

Modificación Puntual N° 27 del Plan General de Haro

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 3-9-2019

Haro, a
El Secretario,

11 SET. 2019



AYUNTAMIENTO DE HARO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 28-5-2019

Haro, a
El Secretario,

28 MAYO 2019



AYUNTAMIENTO DE HARO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en su reunión de fecha

31 OCT. 2019



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,

Fdo.: David González de la Viña.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO N° 27
PARA GARANTIZAR LA APLICACIÓN DE MEJORAS EN LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
RELATIVA A LOS ARTICULOS 7, 21, 31 Y 32 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROMOVIDA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HARO

COMISION DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de..... 3-9-2019

Haro, a

11 SET 2019

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de..... 23-5-2019

Haro, a

28 MAYO 2019

El Secretario,

Acad.

1. Antecedentes.....	5
2. Razones que justifican la modificación.....	6
3. Redacción actual del Plan General.....	7
4. Redacción propuesta del Plan General.....	9
5. Justificación del cumplimiento del Artículo 104. Modificación del planeamiento.....	13
6. Programación.....	14
7. Estudio económico financiero.....	14
8. Tramitación de la presente modificación puntual.....	14
9. Memoria de sostenibilidad económica.....	15
10. Memoria de viabilidad económica.....	15

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

COMISION DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 23-5-2019

1. Antecedentes

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 24 indica en su apartado número 4:

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, 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 y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

El Plan General Municipal no permite actualmente la ocupación de dichos espacios para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal. Tampoco permite la ocupación de superficies comunes de uso privativo para la misma finalidad.

Es por ello, que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el referido artículo el Excmo. Ayuntamiento de Haro desea proceder a modificar el Plan General Municipal para garantizar la aplicación de la regla básica indicada.

COMISION DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

2. Razones que justifican la modificación

Como se ha indicado anteriormente El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 24 en su apartado número 4 indica que los instrumentos de ordenación urbanística deben garantizar la aplicación de la regla general que indica en el mismo apartado:

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, 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 y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

La redacción actual del Plan General no permite la aplicación de la regla general indicada.

Es por ello que el Plan General debe modificarse para dar cumplimiento a la disposición legal indicada.

Asimismo es evidente que la accesibilidad universal es un derecho que el Excmo. Ayuntamiento debe garantizar, por lo cual, siempre y cuando no exista otra solución - y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público -es razonable facilitar la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal.

Para alcanzar el objetivo expuesto los artículos del PGM de Haro que deben de ser modificados son los siguientes:

El artículo 7 de la Ordenanza de Edificación regula los cuerpos y elementos salientes.

El artículo 21 de la Ordenanza de Edificación regula las dimensiones de los patios.

El artículo 31 de la Ordenanza de Edificación regula los portales y accesos a las viviendas.

El artículo 32 de la Ordenanza de Edificación regula las escaleras.

COMISION DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

Modificación Puntual N° 27 del Plan General de Haro, en sesión de... 3-9-2019

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de... 23-5-2019

Haro, a

28 MAYO 2019

El Secretario,

Acda.

3. Redacción actual del Plan General

Artículo 7 Cuerpos y elementos salientes

Se entienden 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 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 aparece recogida en las siguientes determinaciones y en el Título II de esta Ordenanza:

1. No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente 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 de balcones y miradores permitidos, 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

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. La regulación específica de toldos, rótulos etc: se desarrolla en el Art. 79 de la presente Ordenanza.

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 cms. al vuelo máximo determinado en el apartado 2.

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.

Artículo 21.- Dimensiones de patios

En los edificios de viviendas con patios se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen.

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetros, y 8 metros cuadrados para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetros y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H. y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H \cdot 2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 metros cuadrados para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios que disminuya o altere las condiciones mínimas de lado y superficie mínima.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

Artículo 31.- Portal y acceso a viviendas.

1. En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o portal deberá contar con una anchura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).
2. Los espacios destinados a acceder desde esa entrada hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.).
3. En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales. No se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o de mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio, salvo los supuestos de locales, establecimientos y garajes aparcamientos contemplados en las presentes ordenanzas.

Artículo 32.- Escaleras.

1. Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán, como mínimo, veintisiete centímetros (0,27 m.) de huella (sin contar con la moldura) y, como máximo, diecinueve centímetros (0,19 m.) de contrahuella. No se permitirá la construcción de mesetas o rellanos partidos. En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesto ésta a cuarenta centímetros (0,40 m.) del pasamano.
2. La altura mínima de las barandillas o antepechos será de ochenta centímetros (0,80 m.) en los tramos inclinados y de noventa centímetros (0,90 m.) en los horizontales. La separación entre los elementos verticales de la barandilla no excederá de doce centímetros (0,12 m.).
3. Toda escalera tendrá un ancho mínimo de un metro (1 m.).
4. En toda escalera de dos tramos la separación entre parámetros será como mínimo 2,20 mts.
5. En cualquier caso, deberá de posibilitarse la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior.
6. La cubierta del edificio, será accesible directamente, para la reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

COMISION DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 3-9-2019

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 23-5-2019

Haro, a

28 MAYO 2019

El Secretario,

Acad.

AYUNTAMIENTO DE HARO

4. Redacción propuesta del Plan General

Se propone la siguiente redacción:

Artículo 7 Cuerpos y elementos salientes.

Se entienden 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 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 aparece recogida en las siguientes determinaciones y en el Título II de esta Ordenanza:

1. No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente 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 de balcones y miradores permitidos, 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

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. La regulación específica de toldos, rótulos etc: se desarrolla en el Art. 79 de la presente Ordenanza.

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 cms. al vuelo máximo determinado en el apartado 2.

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. Se podrán instalar ascensores u otros elementos que sean necesarios para garantizar la accesibilidad en el edificio y deban ser adosados al edificio fuera de la alineación cuando no exista ninguna otra solución técnicamente o económicamente viable.

La implantación de los ascensores u otros elementos indicados en el párrafo anterior, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen una alteración en la calificación del suelo en el que se implanten. La ocupación producida requerirá autorización administrativa temporal que se otorgará junto con la concesión de la licencia y su superficie se incorporará al Plan General como una ocupación temporal que desaparecerá una vez demolido o reedificado el edificio, sin que genere ningún derecho y cesando dicha ocupación. La ocupación temporal quedará expresamente definida y delimitada en la documentación final de la obra. El propietario del inmueble en el momento de la demolición asumirá los gastos de esa demolición y los de restauración del espacio libre afectado.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

Para la autorización de la citada autorización de la ocupación temporal el promotor presentará:

Informe específico que podrá formar parte del proyecto técnico, a modo de separata o anexo, o podrá ser presentado en documento independiente, que acredite que no existe otra solución técnicamente o económicamente viable.

Análisis urbanístico, constructivo y compositivo de la solución propuesta, respecto al propio edificio y al entorno urbano, justificando la suficiencia de los itinerarios públicos afectados.

Justificación del cumplimiento de lo indicado en la Orden 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, o Norma que la modifique.

La solución aceptada se tomará como modelo de las intervenciones posteriores que igualmente requieran de esa situación, y estén situadas en espacios libres, públicos o privados, de ámbitos comunes o compartidos.

Cuando la actuación afecte al espacio de dominio y/o uso público, se incluirá, en ese documento justificativo, el detalle del espacio ocupado y la interacción con el sistema viario, mediante un documento expreso que contendrá memoria, planos y presupuesto.

Se necesitará informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en el paisaje urbano de su entorno.

Artículo 21.- Dimensiones de patios

1. En los edificios de viviendas con patios se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen.

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetros, y 8 metros cuadrados para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetros y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 metros cuadrados para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios que disminuya o altere las condiciones mínimas de lado y superficie mínima.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

2. Cuando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no exista otra solución técnicamente o económicamente viable que la implantación del ascensor en el patio, las dimensiones y condiciones indicadas en el apartado anterior se podrá eximir del cumplimiento de las condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento. Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias de ventilación que el propio C.T.E. admite. En ningún caso se podrán cerrar totalmente las ventanas de espacios o habitaciones vivideras, manteniendo la superficie mínima de ventilación e iluminación natural. La justificación de no haber ninguna otra solución técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta

Artículo 31.- Portal y acceso a viviendas.

