificación del Plan Parcial (APA-7) en la parcela 10 del Polígono 1 que la califica como dotacional genérico. Se incorpora la posibilidad del uso (de forma explícita) para infraestructuras las zonas libres de la U.E-32 (junto al ferrocarril) para la construcción del grupo de Bombeo de las Bodegas. Desaparece como Sistema General de Infraestructuras el S.G.I.2 donde se preveía inicialmente la ubicación del grupo de Bombeo.
 - 6) Aparece una nueva Unidad de Ejecución en Suelo Urbano nombrada como UE-33, y que procede de la desagregación de una porción de Suelo Urbanizable Delimitado (Sector 3), y se califica como uso Bodeguero. Esto responde a una necesidad, sobrevenida, de Bodegas Paternina de modernizar y ampliar las instalaciones existentes y que lindan con el citado Sector. Esto implica la modificación del ámbito del Sector 3, sin que varíe el aprovechamiento medio del Sector ni del Suelo Urbanizable Delimitado.

5.- CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO ADAPTADO A LA LEY DE 2 DE JULIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

- El presente documento, P.G.M. de Haro adaptado a la LOTUR contiene exclusivamente documentos determinantes y normativos. El resto de documentos expositivos y explicativos han formado parte de la distinta trayectoria administrativa del antiguo P.G.O.U 98 y del presente P.M.G de Haro y obran en poder del Ayuntamiento de Haro y del Gobierno de La Rioja. No sufren ninguna variación y tanto los análisis previos sobre objetivos como el cumplimiento de los estándares reglamentados y tantos otros aspectos no sufren variación alguna.
- Es solo en aquellos contenidos de índole legal y de adaptación a la LOTUR en lo que el documento que se tramita ahora ha sufrido variaciones.

Este documento contiene:

- Memoria Explicativa.
- Normativa Urbanística General.
- Normativa Urbanística Particular.
- Ordenanzas de Edificación.
- De la documentación escrita, sólo han sufrido variaciones algunos artículos de la Normativa Urbanística General y de la Normativa Urbanística Particular, en aquellos aspectos de adecuación legal a la LOTUR.
- Las Ordenanzas de Edificación, no han sufrido ninguna variación.
- En cualquier caso se ha considerado conveniente completar el documento de forma íntegra, Normativa General, Particular y Ordenanzas con el fin de facilitar la lectura de la globalidad del documento.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- En los planos de Ordenación, las variaciones que suponen pequeños cambios en zonas muy concretas. No se producen modificaciones en la Ordenación, excepto pequeños ajustes derivados de las modificaciones que se explican en el punto 4.2 de esta Memoria y variaciones en los planos O-6 de Categorización del Suelo No Urbanizable derivadas de la adaptación a la LOTUR y que se han explicado en el punto 4.1 de esta Memoria.
- En los Planos de Gestión los cambios que se producen, son los derivados de la aparición de los conceptos novedosos de Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado y por lo tanto de Suelo No Urbanizable.
No se modifican ni la delimitación de Suelo Urbano ni sus Unidades de Ejecución, excepto en aspectos muy puntuales ya explicados en el punto 4.2. de esta Memoria. (Aparición de la UE-33).
- Finalmente, los documentos referidos a Estudio Económico y Financiero, el Programa de Actuación, están adecuados para este nuevo texto, así como el resto de contenidos reglamentados como reserva de zonas verdes y otros, no sufren modificaciones que requieran nuevas justificaciones.
- La documentación gráfica es la que a continuación se expone:

CONCLUSION.

- Esta breve exposición relata de forma pormenorizada el contenido del documento del P.G.M. de Haro adaptado a la Ley 10/1998 de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- Este documento es prácticamente idéntico al antiguo P.G.O.U. 98, ya que las modificaciones que se producen no cambian la Ordenación de Haro, ni sus desagregaciones, ni su gestión. Simplemente, en cumplimiento de la LOTUR, se desarrollan los nuevos conceptos de Suelo Urbanizable Delimitado y aparece como novedoso el concepto de Suelo Urbanizable No Delimitado y las modificaciones que conlleva en el Suelo No Urbanizable.
- Consecuentemente, explicados y cumplimentados todos los extremos que afectan a la adecuación a la LOTUR del Plan General Municipal de Haro, firmamos la presente Memoria en Septiembre de 1999.

