



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente 28ª Modificación Puntual del Plan General de Haro en la finca resultante, parcela 1, del proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución 17 del PGM de Haro, C/Portugal n.º 2), es copia fiel de la aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión de 5 de noviembre de 2019.

Haro a 6 de noviembre de 2019  
SECRETARIO GENERAL



Fdo: Agustín Hervías Salinas  
Fecha: 06/11/2019 12:46:33  
Documento de 1 página  
CSV:  
20190196490611201913443828353  
[www.haro.org](http://www.haro.org)

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO**

**PARCELA EN CALLE PORTUGAL, 2, DE HARO**  
**(P-1 / UNIDAD DE EJECUCIÓN 17, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO)**

---

PROMOTOR: MERCADONA S.A.

ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ

MD. Arquitectura, Urbanismo y Sociología S.L.P.

Equipo Redactor:- Juan Carlos Merino Álvarez, Arquitecto  
- Ana M<sup>a</sup> Díaz Pérez, Socióloga

## **ÍNDICE**

1.- INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.- ENCARGO Y FINALIDAD.....	3
1.2.- SITUACIÓN Y ÁMBITO .....	3
1.3.- CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN .....	3
1.4.- ANTECEDENTES.....	4
1.5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	4
2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	5
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN .....	5
2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	7
2.2.1.- Características Geomorfológicas.....	7
2.2.2.- Estado Actual: Usos y alturas de la edificación.....	7
2.2.3.- Estado actual: Infraestructuras existentes .....	8
2.2.4.- Estructura de propiedad del suelo .....	8
2.2.5.- Otras Afecciones .....	9
2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	9
RESUMEN DE DETERMINACIONES.....	10
2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	11
2.4.1.- Regulación y Compatibilidad de Usos del P.G.M. ....	11
2.4.2.- Propuesta de usos.....	12
2.4.3.- Aprovechamiento y superficie construible.....	12
2.4.4.- Propuesta de alineaciones, red viaria, espacios libres privados y servicios .....	13
2.4.5.- Otras determinaciones.....	14
2.4.6.- Normas de actuación.....	14
2.5.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS .....	14
2.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	15
2.7.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO .....	16
3.- NORMA PORMENORIZADA ZONA 5.3: "SUELOS ORDENADOS INTENSIVOS II" ..	17
4.- TRAMITACIÓN.....	20
5.- ANEXOS .....	21
5.1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS (Art. 105 L.O.T.U.R.) Y DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA 2.3 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, R.D. 7/2015 .....	21
5.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	21
5.2.1.- OBJETO Y CONTENIDO .....	21
5.2.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	22
5.2.3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	28
5.3.- EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, COMPROMISOS, GARANTÍA Y MEDIOS ECONÓMICOS (ART. 95 L.O.T.U.R.) .....	30
5.4.- ACREDITACIÓN DE ACCESIBILIDAD (Art. 75.2 h) L.O.T.U.R.) Y NORMATIVA DE URBANIZACIONES .....	30
PLANOS	

## **MEMORIA**

### **1.- INTRODUCCIÓN**

#### **1.1.- ENCARGO Y FINALIDAD**

Esta modificación de planeamiento se redacta por encargo de Mercadona S.A. con C.I.F: A-46.103.834 y domicilio en C/ Valencia nº5 – Tavernes Blanques (46016 - Valencia), con el objeto de reordenar la parcela situada en Calle Portugal nº2 de Haro a fin de hacer viable la implantación en la misma de un establecimiento comercial.

#### **1.2.- SITUACIÓN Y ÁMBITO**

El ámbito de esta actuación se centra en la parcela P-1, resultante del proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución nº17, en adelante U.E.-17, del Plan General Municipal de Haro, en adelante P.G.M. de Haro.

Se sitúa junto al límite norte del suelo urbano de la localidad y se extiende a la práctica totalidad de la manzana edificable delimitada por las calles: avenida Ingenieros del MOPU, al Norte; C/ Tenerías, al Sur; C/ Arsenio Marcelino Salazar, al Este y C/ Portugal, al Oeste.

Esta situación y ámbito se grafía en el Plano de Información Nº1: "Situación y Ordenación Vigente" y en los planos nº9 y nº10.

El ámbito se extiende también a parte de las calles Arsenio Marcelino Salazar y avenida Ingenieros del MOPU, al proponerse una reordenación de la red viaria, a fin de mejorar y ampliar los accesos rodados a la zona. (Ver Plano nº6: "Estado Actual: Urbanización y Topografía" y nº11: "Propuesta: Modificación Viario, Acceso Peatonal y Espacio Libre Privado").

Tan sólo queda fuera del ámbito, pero dentro de esta manzana, el edificio residencial ubicado en C/ Tenerías nº16. (Virgen de la Vega nº46 según Catastro), que tampoco estaba incluido en la ya desarrollada U.E.-17.

#### **1.3.- CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN**

El contenido de esta Modificación Puntual se ajusta a las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (L.O.T.U.R.).

En concreto al tratarse de una modificación de planeamiento son de aplicación los artículos 104, 105 y 106 de la L.O.T.U.R.

Se modifica la ordenación del ámbito, cambiando el uso, la edificabilidad, las alturas, la ocupación, los retranqueos y las alineaciones.

Paralelamente a esta Modificación se redacta y tramita la documentación para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada a fin de recabar el "Informe Ambiental Estratégico" favorable a la misma (Ver apartado 2.6: Evaluación Ambiental).

El contenido documental de esta Modificación Puntual se estructura en una Memoria y en los Planos de Información y de Propuesta de Ordenación, descriptivos del estado actual y las modificaciones planteadas.

La Memoria contiene los siguientes apartados:

- 1.- Introducción.
- 2.- Memoria Descriptiva y Justificativa.
- 3.- Normativa pormenorizada ZONA N°5.3.
- 4.- Tramitación.
- 5.- Anexos.

Los planos se estructuran en dos contenidos:

- Planos de Información Urbanística

- 1.- Situación y Ordenación vigente.
- 2.- Estado actual: Ordenación pormenorizada. (Plano 0-3.4 del P.G.M.).
- 3.- Estado actual: Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas (Plano 0-5.4 del P.G.M.).
- 4.- Estado actual: Zonas homogéneas (Plano G-2 del P.G.M.).
- 5.- Estado actual: Desagregación pormenorizada (Plano G-3.4 del P.G.M.).
- 6.- Estado actual: Urbanización y topografía.

- Planos de Ordenación

- 7.- Propuesta: Ordenación pormenorizada (Plano 0-3.4 del P.G.M.).
- 8.- Propuesta: Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas (Plano 0-5.4 del PGM).
- 9.- Propuesta: Zonas homogéneas (Plano G-2 del P.G.M.).
- 10.- Propuesta: Desagregación pormenorizada (Plano G-3.4 del P.G.M.).
- 11.- Propuesta: Modificación viario, acceso peatonal y espacio libre privado.

## **1.4.- ANTECEDENTES**

Haro cuenta con un Plan General Municipal, aprobado definitivamente el 2 de Marzo del año 2001 (BOR N°55 de 8 de Mayo de 2001).

El ámbito afectado por esta modificación se clasificó como suelo urbano con la categoría de “no consolidado”, afectado por el desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E. 17.

En el momento actual ya ha concluido el desarrollo y gestión de esta Unidad de Ejecución, habiéndose monetarizado la cesión de aprovechamiento mediante Convenio Urbanístico de 21 de Octubre de 1.988; aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación (de propietario único) en fecha 27 de Febrero de 2007, y concluido las obras de urbanización (Acta de recepción de fecha 7 de junio de 2018).

## **1.5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

En el Plan General de Haro se define la ordenación de este ámbito: usos, alineaciones, cotas y alturas, y se fija la zona de ordenanza de aplicación.

La ordenación delimita una gran manzana cerrada con calificación “residencial intensivo” en su perímetro, y de “zona verde privada” en el interior (Ver Plano nº2).

Se fijan alineaciones: exterior a red viaria pública, e interior que marca fondos edificables; y una altura de B+4 plantas para el uso residencial (Ver Plano nº3).

Este Plan ordena por zonas o áreas el suelo urbano, a fin de asignar y definir “Normas Pormenorizadas” para cada una de ellas.

En concreto el ámbito de la U.E.-17 está incluido dentro de la Zona Nº 5.2 de las “Normas Pormenorizadas”, junto con otras unidades de ejecución. En esta regulación se fijan los siguientes parámetros:

Superficie Total:

U.E.-17	11.451 m <sup>2</sup>
SGZV asignado	2.330 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>13.781 m<sup>2</sup></b>

Superficie construida proyectada: 22.326 m<sup>2</sup>t

Aprovechamiento medio U.E.: 1,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Estas determinaciones se recogen en los siguientes planos anexos a esta Memoria:

- Plano nº2: Estado actual: Ordenación pormenorizada (Plano 0-3.4 del P.G.M.).
- Plano nº3: Estado actual: Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas (Plano 0-5.4 del P.G.M.).
- Plano nº4: Estado actual: Zonas homogéneas (Plano G-2 del P.G.M.).
- Plano nº5: Estado actual: Desagregación pormenorizada (Plano G-3.4 del P.G.M.).

## **2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN**

La presente Modificación Puntual del P.G.M. de Haro se desarrolla sobre el ámbito delimitado en el plan vigente para la ya desarrollada Unidad de Ejecución nº17 del mismo.

Se clasifica como Suelo Urbano no consolidado, ya desarrollado, con el proceso de gestión y urbanización concluidos, por lo que actualmente es un suelo urbano consolidado.

Se redacta este documento por encargo de Mercadona S.A. con el objetivo de ordenar el ámbito cambiando el uso pormenorizado asignado “Residencial Intensivo”, por el uso “Servicios Terciarios Exentos”, a fin de ubicar en el mismo un edificio comercial con usos complementarios de espacios libres y aparcamiento.

Para la regulación de las condiciones de edificación y urbanización se propone una nueva zona de Normas Pormenorizadas, siguiendo el esquema de organización del P.G.M.

Es también objeto de esta modificación la ampliación de la calle Arsenio Marcelino Salazar a fin de regularizar el acceso de vehículos a la parcela, y la adaptación de carriles de incorporación y salida en el cruce de ésta con la avenida Ingenieros del MOPU. Estas obras de urbanización se consideran imprescindibles para asegurar unas condiciones de tráfico de vehículos, carga y descarga, adecuadas al nuevo uso, de forma que no afecten a las existentes en el entorno construido. Estos argumentos justifican sobradamente la necesidad y conveniencia de la ejecución de estas obras de reurbanización y mejora (Art. 33.1 Normativa Urbanística General del P.G.M.).

Esta Modificación surge de la propuesta de introducir un uso comercial en esa zona de la ciudad, con uso fundamental residencial ya consolidado, de forma que se complemente la dotación del ámbito.