1. En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o portal deberá contar con una anchura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).
2. Los espacios destinados a acceder desde esa entrada hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.).
3. En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales. No se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o de mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio, salvo los supuestos de locales, establecimientos y garajes aparcamientos contemplados en las presentes ordenanzas.
4. Cuando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no se puedan cumplir las condiciones generales de los apartados anteriores de este artículo, se podrá eximir del cumplimiento de esas condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento (DA DB-SUA/2). Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias que el propio C.T.E. admite a efectos de protección contra incendios, ventilación, etc. La justificación de no haber ninguna otra solución técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta.

Artículo 32.- Escaleras.

1. Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán como mínimo, veintisiete centímetros (0,27 m.) de huella (sin contar con la moldura) y, como máximo, diecinueve centímetros (0,19 m.) de contrahuella. No se permitirá la construcción de mesetas o rellanos partidos. En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesto ésta a cuarenta centímetros (0,40 m.) del pasamano.
2. La altura mínima de las barandillas o antepechos será de ochenta centímetros (0,80 m.) en los tramos inclinados y de noventa centímetros (0,90 m.) en los horizontales. La separación entre los elementos verticales de la barandilla no excederá de doce centímetros (0,12 m.).
3. Toda escalera tendrá un ancho mínimo de un metro (1 m.).
4. En toda escalera de dos tramos la separación entre parámetros será como mínimo 2,20 mts.
5. En cualquier caso, deberá de posibilitarse la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior.
6. La cubierta del edificio, será accesible directamente, para la reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha

31 OCT. 2019

7. Cuando con motivo de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes que se contemplan en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, DA DB-SUA/2, o documento que lo modifique, no se puedan cumplir las condiciones generales de los apartados anteriores de este artículo, se podrá eximir del cumplimiento de esas condiciones anteriores, que podrán ser modificadas observando las limitaciones que el C.T.E. expresa en el citado Documento (DA DB-SUA/2). Si fuera necesario se contemplarán las medidas compensatorias que el propio C.T.E. admite a efectos de protección contra incendios, ventilación, etc. La justificación de no haber ninguna otra solución técnicamente y económicamente viable se deberá reflejar de manera expresa y suficiente en el proyecto o documento técnico de la propuesta.

COMISION DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno,

Haro, a
El Secretario,

11 SET. 2019



AYUNTAMIENTO DE HARO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de... 23-5-2019

Haro, a

El Secretario,

28 MAYO 2019



AYUNTAMIENTO DE HARO

5. Justificación del cumplimiento del Artículo 104. Modificación del planeamiento.

El artículo 104 de la LOTUP indica:

1. El Plan General Municipal distinguirá, identificándolos expresamente en sus normas urbanísticas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general, sino al de su desarrollo.

2. Cuando la modificación del planteamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de cinco metros cuadrados por habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes. No obstante, los municipios cuya población no supere los cien habitantes no tendrán esta obligación, siempre que el incremento no conlleve la supresión de espacios libres de dominio y uso público existentes y previstos. En ningún caso podrá ser reducido el estándar mínimo de sistemas generales destinados a espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, previsto en el artículo 63, por debajo de cinco metros cuadrados por habitante.

3. Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

4. Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público, existentes y previstos en el plan, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad.

5. Deberá justificarse necesariamente que con la modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta Ley, haya previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

6. Cuando la modificación de planeamiento tenga por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, deberá garantizarse el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b) de la presente Ley.

7. No se consideran modificaciones del planeamiento general los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo como consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento general ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.
- Que no supongan una disminución de las superficies de terrenos destinadas a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público, ni de equipamientos ni de dotaciones.
- Que no impliquen aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones.

La presente modificación puntual del Plan General no supone en ningún caso incremento de la densidad de población. Como no se modifica el número máximo de viviendas,

COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:
31 OCT. 2019

conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la Ley 5/2006, no se produce incremento de población.

De igual forma la presente Modificación Puntual no supone clasificación de nuevo suelo urbano, por tanto no deben preverse módulos de reserva.

La presente modificación puntual no implica una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres, de dominio y uso público, existentes y previstos en el plan, por tanto no debe realizarse incremento alguno.

La presente modificación puntual no supone en ningún caso disminución de las reservas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

La presente modificación de planeamiento no tiene por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

6. Programación

Según el artículo 70 de la LOTUR los Planes Generales Municipales establecerán una programación.