Pamplona, marzo de 2001

El Arquitecto:

El Arquitecto:

El Arquitecto:

Fdo.: Carmelo Loperena.

Fdo.: Juan Antonio Ascunce.

Fdo: Luis Turiel

ANEXO NÚMERO 1

CRONOLOGIA DE LAS ACTUACIONES DEL P.G.O.U. 98 DE HARO

- Pleno 23-05-1990: Iniciación del Expediente de Revisión y Modificación del P.G.M.O.U.
- Pleno 02-12-1994: Exposición al público del Avance de la Revisión, Modificación y Adaptación del P.G.M.O.U. de Haro.
- Pleno 11-04-1995: Contestación a las Sugerencias presentadas al Avance del P.G.M.O.U.
- Pleno 16-01-1996: Aprobación Inicial del Expediente de Revisión, Modificación y Adaptación del P.G.M.O.U. de Haro.
- Exposición Pública del Proyecto Tramitable y contestación de las Alegaciones aparecidas.
- 7 Junio 96: R.D. 5/96 del 7 de Junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegio Profesionales. En este R.D. 5/96 se afecta a los fundamentos del Aprovechamiento Susceptible de Apropiación.
- 27-08-1996: Aprobación Provisional de la “Revisión, Modificación y Adaptación del P.G.M.O.U. de Haro”. Texto 27-8-96.
- 31-01-97: Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En este Acuerdo se especifican los aspectos a corregir en el Texto del 27-08-96. Así mismo en este Acuerdo se traslada de la Comisión del Patrimonio Histórico - Artístico de La Rioja reunida en sesión de fecha 30 de Enero de 1997: “Informe sobre aspectos a corregir en el documento de la Revisión, Modificación y Adaptación del P.G.M.O.U. de Haro”.
- Marzo 97 En esta fecha se redacta el llamado “TEXTO REFUNDIDO” Marzo 97, en el que se incluían dos pequeños aspectos que fueron requeridos por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que incluían los solicitados por su Comisión de Patrimonio. Se realizó un Texto Refundido por encerrar y acabar definitivamente el Documento de P.G. de Haro con todas las modificaciones que se tuvieron que introducir.
- 20-03-97: El Tribunal Constitucional en su Sentencia (S.T.C. 61/1997) establece el alcance y los límites de las competencias sobre “Urbanismo”, atribuido por el Art. 148.1.3. de la Constitución a todas las Comunidades Autónomas.
- Pleno 08-04-1997: Aprobación del Texto Refundido de la Revisión, Modificación y Adaptación del P.G.M.O.U. de Haro :Ley 7/1997 de 14 de Abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales. “Texto Refundido Mayo 97”

- 14-04-97: Se publica la L. 7/1997 de 14 de Abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales. El Texto Refundido "Marzo 97" cumplimentaba dicha ley, aunque se tuvieron que hacer ligeras matizaciones en los suelos urbanos.
- 29-04-97: Comisión del Patrimonio Histórico - Artístico de La Rioja reunida en sesión de fecha 29 de Abril de 1997: Informe favorable de la Revisión, Modificación y Adaptación del P.G.M.O.U. de Haro.
- 30-04-97: El día 30 de Abril de 1997 se publica la Sentencia del T.C. del 20 de Marzo (STC 61/1997), y hace renacer el T.R. 1976 aprobado por R.D. 1346/1976 del 9 de Abril y otras disposiciones paralelas.
- 03-10-97: Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, reunida en sesión de fecha 3 de Octubre de 1997: Suspende la Revisión, Modificación y Adaptación del P.G.M.O.U. de Haro, para que se adapte a la Normativa urbanística del R.D. 1346/76, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Marzo 98. Entrega al Ayuntamiento de Haro del Texto Refundido "Marzo 98" en el que se cumplimentaba el acuerdo de la COTUR de 3 de Octubre del 97, el cual se basaba en el T.R. de 1976 (RD 1346/1976), y en varias sentencias de TS por las que se garantizaba jurídicamente la técnica de las TAV (Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico).
- 13-04-98: Se publica la L. 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- Abril 98: Se conoce el "Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (Abril - 1998).
- 02-07-98. Se entrega el 2 de Julio de 1988 el Texto Refundido "Junio 98" en las oficinas municipales, cumplimentando los acuerdos de la C.O.T.U.R. y las leyes vigentes.