Hay que hacer un especial énfasis en el interés general que supone la actuación para el municipio de Haro, justificándola en diferentes motivos:

- **MOTIVOS PAISAJÍSTICOS:** Es voluntad de la Corporación que las actuales vistas existentes desde el parque Virgen de La Vega, hacia la sierra de Cantabria, no se vean interrumpidas por un edificio de viviendas que ocupe todo el perímetro de la manzana, como el que se propone en el planeamiento vigente. La propuesta planteada con la modificación puntual reduce sensiblemente las alturas de planta baja más cuatro plantas altas, pasando a planta baja más dos plantas altas. Lo que supondrá que en ciertos puntos, será posible la visión de la mencionada sierra por encima de los futuros edificios.

Por otro lado, la drástica reducción de la edificabilidad máxima, pasando de 22.326 m<sup>2</sup> a 12.017,09 m<sup>2</sup>, supondrá que la nueva edificación a construir aparezca más fragmentada, existiendo mayor superficie destinada a espacios libres....

- **MOTIVOS HIGIÉNICOS:** El solar donde se propone la modificación puntual se ubica en pleno centro del casco urbano de Haro y tiene una superficie cercana a una hectárea, el uso pormenorizado asignado por el P.G.M. es el de vivienda libre, estimándose un bloque cerrado de 149 viviendas. Actualmente, la oferta de viviendas en Haro es muy superior a la demanda, existiendo un excedente de más de cuatrocientas viviendas sin ocupar. Esto significa que la actividad de construcción de viviendas estará muy limitada a corto y medio plazo, hasta que se vayan vendiendo las viviendas existentes. Todo ello supondrá que, en las actuales condiciones, la edificación de U.E.-17 será muy lenta y el municipio sufriría durante un largo periodo de tiempo por la existencia de un solar de muy grandes dimensiones, sin edificar. El hecho de modificar el uso de la parcela, puede suponer su rápida edificación algo que la Corporación Municipal considera prioritario.

- **INCREMENTO DE DOTACIONES:** En la actualidad la actividad comercial en el centro del casco urbano es bastante limitada, considerándose positivo la introducción de nuevos equipamientos comerciales que puedan revitalizar la zona, sin que supongan grandes complicaciones por el incremento del tráfico rodado ya que la propuesta se ubica en una zona con muy buenas comunicaciones y se complementa con la mejoría de los accesos.

Los terrenos afectados son propiedad de Comaberri Gestión Inmobiliaria S.L. (Parcela P-1) y del Ayuntamiento de Haro (Red viaria). Mercadona S.A. promueve esta Modificación Puntual en base a un contrato de compraventa de la parcela, pendiente de escrituración.

Para la redacción de este planeamiento se ha utilizado la cartografía suministrada por el Ayuntamiento de Haro, base del Plan General vigente. En el plano N°6 de Información se grafía el ámbito según reciente levantamiento topográfico, recogiendo el estado definitivo de las obras de urbanización de la U.E.-17.

En el Anexo 5.1 de esta Memoria se incluyen los datos de la parcela afectada, su referencia catastral, propiedad y superficies.



## **2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.2.1.- Características Geomorfológicas**

Se trata de un ámbito urbano, de reciente urbanización, dotado de todos los servicios, acceso rodado y aparcamientos.

Abarca una manzana completa, de forma poligonal irregular, en la que únicamente no se incorpora al ámbito de esta modificación el edificio de viviendas situado en C/ Tenerías nº16 (Virgen de la Vega nº 46, según Catastro), que tampoco formaba parte de la U.E.-17 ya desarrollada.

En el plano nº 6 se aporta un plano topográfico donde se grafía el estado actual de la zona.

Se trata de una zona con fuertes pendientes hacia el noreste.

La calle Tenerías se queda rehundida respecto al parque Virgen de la Vega en una altura, entre 2,60 y 2,92 ml.

En esta calle Tenerías aparecen varias pasarelas que, volando sobre la calle, comunican el parque Virgen de la Vega con los accesos a los edificios de viviendas enfrentados a este parque, a nivel de la primera planta (desde calle Tenerías). Estas pasarelas reducen el gálibo de paso a unos 2,60 ml.

Esta calle tiene un nivel sensiblemente horizontal.

Desde esta calle Tenerías, las calles Portugal y Arsenio Marcelino Salazar descienden con unas pendientes del 3,18 % y el 7,4% respectivamente, hasta la avenida Ingenieros del MOPU que, a su vez, desciende con una pendiente del 5,14% desde la calle Portugal a la calle Arsenio Marcelino Salazar.

En conclusión, la parcela tiene una pendiente media transversal en torno al 6% en dirección SO-NE.

La manzana tiene forma poligonal irregular con alineaciones rectas en tres de sus lados y quebrada con la calle Arsenio Marcelino Salazar.

### **2.2.2.- Estado Actual: Usos y alturas de la edificación**

Actualmente el ámbito afectado carece de edificaciones. En la manzana existe un edificio residencial de seis plantas de altura (desde la rasante en la calle Tenerías).

El entorno está edificado en las calles Portugal con edificación de vivienda colectiva de cinco alturas, y Arsenio Marcelino Salazar con dos manzanas de ocho y cinco plantas de altura.

En el margen opuesto de la avenida de Ingenieros del MOPU la edificación es de vivienda unifamiliar de dos plantas de altura.

Por lo tanto el uso principal del entorno inmediato edificado es residencial, de vivienda colectiva en edificaciones entre cinco y ocho plantas de altura y de vivienda unifamiliar en el margen opuesto de la avenida Ingenieros del MOPU.

### **2.2.3.- Estado actual: Infraestructuras existentes**

La reciente urbanización de la U.E.-17 ha dotado a la parcela de todas las infraestructuras de servicios y de acceso viario en todo su perímetro.

Aparte de las redes de saneamiento (separativa: pluviales y fecales), abastecimiento de agua, riego e incendios, gas natural, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones, las aceras disponen de alumbrado público y mobiliario urbano, y existen franjas perimetrales, junto a las mismas de aparcamientos en línea.

También dispone, en la acera de la avenida Ingenieros del MOPU, de dos centros de transformación enterrados para suministro de energía eléctrica.

### **2.2.4.- Estructura de propiedad del suelo**

La parcela P-1 resultante del desarrollo del proceso de gestión y urbanización de la U.E.-17 tiene las siguientes características:

- Superficie según Proyecto de Compensación: 8.790,60 m<sup>2</sup>
- Datos Registrales: (Registro de la Propiedad de Haro) :
  - Finca: Nº 26870  
IDUFIR: 26005001055774  
Naturaleza: Urbana-Solar  
Superficie: 8790,60 m<sup>2</sup>  
Tomo: 1955  
Libro: 326  
Folio: 75  
Alta: 2
  - Propiedad (según certificación de 11 - Junio – 2018): Comaberri Gestión Inmobiliaria S.L.  
B-01504810
  - Cargas: Una servidumbre a favor de en favor de la finca inscrita con el número Registral 12467 por la I/A 1 de fecha 09/03/1959. Gravada la descrita con servidumbre de LUCES Y VISTAS: La servidumbre se localiza en la parte del predio sirviente que linda con el fondo del predio dominante, en la extensión que marca el Código Civil, pudiendo los propietarios del predio dominante abrir los huecos y ventanas que deseen.
- Datos Catastrales:
  - Referencia: 2239918WN1123N0001PS
  - Dirección: Calle Portugal nº2-P-I-U.E.-17
  - Superficie: 8.790 m<sup>2</sup>
- Superficie levantamiento topográfico:
  - Superficie P-1 : 8.790,60 m<sup>2</sup>
- Porcentaje participación en el ámbito privado de esta Modificación : 100%

### **2.2.5.- Otras Afecciones**

No existen otras afecciones aparentes que condicionen el desarrollo y ejecución de este planeamiento.

### **2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Se proyecta la modificación del uso pormenorizado de la parcela P-1 resultante del proceso de gestión de la UE-17 del P.G.M. manteniendo el uso global.

El objetivo es el cambio de “uso pormenorizado” Residencial por el uso de Servicios Terciarios Exentos (Ver plano N°7: Propuesta), según los definidos en el Título II, Capítulo II, Art. 24 de la Normativa Urbanística General del P.G.M. (en adelante N.U.G. - P.G.M.).

Se mantiene el uso global residencial (Art. 23 N.U.G. - P.G.M.).

Respecto a la regulación de usos compatibles se remite al Capítulo II, Título III de la N.U.G.- P.G.M.

Para el cambio de uso pormenorizado se aplican los coeficientes fijados en el artículo 36 de la Normativa Urbanística General del P.G.M. de Haro, de tal manera que de la actual edificabilidad máxima de 22.326 m<sup>2</sup> de uso de “Vivienda Libre”, se pasará a 12.014,43 m<sup>2</sup> de superficie construible con un uso de “Servicio Terciario Exento”.

Se fijan las alineaciones exteriores y se regulan algunos retranqueos de la edificación.

En la alineación con la avenida Ingenieros del MOPU se determina un retranqueo mínimo de la edificación de 5 ml. En el entorno del edificio residencial existente en la manzana se fija también un retranqueo perimetral respecto al mismo, a fin de respetar la servidumbre de luces y vistas existente y suavizar el impacto de su volumen, con un tratamiento de zona verde arbolada (Ver planos n°8 y 11 de Propuesta).

Este retranqueo y tratamiento como zona arbolada se prolonga en todo el frente con la calle Tenerías, a fin de crear una barrera vegetal en el frente con dicha calle hacia el Parque de los Jardines de la Vega.

Estos retranqueos tendrán un tratamiento ajardinado, con plantación de especies arbóreas de porte elevado en las zonas colindantes con los cerramientos medianeros del edificio residencial.

No se exigen retranqueos respecto al resto de alineaciones.

Se fija una altura máxima de B+2 plantas y/o 10 ml. y se grafía el punto desde el que medirla en rasante de acera, en el extremo S.O. de la alineación con la C/ Portugal (Ver Plano N°11).

Dadas las fuertes pendientes del viario perimetral de la parcela, se incluye otra determinación de altura, estableciendo que la altura resultante no podrá superar los 16 ml. desde cualquier punto de las rasantes en las alineaciones exteriores de la parcela. Esta altura máxima de 16 ml. es la regulada actualmente para la edificación en el perímetro de esta manzana.

Se establece una ocupación máxima del 75% de la parcela neta.

A efectos de mejorar los accesos viarios de vehículos se retranquea la alineación en la C/ Arsenio Marcelino Salazar, creando un nuevo carril de acceso desde la avenida Ingenieros del MOPU, y destinando los dos existentes actualmente a dirección única de salida hacia esta avenida (Ver planos nº 8 y 11).

Esta reordenación viaria implica la actuación en el entronque de la avenida Ingenieros del MOPU con la C/ Arsenio Marcelino Salazar, suavizando y retranqueando radios en encintados y creando raquetas de acceso y dirección y carriles de incorporación desde la avenida Ingenieros del M.O.P.U., en ambos sentidos.