En lo que respecta a la presente modificación la misma no supone modificación alguna de la programación establecida por el Plan General Municipal.

7. Estudio económico financiero

Según el artículo 71 de la LOTUR los Planes Generales Municipales contendrán una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas.

En lo que respecta a la presente modificación la misma no supone modificación alguna del Estudio Económico Financiero establecido por el Plan General Municipal.

8. Tramitación de la presente modificación puntual

La LOTUR en su artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones del planeamiento indica lo siguiente:

1. El procedimiento de revisión o, en su caso, modificación del planeamiento deberá sujetarse a las reglas propias de la figura a que tales determinaciones y elementos correspondan, por razón de su rango o naturaleza.

Solamente se exigirá la redacción de un avance de planeamiento cuando se proceda a la revisión del Plan General Municipal.

2. En el supuesto previsto en el número 1 del artículo anterior se seguirá el procedimiento de modificación del planeamiento de desarrollo.

3. La modificación de los catálogos corresponderá a los Ayuntamientos, previa consulta al órgano competente en materia de protección del patrimonio, y seguirá el procedimiento de tramitación del planeamiento de desarrollo.

En el presente caso, al tratarse de una modificación puntual del Plan General Municipal, deben seguirse las reglas de tramitación de un Plan General Municipal reguladas en el artículo 87 de la LOTUR que indica:

1. Terminada la fase de elaboración del Plan General Municipal, el Ayuntamiento procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública durante un mes, mediante anuncio en el "Boletín Oficial de La Rioja" y en un diario de difusión local. Dicha información pública lo será también a efectos de su evaluación ambiental estratégica.

COMISION DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:
31 OCT. 2019

2. Simultáneamente se dará traslado a los Ayuntamientos de los municipios colindantes para que puedan realizar alegaciones sobre la incidencia que el Plan General Municipal pueda tener sobre sus respectivos términos municipales.

Al mismo tiempo, en los supuestos de nueva redacción o de revisión, se remitirá el plan aprobado inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para su informe, tanto a efectos sustantivos como ambientales, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes salvo que la legislación sectorial establezca uno diferente. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe se entenderá cumplido el trámite.

3. El Ayuntamiento, en vista del resultado de la información, aprobará el Plan General Municipal provisionalmente con las modificaciones que procediera. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional.

4. Aprobado provisionalmente, se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el órgano competente.

5. Previamente a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva se acordará, si procede, la Memoria Ambiental.

6. Cuando el plan afecte a varios municipios, será la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo la encargada de la aprobación inicial y provisional.

9. Memoria de sostenibilidad económica

La memoria de sostenibilidad económica tiene como objetivo evaluar el impacto económico y financiero que para las haciendas públicas tiene la modificación puntual del planeamiento que se propone. En este caso la modificación que se propone no supone impacto alguno para el ayuntamiento ya que no ha de hacer frente a inversión alguna ni en infraestructuras ni en equipamientos y las nuevas actuaciones que se deriven son autosuficientes en su mantenimiento al ser la propiedad particular interesada quien deba afrontar dichos gastos. En consecuencia se entiende que no procede el desarrollo de dicha memoria más allá de la breve exposición ya realizada de conformidad con el art.22 del real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

10. Memoria de viabilidad económica

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano afectadas por la presente modificación puntual del planeamiento no pueden ser objeto de una memoria de viabilidad económica ya que no es objeto del presente documento el concretar los ámbitos de intervención, el tipo de actuación y la estructura de la propiedad del inmueble objeto de actuación. Las actuaciones que se propone habilitar en la presente modificación no persiguen ninguna rentabilidad económica sino promover la accesibilidad en el entorno urbano mediante operaciones que son financiadas por la propiedad privada interesada y para las cuáles se tramita la modificación del vigente plan general municipal de Haro. En consecuencia se entiende que el contenido de la presente modificación puntual del plan general municipal no requiere informe de viabilidad económica más allá de la breve exposición ya realizada de conformidad con el art.22 del real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En Haro, Mayo de 2018

Ignacio Izarra Navarro, arquitecto

COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Aprobado definitivamente en fecha:

31 OCT. 2019