Esta ampliación del viario se resuelve con un retranqueo de 3,50 ml. desde la alineación actual en C/ Arsenio Marcelino Salazar, reconstruyendo las aceras, calzadas y todos los servicios, instalaciones y mobiliario urbano afectados.

Todas las obras de urbanización exterior serán sufragadas por la Propiedad y cedidas al Ayuntamiento de Haro.

A fin de posibilitar la accesibilidad desde el parque Virgen de la Vega se diseña una nueva pasarela, en concepto similar a las ya existentes desde esta plaza uniendo su nivel con las primeras plantas de los edificios residenciales alineados en la C/ Tenerías. Al igual que los existentes será un espacio público hasta la alineación de la parcela con la C/ Tenerías.

En cualquier caso, la pasarela, será de dominio público, cedida al Ayuntamiento de Haro.

El galibo de paso bajo esa pasarela en la C/ Tenerías será, como mínimo, el mismo de la pasarela existente frente al edificio colindante en la misma calle.

Se definen otras normas de diseño como condiciones de altura y materiales de cerramientos de parcela, vuelos, sótanos y semisótanos, parcela mínima, etc. en un esquema similar al de las fichas de las normas pormenorizadas.

También se fijan las Normas de Actuación, no siendo necesario delimitar ningún sistema de actuación al tratarse de un suelo urbano consolidado.

Todas estas determinaciones se recogen en una nueva Norma Pormenorizada para este ámbito, la ZONA- 5.3 (Ver apartado 3 de esta Memoria).

## **RESUMEN DE DETERMINACIONES**

- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 8.790,60 m<sup>2</sup>
- NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR: Norma pormenorizada Zona 5.3: Suelos Ordenados Intensivos II.
- USO: Servicios Terciarios Exentos.
- SUPERFICIE CONSTRUIDA: 12.014,43 m<sup>2</sup>t.

- ALTURA MÁXIMA: B+2 plantas y/o 10 ml. desde punto de rasante de referencia. Esta altura no superará los 16 ml. en ningún punto de las rasantes de las alineaciones exteriores del ámbito.

## **2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

### **2.4.1.- Regulación y Compatibilidad de Usos del P.G.M.**

El P.G.M. define las clases de usos por su “nivel de asignación: globales, pormenorizados o detallados”; y por su “idoneidad para los fines de ordenación: principal, equivalente, necesario, tolerado o prohibido” (Art. 21 P.G.M.).

Establece una asignación global en toda clase de suelo, y una asignación pormenorizada en Suelo Urbano (Art. 22).

Define como usos globales los siguientes (Art. 23):

- Uso industrial.
- Uso residencial.
- Uso dotacional.
- Cauces fluviales.
- Zonas verdes.
- Sistemas de comunicaciones.

Como desarrollo de la Calificación global define en planos los siguientes “Usos Pormenorizados” en cada una de las “Unidades Básicas” (Art. 24):

- A – Vivienda V.P.O.
- 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.

Establece que los usos globales se podrán cambiar a través de una Modificación del P.G.M. (Art. 26.1).

Los usos pormenorizados de una Unidad Básica se podrán cambiar siguiendo el régimen de compatibilidad expuesto en el Art. 27, a través de un análisis urbano, que deberá exponerse al público, y que se resuelve discrecionalmente por el Ayuntamiento sin modificación del P.G.M. (Art. 26.2).

El uso pormenorizado se concretará en cada caso con la propuesta de uno o varios “Usos Detallados” que serán equivalentes, necesarios o tolerados. En el caso de ser “tolerados” su cuantía no podrá sobrepasar el 25% del total de usos de la Unidad Básica (Art. 26.3) y si se supera habría que cambiar el uso pormenorizado asignado siguiente al trámite del

Art. 2.6.2., sin ser necesaria la Modificación del P.G.M. Si es equivalente no hay límite de cuantía.

La asignación concreta de usos en cada Unidad Básica o Solar, se regula a través de las Tablas de Compatibilidad de Usos del Art. 28. Se efectuará caso a caso vía licencia municipal.

El régimen de actuación como suelo urbano consolidado se define en el Art. 33 de las N.U.G – P.G.M.

#### **2.4.2.- Propuesta de usos**

Analizando esta regulación de los artículos 21 a 28 de las N.U.G – P.G.M., resultan las siguientes conclusiones:

- El uso global del ámbito es residencial y debe seguirlo siendo según la calificación de usos de la ordenación del P.G.M., como más acorde al ámbito y uso pormenorizado pretendido.
- Dentro de este uso global se define en esta zona como uso pormenorizado el de vivienda.

Mediante la presente Modificación Puntual del P.G.M. de Haro, se define el uso en la nueva ordenación, creando una nueva “Norma Pormenorizada” dentro de la ZONA 5: “suelos ordenados intensivos II”, denominada ZONA 5.3, donde se mantiene el uso global y se define como uso pormenorizado el uso Ee: Servicios Terciarios Exentos. Así mismo se definen condiciones volumétricas, situación en la parcela, retranqueos y espacios libres, y accesibilidad.

Como uso global se define el “Uso Residencial” según los definidos en el Art. 23 del P.G.M.

La superficie de la parcela bruta es de 8.790,60 m<sup>2</sup> y la neta, tras la cesión de una franja de 3,50 metros, para ampliar la anchura de la calle Arsenio Marcelino Salazar, será de 8.376,60 m<sup>2</sup>.

La superficie máxima construible de uso “Servicios Terciarios Exentos” será de 12.014,43 m<sup>2</sup>t, resultante de la aplicación de los coeficientes de homogeneización de la Tabla incluida en el artículo 36, de las Normativa Urbanística General, del P.G.M. de Haro, sobre la superficie construible existente de 22.326 m<sup>2</sup>t, referida a un uso de “Vivienda libre”.

Las modificaciones planteadas se amparan en dos determinaciones del Art. 33: “Régimen de Actuación de los suelos urbanos consolidados”. En concreto los apartados 33.3: “Cambio de uso” y 33.5: “Reurbanización y Mejora”.

#### **2.4.3.- Aprovechamiento y superficie construible**

La parcela que constituye el ámbito afectado tiene asignada una superficie construible de 22.326 m<sup>2</sup>t, para 8.790,60 m<sup>2</sup> de superficie. La parcela neta, una vez realizada la cesión para la ampliación de la calle Arsenio Marcelino Salazar será de 8.376,60 m<sup>2</sup>.

De la aplicación de los coeficientes de homogeneización de suelo y suelo contenidos en el Art. 36 de las N.U.G – P.G.M. se obtienen los siguientes parámetros:

Estos coeficientes son:

Uso	Coeficiente vuelo	Coeficiente suelo
Vivienda libre	1,26	0,10
Servicios Terciarios Exentos	2,31	0,15

De la aplicación de los citados coeficientes, resultan los siguientes aprovechamientos:

Aprovechamiento inicial con el vigente uso de Vivienda:

uas vuelo +uas suelo =  $22.326 \text{ m}^2 \times 1,26 + 8.790,60 \times 0,10 = 29.009,82 \text{ uas}$

El Aprovechamiento medio = Superficie máxima edificable / Superficie de la U.E.-17:  
 $22.326 \text{ m}^2 / 13.781 \text{ m}^2 = 1,62 \text{ m}^2/\text{m}^2$

El nuevo Aprovechamiento con el cambio de uso a Servicios Terciarios Exentos será:

$29.009,82 \text{ uas} = \text{uas vuelo} + \text{uas suelo}$

$29.009,82 \text{ uas} = (\text{Superficie máxima edificable} \times 2,31) + (8.376,60 \text{ m}^2 \times 0,15):$

$\text{Superficie máxima edificable} = (29.009,82 \text{ uas} - 1.256,49 \text{ uas}) / 2,31 = 12.014,43 \text{ m}^2$

Luego la superficie construible o superficie de techo para el nuevo uso de Servicios Terciarios Exentos asciende a  $12.014,43 \text{ m}^2$ .

En consecuencia el Aprovechamiento medio de la Unidad quedará como sigue:

Aprovechamiento medio (referido a la totalidad de superficie de la U.E.-17):

$12.014,43 \text{ m}^2 / 13.781 \text{ m}^2 = 0,872 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aprovechamiento medio (referido a la superficie de la parcela resultante P-1):

$12.014,43 \text{ m}^2 / 8.790,60 \text{ m}^2 = 1,367 \text{ m}^2/\text{m}^2$

#### **2.4.4.- Propuesta de alineaciones, red viaria, espacios libres privados y servicios**

Otra razón para tramitar esta propuesta como modificación puntual del P.G.M. es el retranqueo en la alineación del solar con la calle Arsenio Marcelino Salazar, a fin de crear un nuevo carril de tráfico rodado en la misma que permita el tráfico principal de acceso a la parcela de vehículos y mercancías, sin entorpecer el acceso y tráfico de la zona, definiendo un amplio vado de accesos para coches y camiones en el extremo de ésta hasta el cruce con la calle Tenerías. Esta intervención se complementa con la adecuación de isletas y carriles de incorporación en la avenida Ingenieros del M.O.P.U., ya consensuada con las administraciones con competencia en el tráfico de la misma.

El retranqueo de la edificación fijado desde la alineación con la avenida Ingenieros del MOPU, permite también resolver la diferencia de nivel de su acera con la posible plataforma de parcela donde se ubique la edificación, minimizando el impacto de la misma y suavizándolo con un tratamiento de talud ajardinado.

El retranqueo de la edificación, respecto al edificio residencial que existe en la manzana, resuelve junto con el tratamiento exigido como zona ajardinada con plantación de especies arbóreas de porte elevado junto a los cerramientos medianeros del edificio, las posibles diferencias de nivel entre la calle Tenerías y la parcela y el enmascaramiento de los cerramientos ciegos del edificio. El mismo efecto se persigue con la zona de espacio privado ordenado en todo el lindero de esta calle Tenerías con la parcela.

También permite esta tramitación fijar gráficamente la ubicación de una pasarela peatonal desde el nivel del Parque de los Jardines de la Vega hasta la parcela, a fin de dotar al

ámbito de un acceso ACCESIBLE desde este parque. Esta pasarela será de propiedad y uso público.

#### **2.4.5.- Otras determinaciones**

Respecto al resto de determinaciones: “Normas de Diseño”, se utiliza como referencia la regulación del P.G.M. para las zonas Nº 7.1 y 7.2: Suelo Industrial y de Servicios Terciarios.

Se fija una ocupación máxima sobre parcela neta del 75%. La parcela bruta es de 8.790,60 m<sup>2</sup> y la neta después de ceder la ampliación de los nuevos viales públicos y accesos, de 8.376,60 m<sup>2</sup>. Por lo tanto si referimos esta ocupación a la parcela bruta (solar actual) para comparar con otras zonas, resultaría una ocupación del 71,29 % que está dentro de los índices definidos en la zona 7.2 entre el 60% y el 80% y en la 7.1 del 80%.

Se fija una altura máxima de 10 ml. y B+2 plantas. A fin de establecer una referencia clara para medir esta altura en cualquier punto de la parcela, se establece que la misma se mida desde la rasante fijada en la acera – chaflán en la esquina de las calles Portugal y Tenerías. Este punto de referencia se grafía en los planos de alineaciones (Nº8 y 11).

Por último, se regula que la altura de la edificación no podrá superar los 16 ml. desde cualquier punto de las rasantes en el perímetro de las alineaciones exteriores de la parcela. Esta altura es la correspondiente a las B+4 planta fijada en la ordenación vigente.

A fin de definir con mayor precisión los grafismos de alineaciones, alturas, espacios libres privados y pasarela, se incluye un nuevo plano de ordenación (Plano Nº11) a mayor escala. Este puede cotejarse con el Plano Nº6 de estado actual dibujado a la misma escala.

Se regulan los cerramientos entre parcelas y de estas con el exterior con los mismos criterios que en las zonas 7.1 y 7.2.

Se definen el resto de determinaciones: vuelos, volumen construido, regulación de usos y condiciones estéticas y parcela mínima, siguiendo la referencia de las marcadas para la zona 7.2.

#### **2.4.6.- Normas de actuación**

No se define un sistema de actuación, al tratarse de un suelo urbano ya desarrollado, actuando en una parcela con la categoría de solar.

Las obras de urbanización contempladas, consideradas vinculantes y previas o paralelas a las de edificación en la parcela, se consideran como complementarias para mejorar los accesos a la misma en base al nuevo uso planteado. En cualquier caso se consideran de aplicación al respecto los artículos 42.b y 44.2 de la L.O.T.U.R.

#### **2.5.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

Según el Art. 63 P.G.M. es obligatoria la previsión de aparcamientos en un número no inferior a una plaza por vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos.



Respecto a la modificación de red viaria añadiendo un nuevo carril de acceso en la calle Arsenio Marcelino Salazar y un carril de incorporación al mismo desde la Avda. Ingenieros del MOPU, se produce un detrimento de las zonas de aparcamiento a red viaria cifrado en:

- Avenida Ingenieros del MOPU: Se reducen 7 plazas debido al carril de incorporación.
- Calle Arsenio Marcelino Salazar: Se reducen 8 plazas debido a la previsión de vados de vehículos y carga y descarga.
- C/ Portugal: Se reduce 1 plaza en previsión de vado de vehículos turismos.

(Comparar planos anexos N°6 y 11).

En total se reducen aproximadamente 16 plazas en todo el conjunto, pero hay que considerar que en la edificación residencial en manzana cerrada prevista también se produciría un detrimento de plazas por los vados de acceso a los aparcamientos en los edificios, relativo en su precisión porque depende del número y tamaño de las promociones pero estimable entre 9 y 16 plazas (según la primera promoción residencial del año 2016 de Promociones Coma), por lo que en el peor de los casos con esta modificación se pierden 7 plazas reales y en el mejor ninguna.

Por otro lado el nuevo uso propuesto implica una dotación propia de aparcamiento en el interior de parcela ligada al acceso directo al establecimiento, por lo que no se utilizarán las plazas exteriores como en un uso residencial, y se ocuparán menos plazas que las previstas por la promoción de viviendas en la parcela.

Respecto a la dotación deberán preverse en el interior de parcela y/o edificación las mismas plazas que para el uso de vivienda, correspondientes a 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos. (Art. 63 P.G.M.).

En conclusión consideramos que no se produce un detrimento, sino una mejora en la dotación de aparcamiento exterior.

Respecto a la reserva de plazas para personas con movilidad reducida, no se varían las existentes. En el anexo 5.4 se desarrolla esta exigencia y las condiciones para el proyecto de urbanización de la red viaria afectada por esta propuesta.

Dado que la única actuación de urbanización consiste en la ampliación de la calle Arsenio Marcelino Salazar, reconstruyendo la acera peatonal a la que se alinea la parcela, estas obras de urbanización repetirán las condiciones de las existentes.

## **2.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL**

En base al Artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental (L.E.A.), la presente Modificación del Plan General Municipal deberá ser objeto de una "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada" que concluya en un "Informe Ambiental Estratégico", definido en el Artículo 5.1.a.1º y regulado en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de dicha Ley.

Estas exigencias se recogen en el Art. 10.2 del Decreto 29/2018 de 20 de Septiembre: Reglamento de Desarrollo del Título I: "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.

Según el Artículo 9 de la Ley 21/2013 el Plan debe someterse a esta Evaluación Ambiental antes de su aprobación. En el Art. 12.2 del Decreto 29/2018 se especifica que el inicio de la evaluación ambiental será previo a la aprobación inicial del documento.

Con esta finalidad se elabora y tramita, paralela pero al margen de esta Modificación Puntual, el “Documento Ambiental Estratégico” definido en el Artículo 29 (Ley 21/2013) y Art. 12.3 del Decreto 29/2018 que, presentado por el promotor en el Ayuntamiento junto con la “Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada” y acompañado del borrador del Plan, se remitirá al órgano ambiental con el fin de tramitarlo conforme a este Artículo 29 y obtener del mismo el “Informe Ambiental Estratégico” favorable a esta propuesta.

Su tramitación seguirá el siguiente proceso esquemático:

- Presentación por el promotor ante el órgano instructor de una “solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada”, junto con un borrador del Plan o Programa y un Documento Ambiental Estratégico con el contenido del Art. 29 – subíndices “a-j” L.E.A.
- Remisión por órgano sustantivo al órgano ambiental.
- Consulta por el órgano ambiental a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas. (Plazo 45 días hábiles desde la recepción de la solicitud del informe).
- Formulación del Informe Ambiental Estratégico por el órgano ambiental.
- Publicación del Informe por 15 días en el B.O.E. o diario oficial correspondiente y sede electrónica del órgano ambiental.

## **2.7.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO**

En general son de afección al planeamiento urbanístico las exigencias acústicas establecidas en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del ruido, en el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del ruido en lo referente a zonificación acústica.

Respecto a la afección de esta normativa al contenido y ámbito de la presente modificación, consideramos que al tratarse de un ámbito ya desarrollado, urbanizado en su totalidad y muy consolidado por la edificación, no es de aplicación el Artículo 13 del RD – 1367/2007 de 19 de Octubre.

En cualquier caso hay que considerar que a la nueva edificación con un uso terciario exento, se le exige un retranqueo mínimo de 5 ml. desde la alineación con la avenida Ingenieros del MOPU que antes no tenía para el uso residencial, por lo que las posibles incidencias respecto a esta vía principal serán menores que las de la situación actual, por uso y por retranqueo de la vía de tráfico rodado, al margen de la limitación de velocidad a 40 km/hora existente en la misma.

### **3.- NORMA PORMENORIZADA ZONA 5.3: “SUELOS ORDENADOS INTENSIVOS II”**

#### **ARTÍCULO 00.- NORMAS PORMENORIZADAS**

ZONA Nº 5.3

NOMBRE: SUELOS ORDENADOS INTENSIVOS II

SUPERFICIE: 8.790,60 m<sup>2</sup>

<b>I. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA Nº 5.3</b>				
<b>USO GLOBAL</b>		<b>RESIDENCIAL</b>		
<b>I.1 USOS GLOBALES</b>		<b>I.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		
RESIDENCIAL	8.790,60 m <sup>2</sup>	“- SUELO URBANO	8.790,60 m <sup>2</sup>	
INDUSTRIAL	m <sup>2</sup>	“- SUELO URBANIZABLE	m <sup>2</sup>	
USOS PÚBLICOS	m <sup>2</sup>	“- SUELO NO URBANIZABLE	m <sup>2</sup>	
USOS PRIVADOS	m <sup>2</sup>	“- SISTEMA GENERAL ADSCRITO	m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>8.790,60 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>8.790,60 m<sup>2</sup></b>	
<b>II. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACIÓN POR UNIDAD DE EJECUCIÓN CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO.</b>				
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTADA	APROVECH. MEDIO POR U.E.
UC	8.376,60	SERVICIOS TERCARIOS EXENTOS	12.014,43	
	414,00	VIARIO PÚBLICO	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>8.790,60</b>		<b>12.014,43</b>	<b>1,367 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

#### **IV.- DETERMINACIONES PARTICULARES**

##### **IDENTIFICACIÓN**

- Suelo urbano consolidado de uso global residencial y uso pormenorizado Servicios Terciarios Exentos (Ee).

##### **DESCRIPCIÓN**

- Afecta a la parcela P-1 resultante de los Proyectos de Compensación y Urbanización de la U.E.-17, ya desarrollada y urbanizada, con la naturaleza de solar.

Se sitúa en la manzana delimitada por las calles avenida Ingenieros del MOPU, Portugal, Arsenio Marcelino Salazar y Tenerías.

##### **A. NORMAS DE CALIDAD**

###### **A.1.- Equipamientos, cesiones y servicios**

Se urbanizará la ampliación de la calle Arsenio Marcelino Salazar a fin de ampliar en un carril el acceso viario, retranqueando 3,50 ml. la alineación exterior de parcela

hacia el espacio privado, y reconstruyendo aceras, aparcamientos y chaflanes en las esquinas con las calles avenida Ingenieros del MOPU y Tenerías.

Se ejecutarán las actuaciones de adecuación de accesos desde Avda. Ingenieros del MOPU creando carriles de acceso, incorporación e isletas. (Ver Plano N°11).

Se colocará y cederá al Ayuntamiento una pasarela peatonal sobre la calle Tenerías de 3 ml. de anchura mínima que, desde el nivel del parque Virgen de La Vega, comunique con la parcela de uso terciario. Ésta salvará, con todos los requisitos de accesibilidad, la barrera que actualmente supone el desnivel entre ambos espacios, sólo resuelta con escaleras. El galibo o paso libre inferior sobre la calle será igual o superior al de la pasarela existente en el mismo tramo de acceso al edificio residencial existente en esta manzana de edificación.

Esta pasarela, se ejecutará y cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Haro en su recorrido sobre espacio público, continuándose a continuación, ya dentro de la parcela, hasta la edificación a construir en la misma.

La ubicación exacta de esta pasarela se determinará por el Ayuntamiento para la licencia de construcción en función del arbolado y modulación de la barandilla de piedra que delimita este parque con la calle Tenerías.

Todas estas actuaciones se grafían en los planos nº 7, 8 y 11 de esta Modificación Puntual.

Se cederán al Ayuntamiento los nuevos espacios de red viaria pública, resultantes de estas actuaciones.

## **A.2.- Calidad constructiva urbana**

Las obras señaladas en el punto anterior se ejecutarán con los mismos sistemas, materiales y elementos de mobiliario urbano, que las existentes actualmente en aceras y calzadas. Se recogerán en un Proyecto de Urbanización a tramitar previa o conjuntamente con el de edificación y urbanización en el interior de la parcela. Deberán cumplir las determinaciones de la Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero y R.D. 505/2007 de 20 de Abril.

## **B.- NORMAS DE DISEÑO**

### **B.1.- Alineaciones y retranqueos**

Se respetarán las nuevas alineaciones exteriores de parcela fijadas en la calle Arsenio Marcelino Salazar y chaflanes.

La nueva edificación podrá alinearse o retranquearse respecto a estas alineaciones exteriores con las siguientes excepciones:

- Se fija un retranqueo mínimo de la edificación respecto a la avenida Ingenieros del MOPU de cinco metros lineales (Ver planos N°8 y 11).

Este ámbito, grafiado en detalle en el Plano N°11, deberá tener un tratamiento ajardinado en talud, a fin de resolver el desnivel entre esta calle y la futura plataforma interior de la parcela.

- Se fija un retranqueo perimetral respecto al edificio residencial situado en calle Tenerías en todo su perímetro de linderos con la parcela P-1. Este ámbito grafiado en el plano N°11, deberá tener un tratamiento ajardinado que resuelva con taludes la diferencia de niveles entre la futura plataforma de la parcela y el edificio y calle Tenerías y el enmascaramiento de las fachadas ciegas de este edificio, utilizando especies arbóreas de porte alto.
- Se fija un retranqueo de 2 ml. respecto al resto de alineación con la calle Tenerías y chaflán entre ésta y la Calle Portugal, grafiado en el Plano N°11, que deberá tener un tratamiento ajardinado para conformar una barrera vegetal con especies arbóreas de porte alto.

### **B.2.- Cerramientos**

- Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 ml. pudiendo suprimirse en el caso de uso común previo acuerdo con los colindantes.

Los cerramientos a calle de espacios libres privados tendrán una altura máxima de 1,75 ml. debiendo ser de material transparente, rejería metálica o cierre vegetal, sobre un zócalo opaco de 0,80 m. de altura.

### **B.3.- Ocupación máxima del suelo**

- La ocupación de suelo en la parcela neta (8.376,60 m<sup>2</sup>) no podrá superar el 75% de su superficie.
- No se permitirán segregaciones cuya resultante no cumpla con lo citado anteriormente.

### **B.4.- Retranqueos entre parcelas**

- Las edificaciones se retranquearán de los linderos interiores entre parcelas la mayor de las siguientes distancias:
  - 3 metros.
  - H/2, Siendo H la altura de la edificación junto al lindero considerado.

### **B.5.- Alturas de la edificación**

- La altura máxima será el equivalente a B+2 y/o 10 metros.
- Esta altura se medirá desde la cota de altimetría en la acera, en la rasante de referencia, fijada en el chaflán de esquina entre las calles Portugal y Tenerías, grafiada en el Plano n°11 de Propuesta, y será de aplicación en todo el ámbito de la parcela.
- La altura máxima resultante de aplicar estas determinaciones, no podrá superar en cualquier punto de la rasante de las alineaciones exteriores los 16 metros.

### **B.6.- Vuelos**

- Se pueden ejecutar según la Ordenanza General de Vuelos.

#### **B.7.- Sótanos y semisótanos**

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos dentro de la ocupación máxima de parcela. Estos no computarán como volumen edificable y no podrán ser utilizados como lugares de trabajo.

#### **B.8.- Volumen construido**

- Será el resultante de la ocupación máxima de la parcela por la altura de la edificación y de la superficie máxima construida proyectada.

#### **B.9.- Regulación de usos**

- Los distintos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc. se determinan en los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales, así como en la correspondiente reglamentación de Actividades Clasificadas, disposiciones sobre vertidos a colectores, acequias, cauces fluviales, etc.

#### **B.10.- Condiciones estéticas**

- La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del entorno construido.
- Los espacios libres interiores resultantes de los retranqueos fijados en el apartado B.1. deberán dedicarse a zonas verdes y el resto a aparcamientos, con arbolado donde la distribución de plazas y espacios residuales lo permita.

#### **B.11.- Parcela mínima**

- La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **C. NORMAS DE ACTUACIÓN**

Al tratarse de un suelo urbano consolidado no se fijan sistemas de actuación.

La urbanización exterior propuesta resulta como mejora de espacios urbanos ligada al uso y edificación, por lo que su ejecución será previa o simultánea a la edificación, con la aprobación del preceptivo Proyecto de Urbanización. Los nuevos espacios y servicios públicos serán de cesión gratuita a la administración mediante su recepción.

#### **4.- TRAMITACIÓN**

En base al Artículo 103 L.O.T.U.R. esta modificación no implica la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo (103.1), por lo que se considera como “modificación puntual” del plan (103.2).

La modificación propuesta no incrementa la densidad de población ni el resto de parámetros del Art. 104 L.O.T.U.R.

La presente Modificación se tramitará conforme a la Ley 5/2006 de 2 de Mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. (Art. 105 y 106).

Previamente a su aprobación inicial el Ayuntamiento recabará informes previos ante los organismos competentes cuando así se exija en la legislación sectorial, al quedar afectadas las áreas de influencia definidas en la misma.

## **5.- ANEXOS**

### **5.1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS (Art. 105 L.O.T.U.R.) Y DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA 2.3 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, R.D. 7/2015**

Se incluyen a continuación los datos sobre características de las parcelas que conforman el ámbito de esta modificación, así como la propiedad o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los últimos cinco años (DT 9ª-3-Ley 7/2015).

En el documento anexo a esta Modificación Puntual se incluye copia de la información registral sobre las fincas afectadas y de los datos catastrales de las mismas.

#### **PARCELA P-1:**

Situación: Calle Portugal nº2

Superficie: 8.790,60 m<sup>2</sup>

Porcentaje: 100 %

Propiedad (en los últimos cinco años): Comaberri Gestión Inmobiliaria S.L.; C/ San Prudencio nº3 - Bajo - 01005 - Vitoria.(Desde 19/10/2012 según Información Registral).

C.I.F: B-01.504.810

Referencia Catastral: 2239918WN1123N0001PS

Servidumbre: Una servidumbre a favor de en favor de la finca inscrita con el número Registral 12467 por la I/A 1 de fecha 09/03/1959. Gravada la descrita con servidumbre de LUCES Y VISTAS: La servidumbre se localiza en la parte del predio sirviente que linda con el fondo del predio dominante, en la extensión que marca el Código Civil, pudiendo los propietarios del predio dominante abrir los huecos y ventanas que deseen.

### **5.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

#### **5.2.1- OBJETO Y CONTENIDO**

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR y RU), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Este artículo 22 del TRLS y RU determina en sus apartados 22.4 y 22.5:

22.4: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, deben incluir un Informe o memoria de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

22.5: “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una Memoria que asegure su Viabilidad Económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

Se incluyen a continuación la Memoria de Viabilidad Económica de la actuación, y el Informe de Sostenibilidad Económica donde se recogen y desarrollan sus conclusiones.

#### **5.2.2 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Se desarrolla a continuación el análisis de viabilidad económica de la actuación.

##### **a) Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestas:**

El ámbito objeto de análisis económico es la Modificación Puntual del P.G.M. de Haro. La superficie delimitada asciende a 8.790,60 m<sup>2</sup>.

Se trata de un solar ubicado dentro de un entorno ya urbanizado, sin ocupación actualmente. El objetivo del planeamiento es la modificación del uso pormenorizado de residencial vivienda a servicios terciarios.

El Plan General vigente delimita el ámbito y fija la edificabilidad en 22.326 m<sup>2</sup>t.

La nueva ordenación plantea un cambio de uso ponderado (según define el P.G.M.) estableciendo un nuevo uso de Servicios Terciarios Exentos. También establece retranqueos respecto a las alineaciones exteriores a fin de mejorar los accesos al solar, a costa de ampliar el viario con nuevas cesiones de espacios libres públicos, y soluciona los problemas de accesibilidad peatonal entre el centro urbano (parque Virgen de la Vega) y la zona de crecimiento situada al norte del mismo.

Resultan las siguientes superficies:

- Espacios libres: Red viaria	414,00 m <sup>2</sup>
- Uso Servicios Terciarios Exentos	8.376,60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>8.790,60 m<sup>2</sup></b>

Se incluye a continuación un cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos existentes y propuestos:



	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Superficie afectada	8.790,60 m <sup>2</sup>	8.790,60 m <sup>2</sup>
Suelo público afectado	0,00 m <sup>2</sup>	414,00 m <sup>2</sup>
Solar	8.790,60 m <sup>2</sup>	8.376,60 m <sup>2</sup>
Uso pormenorizado del suelo	Residencial vivienda	Servicios Terciarios Exentos
Altura reguladora máxima	H≤B+4	H≤B+2 y/o H≤10 ml
Edificabilidad	22.326,00 m <sup>2</sup> t	12.017,09 m <sup>2</sup> t

En conclusión, la ordenación propuesta reduce el ámbito privado en 414,00 m<sup>2</sup> destinados a ampliación del viario público, definiendo el uso pormenorizado de Servicios Terciarios Exentos para el ámbito privado resultante, y reduciendo el aprovechamiento de 22.326,00 m<sup>2</sup>t a 12.017,09 m<sup>2</sup>t, y la altura máxima de la edificación de B+4 a B+2 plantas (y 10 ml.).

### **Determinaciones económicas básicas:**

#### **Estado actual y objeto de la actuación**

Actualmente el ámbito está libre de edificación. Tiene las características de solar al haberse urbanizado las calles perimetrales.

El objeto de la ordenación es la creación de suelo de Servicios Terciarios Exentos, para construcción de las edificaciones destinadas a este uso.

Se trata de una promoción inmobiliaria privada realizada a riesgo y ventura de los promotores, sin ningún tipo de ayuda pública directa, a ejecutar íntegramente por los promotores y propietarios del suelo, financiados con fondos propios o, en su caso, mediante préstamos de entidades de crédito inmobiliario.

#### **Producto Inmobiliario**

Resulta una estimación de los siguientes elementos:

#### **1.- Edificación Terciaria Exenta. Comercial:**

Superficie Solar: 8.376,60 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima edificable: 12.017,09 m<sup>2</sup>t  
 Superficie exterior a urbanizar: 414,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie estimada de edificación P.B y P. 1ª: 10.000 m<sup>2</sup>t  
 Superficie estimada a urbanizar en interior: 3.376,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie estimada a urbanizar viario y accesos peatonales: 414 m<sup>2</sup>

Valores de repercusión

Considerando un valor unitario de suelo de 430 €/m<sup>2</sup> resulta un valor de suelo de Vs = 8.376,60 x 430 = 3.601.938,00 €:

Importe de la Inversión privada

Se estima en los siguientes costes:

- Suelo	3.601.938,00 €
- Urbanización exterior	149.751,00 €*
- Edificación y Urbanización interior	3.857.726,00 €*
- Gestión	70.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>7.679.415,00 €</b>

(\*Presupuesto de Contrata).

Ayudas públicas directas o indirectas

El coste de la inversión se asumirá por la iniciativa privada, los propietarios del ámbito afectado y de la parcela resultante de aprovechamiento privado, no previéndose ningún tipo de ayuda pública directa o indirecta.

Ejecución de la urbanización y sujeto responsable de costear la misma

Las actuaciones de gestión y urbanización consisten en la ampliación de los viales perimetrales y ejecución de una pasarela.

El coste de gestión y de ejecución por contrata de estas obras de urbanización de cesión gratuita se estima en 149.751,00 €.

Construcción de equipamientos públicos

No se plantean cesiones de suelo para equipamientos.

**b) Análisis de la inversión**

Análisis de Ingresos y Gastos

Se consideran los siguientes ingresos de venta o valor de adjudicación del producto inmobiliario construible:

- Comercio: 9.000 m <sup>2</sup> x 1.200 €/ m <sup>2</sup> =	10.800.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>10.800.000,00 €</b>
- Coste de inversión =	7.679.415,00 €
- Gastos indirectos – 20% / 7.679.415,00 =	1.535.883,00 €
- TOTAL GASTOS =	9.215.298,00 €
- RESULTADO ESTIMADO = Ingresos - Gastos =	1.584.702,00 €

De este análisis de la inversión se deduce la viabilidad económica de la misma y la consecución de una rentabilidad adecuada.

No se prevé la participación, integrándose en su gestión y la financiación, de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, abastecimiento de agua o telecomunicaciones.

**c) Horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y funcionamiento de la operación**

A efectos de garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se considera un horizonte temporal para la operación, de tres años en el caso de construcción y venta o adjudicación, y de 25 años en el caso de construcción y alquiler.

**d) Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y mantenimiento de las redes públicas**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración local, la ejecución y el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios. En el Informe de Sostenibilidad se comparan estos gastos con los ingresos que se van a obtener, para deducir si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y, en su caso, de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público (no existentes en esta actuación).

**IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito, no supone gasto para la administración, al costearse por los particulares.

**MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

**Infraestructuras viarias**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,50 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento, aplicando el valor anterior al dato de la nueva superficie destinada a red viaria estimada en 414 m<sup>2</sup> incrementada con la pasarela peatonal hasta 447 m<sup>2</sup>, asciende a: 670,50 €/año.

### **Zonas verdes públicas**

No existen.

### **Infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

Mediante la imposición de tasas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

### **EDAR e infraestructuras de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de las tasas de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone carga alguna al Ayuntamiento.

### **Infraestructuras suministro eléctrico**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

### **Infraestructuras telefonía**

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

## **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

### **Recogida de residuos sólidos urbanos**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

### **RESUMEN DE GASTOS:**

- Mantenimiento infraestructuras viarias	670,50 €/año
<b>TOTAL</b>	<b>670,50 €/año</b>

## **INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de actividades económicas (IAE).
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- Impuesto de vehículos (IVTM).
- Impuesto de vados.

### **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)**

Se estima considerando unos valores catastrales de suelo y edificación de 3.432.699,00 € (50% 3.592.908,00 + 3.272.490,00 = 6.865.398,00).

Aplicando un tipo del 0,59 % resulta: IBI = 3.432.699,00 x 0,59 % = 20.252,92 €.

### **Impuesto de actividades económicas (IAE)**

Si la actividad comercial genera un volumen de facturación al año superior a 1.000.000 de euros, el Ayuntamiento percibirá unos ingresos por IAE no existentes en el momento actual en este ámbito. Con referencia de actividades similares en cuanto a uso y ubicación se estima un ingreso de 10.000,00 €/año.

### **Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)**

Este ingreso supone una cantidad importante al estar regulado en el 5 % (4% Impuesto + 1% Tasa) del Presupuesto de Ejecución Material de las obras sometidas a licencia de construcción. Se estima un presupuesto de ejecución material de las obras de nueva construcción y urbanización interior de 3.242.000 € (sobre un presupuesto de contrata de 3.857.726,00 €).

ICIO = 3.242.000 € x 5 % =	162.100,00 €
Licencia apertura = 94 %/10.000 =	9.400,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>171.500,00 €</b>

### **Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)**

No se considera al no preverse vehículos censados.

### **Impuesto de vados**

Se considera la necesidad de un vado de 6 ml. para acceso sólo de vehículos al aparcamiento y otro de 35 ml. para acceso de vehículos y suministros, con un total de 41 ml.

Considerando un coste de 44,40 €/año x ml. x año, los ingresos obtenidos a través de ese servicio ascienden a 1.820,40 €/año. (41x44,40).

### **RESUMEN DE INGRESOS:**

- IBI suelo y edificación	20.252,92 €/año
- IAE actividad	10.000,00 €/año
- ICIO Y APERTURA	171.500,00 € - Único
- IVTM	0,00 €/año
- Vados	1.820,40 €/año
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>32.073,32 €/año</b>
<b>TOTAL (INCLUIDO ICIO)</b>	<b>203.573,32 €</b>

**INGRESOS – GASTOS = 32.073,32 – 670,50 = 31.402,82 €/año y 202.902,82 € Total**

### **BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN**

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local,

obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

El balance es de 202.902,82 €, correspondiente a un saldo anual de 31.402,82 €/año y un ingreso único de 171.500,00 € por ICIO, SIENDO POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

### **5.2.3- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

#### **Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas**

Como se ha desarrollado en la Memoria de Viabilidad Económica, se trata de una actuación en el ámbito privado donde se ordena el mismo y se crean y urbanizan los espacios libres públicos que exigen la legislación de afección y el Plan General Municipal de Haro.

Todos los gastos de ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras se costean por los propietarios del suelo afectado, no suponiendo más gasto a las administraciones que el mantenimiento de las mismas.

En consecuencia, el análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas resulta de la comparación entre los ingresos que genera en impuestos directos y tasas, y los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y redes.

#### **Ingresos por Impuestos Directos – Haciendas Generales**

- IVA, Sociedades, IRPF (de la actividad constructiva y los agentes relacionados).
- AJDS (obra nueva).

#### **Ingresos por Impuestos y Tasas – Hacienda Local**

- IBI – sobre bienes inmuebles resultantes.
- IAE – sobre la actividad económica si su volumen supera 1.000.000 € anuales
- ICIO – de la actividad constructiva (nueva construcción) y actividad.
- IVTM – circulación de vehículos (no se considera).
- Vados – sobre vados de aparcamiento y carga y descarga.

#### **Gastos de mantenimiento**

- Mantenimiento de infraestructuras viarias.

#### **Balance de Ingresos y Gastos**

En la Memoria de Viabilidad Económica se analizan y estiman los ingresos y gastos que se producirán debido a la nueva actividad urbanizadora y de edificación.

Se incluye a continuación la estimación de todos estos ingresos y gastos, desglosando los que se generan en una sola operación, de los que se repiten con periodicidad, así como los correspondientes a la Hacienda General (Estado y Comunidad Autónoma) y la Hacienda Local (Ayuntamiento de Haro).

**Modificación Puntual del Plan General Municipal de Haro**  
**Parcela en Calle Portugal 2, P-1 / Unidad de Ejecución 17, (U.E.-17)**

INGRESOS – I	PUNTUAL	ANUAL
--------------	---------	-------

**HACIENDA GENERAL**

IVA construcción y urbanización	21% de 4.007.477 <sup>1</sup> =	841.570,17 €	0,00 €
IVA venta (no se considera en esta hipótesis)			
AJDS	1% de 10.800.000 =	108.000,00 €	0,00 €
<b>TOTAL HACIENDA GENERAL</b>		<b>949.570,17 €</b>	<b>0,00 €</b>

<sup>1</sup>Presupuesto de Contrata total de Obras.

**HACIENDA LOCAL**

IBI	0,59 %/3.432.699 =	0,00 €	20.252,92 €
IAE		0,00 €	10.000,00 €
ICIO		171.500,00 €	0,00 €
IVTM		0,00 €	0,00 €
VADOS		0,00 €	1.820,40 €
<b>TOTAL HACIENDA LOCAL</b>		<b>171.500,00 €</b>	<b>32.073,32 €</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.121.070,17 €</b>	<b>32.073,32 €</b>

GASTOS - G	PUNTUAL	ANUAL
------------	---------	-------

**HACIENDA LOCAL**

Mantenimiento Infraestructuras Viarias	670,50 €
<b>TOTAL HACIENDA LOCAL</b>	<b>670,50 €</b>

**BALANCE (I-G)**

Hacienda General (Puntual)	949.570,17 €
Hacienda Local (Puntual)	171.500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.121.070,17 €</b>
Hacienda Local (Anual)	31.402,82 €/año

**Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación a la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en la actuación, están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, se produce un cambio en el uso establecido por el Plan General planteándose el uso de servicios terciarios, tolerado con el residencial genérico.

Con este planteamiento no se afecta a la estructura orgánica del núcleo urbano, y se complementa con dotaciones comerciales esta zona de la ciudad centrada en el uso residencial.

## **CONCLUSIÓN**

El Informe sobre sostenibilidad económica de la Modificación Puntual N°28 del P.G.M. de Haro ES FAVORABLE, tanto para las haciendas generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la hacienda local (Ayuntamiento de Haro).

En el caso de las haciendas generales se estiman unos ingresos puntuales a través de impuestos de 949.570,17 €.

En el caso de la hacienda local del Ayuntamiento de Haro, se estiman unos ingresos puntuales extraordinarios del impuesto ICIO de 171.500,00 € y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener vía impuestos y tasas y los gastos, de 31.402,82 €/año.

Por lo tanto se estima que la actuación generará unos ingresos extraordinarios puntuales vía impuestos de 1.121.070,17 €, de los cuales 949.570,17 € serán para la hacienda general y 171.500,00 € para la hacienda local, y unos ingresos netos anuales de 31.402,82 € para la hacienda local, correspondientes a la diferencia entre los nuevos ingresos por impuestos y tasas y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización.

Este ahorro bruto podrá destinarse, en el caso de Haro, a otros gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, la presente Modificación del P.G.M. es ECONÓMICAMENTE SOSTENIBLE en las hipótesis y estimaciones económicas consideradas en esta Memoria.

## **5.3.- EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, COMPROMISOS, GARANTÍA Y MEDIOS ECONÓMICOS (ART. 95 L.O.T.U.R.)**

Las obras de urbanización exterior se ejecutarán conjuntamente en base al Proyecto de Urbanización, tramitado independiente o conjuntamente con el de edificación y urbanización interior.

No existen a priori compromisos entre el Ayuntamiento y los promotores, al margen de los establecidos y obligados por la legislación vigente.

Las obras de urbanización exterior serán sufragadas en su totalidad por los promotores de la actuación en este ámbito.

De acuerdo con lo dicho en el art. 67 del Reglamento de Gestión (RD-3288/1978), la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas. Hasta ese momento los deberes de conservación y mantenimiento serán exclusivos de la iniciativa privada.

## **5.4.- ACREDITACIÓN DE ACCESIBILIDAD (Art. 75.2 h) L.O.T.U.R.) Y NORMATIVA DE URBANIZACIONES**

En el presente documento se cumplen, al nivel de su alcance y contenido, las determinaciones del R.D. 505/2007 de 20 de Abril y de 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” (BOE



nº61/2010), así como el R.D. 1056/2014 de 12 de Diciembre sobre “condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad”.

El R.D. 1056/2014 regula el mínimo de plazas de aparcamiento para “los principales centros de actividad de los núcleos urbanos”, de forma que disponga de un mínimo de una plaza de aparcamiento reservada y diseñada para uso por personas titulares de tarjeta de estacionamiento, por cada 40 plazas o tracción.

Este requisito se recoge también en el Art. 35 de la Orden VIV/562/2010, con las mismas exigencias, donde se establecen además las dimensiones mínimas y condiciones de aproximación y transferencia. La única diferencia entre ambas regulaciones es que en el R.D. 1056/2014 se deroga la disposición 7 c) del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) que fijaba que del “total de plazas de aparcamiento en un Plan Parcial se reservarán un 2 por ciento, como mínimo, para usuarios minusválidos”.

En conclusión es obligatorio dotar al menos 1 plaza cada 40 para personas con movilidad reducida, con la diferencia respecto al Reglamento de Planeamiento de que este estándar es exigible para los “principales centros de actividad”. Estas zonas o “principales centros de actividad” estarán determinadas mediante ordenanzas por los Ayuntamientos (Art. 5 R.D. 1056/2014).

Aunque en Haro no está calificada esta zona como “centro de actividad”, se cumplen estas determinaciones en el estado actual.

Estas normativas deberán cumplirse en el Proyecto y ejecución de obras de Urbanización junto con las determinaciones del Artículo 122 de la L.O.T.U.R., y las exigencias de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.

Todos los itinerarios peatonales resultantes de esta ordenación: aceras perimetrales existentes y recorridos por los espacios libres a urbanizar, son y serán accesibles para personas de movilidad reducida al estar exentos de barreras arquitectónicas.

En concreto se han considerado, para el posterior Proyecto de Urbanización, los siguientes condicionantes:

- La anchura libre de trayectos peatonales elevados sobre calzada es igual o superior a 1,80 ml. (Orden VIV/561/2010).
- La pendiente transversal máxima será del 2% (Orden VIV/561/2010).
- La pendiente longitudinal máxima será del 6% (Orden VIV/561/2010).
- Se cumplirán las determinaciones para áreas de estancia, parques, jardines, sectores de juego, elementos de urbanización y mobiliario urbano de la Orden VIV/561/2010.
- Se cumplen y se cumplirán las determinaciones sobre cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares de la Orden VIV/561/2010, fundamentalmente respecto a vados y pasos peatonales.
- Se proyectarán plazas de aparcamiento accesibles en el perímetro de aceras en proporción de 1 cada 40 plazas. Cumplen las exigencias para considerarse como plazas de movilidad reducida de dimensiones 2,20 x 5 ml. y espacio compartido de acceso de 1,50 x 5 ml.
- Los pavimentos cumplirán las exigencias de la Orden VIV/561/2010.
- En el Proyecto de Urbanización se cumplirán las condiciones de elementos de urbanización (Capítulo V, Orden VIV/561/2010).
- Todos los itinerarios peatonales estarán exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Los equipamientos y servicios de carácter público, planeados o que puedan construirse serán accesibles a personas con movilidad reducida.

Logroño, Agosto de 2019



Fdo: Juan Carlos Merino Álvarez  
Arquitecto

PLANOS:

Componen este documento la Memoria y los siguientes Planos de Información y de Propuesta de Ordenación:

- Planos de Información Urbanística

- 1.- Situación y Ordenación vigente.
- 2.- Estado actual: Ordenación pormenorizada. (Plano 0-3.4 del P.G.M. de Haro).
- 3.- Estado actual: Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas (Plano 0-5.4 del P.G.M. de Haro).
- 4.- Estado actual: Zonas homogéneas (Plano G-2 del P.G.M. de Haro).
- 5.- Estado actual: Desagregación pormenorizada (Plano G-3.4 del P.G.M. de Haro).
- 6.- Estado actual: Urbanización y topografía.

- Planos de Ordenación

- 7.- Propuesta: Ordenación pormenorizada (Plano 0-3.4 del P.G.M. de Haro).
- 8.- Propuesta: Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas (Plano 0-5.4 del P.G.M. de Haro).
- 9.- Propuesta: Zonas homogéneas (Plano G-2 del P.G.M. de Haro).
- 10.- Propuesta: Desagregación pormenorizada (Plano G-3.4 del P.G.M. de Haro).
- 11.- Propuesta: Modificación viario, alineaciones, medición de alturas, acceso peatonal y espacio libre privado.

Logroño, Agosto de 2019



Fdo. Juan Carlos Merino Álvarez



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente 28ª Modificación Puntual del Plan General de Haro en la finca resultante, parcela 1, del proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución 17 del PGM de Haro, C/Portugal n.º 2, es copia fiel de la aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión de 5 de noviembre de 2019.

Haro a 6 de noviembre de 2019  
SECRETARIO GENERAL

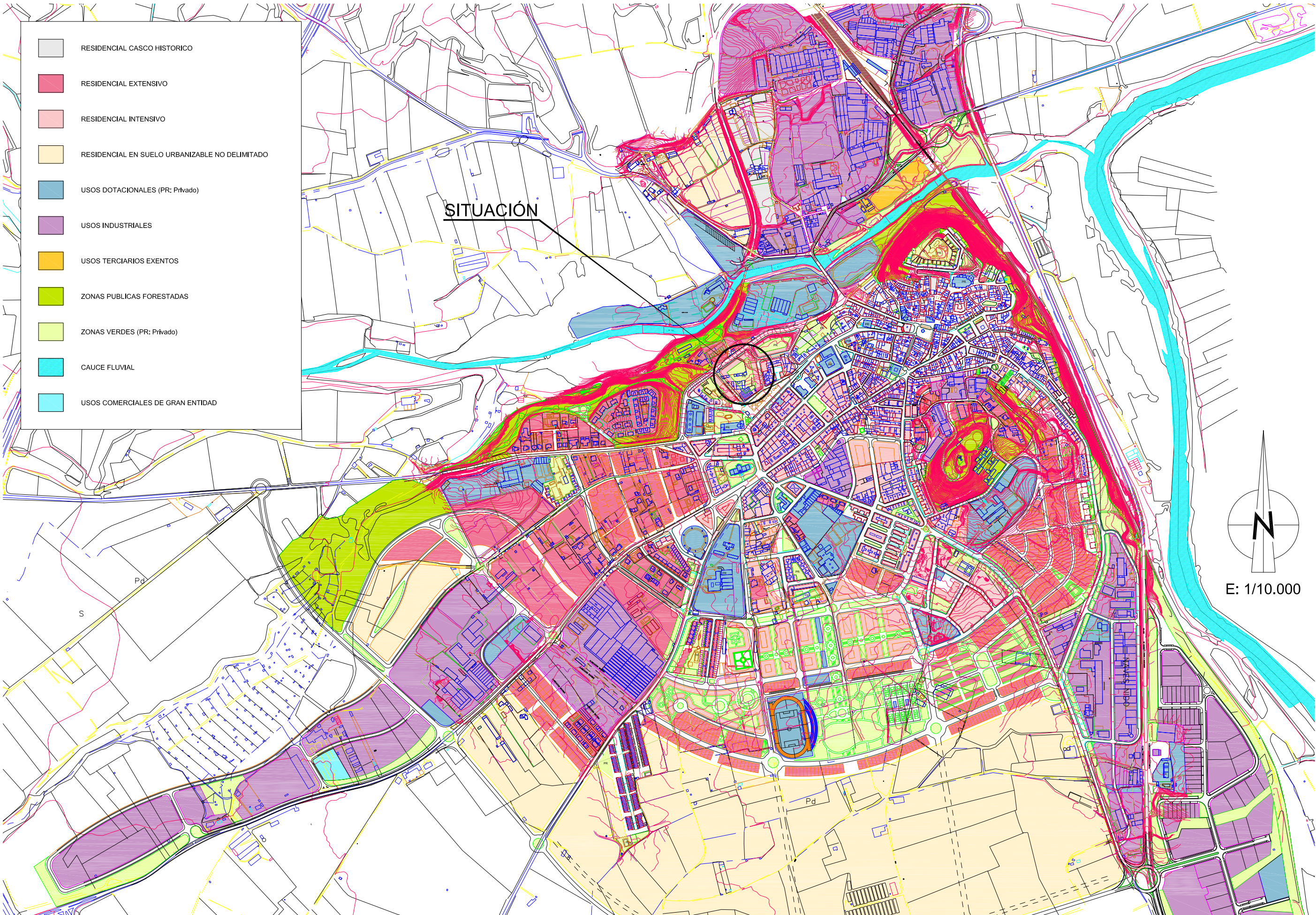


Fdo: Agustín Hervías Salinas  
Fecha: 06/11/2019 12:46:33  
Documento de 1 página  
CSV:  
20190196490611201913443828353  
www.haro.org

1 de 1



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de Visado del COAR, que garantiza la firma digital del autor.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)

### CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)

PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

INFORMACIÓN:  
SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE

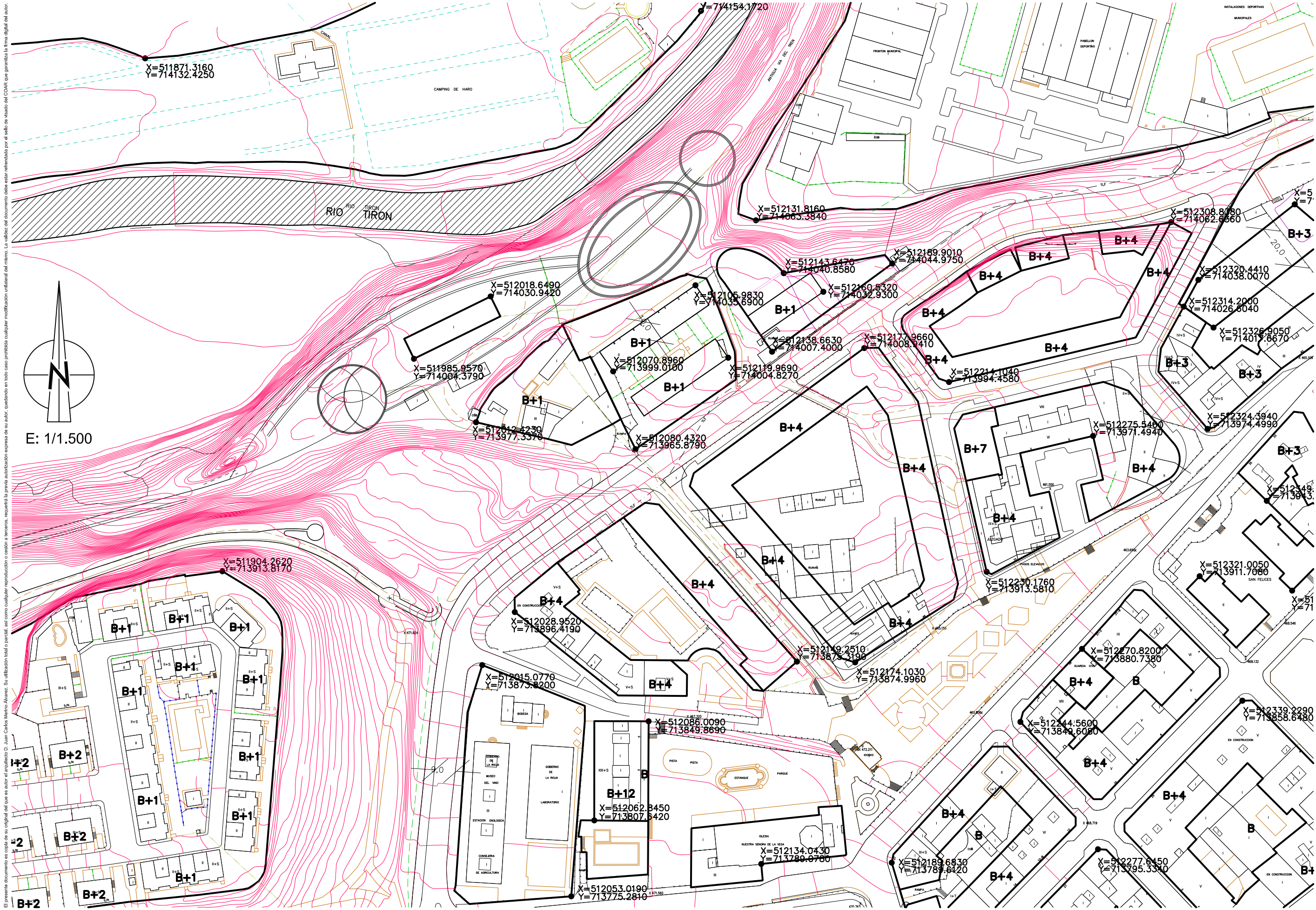
Marzo 2.019  
E: 1/10.000







El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de Aseado del COAR que garantiza la firma digital del autor.



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)

## CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)

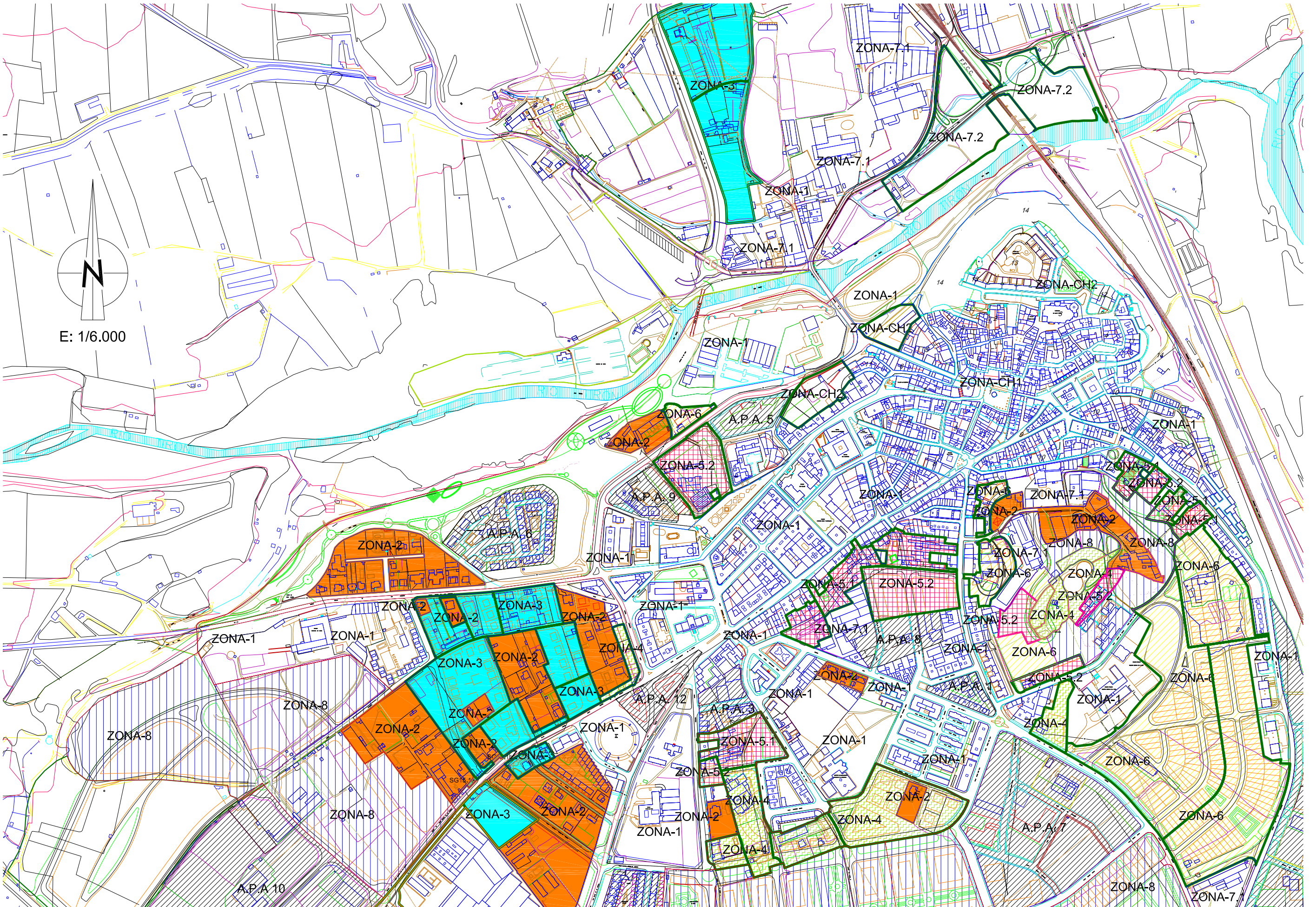
PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

ESTADO ACTUAL:  
ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS  
Y ALTURAS (PLANO O-5.4 DEL P.G.M.)

Marzo 2.019  
E: 1/1.500



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)

### CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)

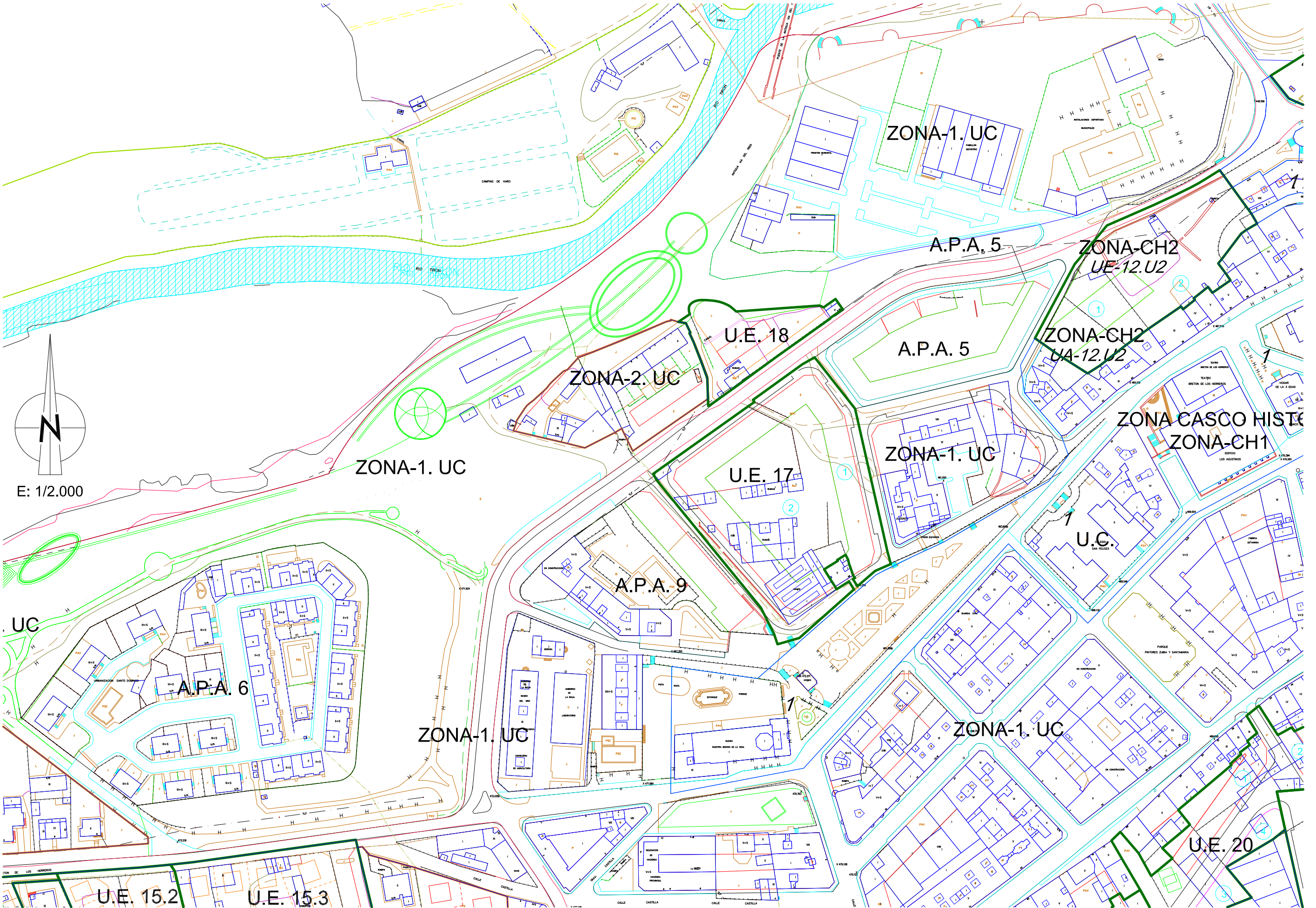
PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

ESTADO ACTUAL:  
ZONAS HOMÓGENEAS  
(PLANO G-2 DEL P.G.M.)

Marzo 2.019  
E: 1/6.000



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.



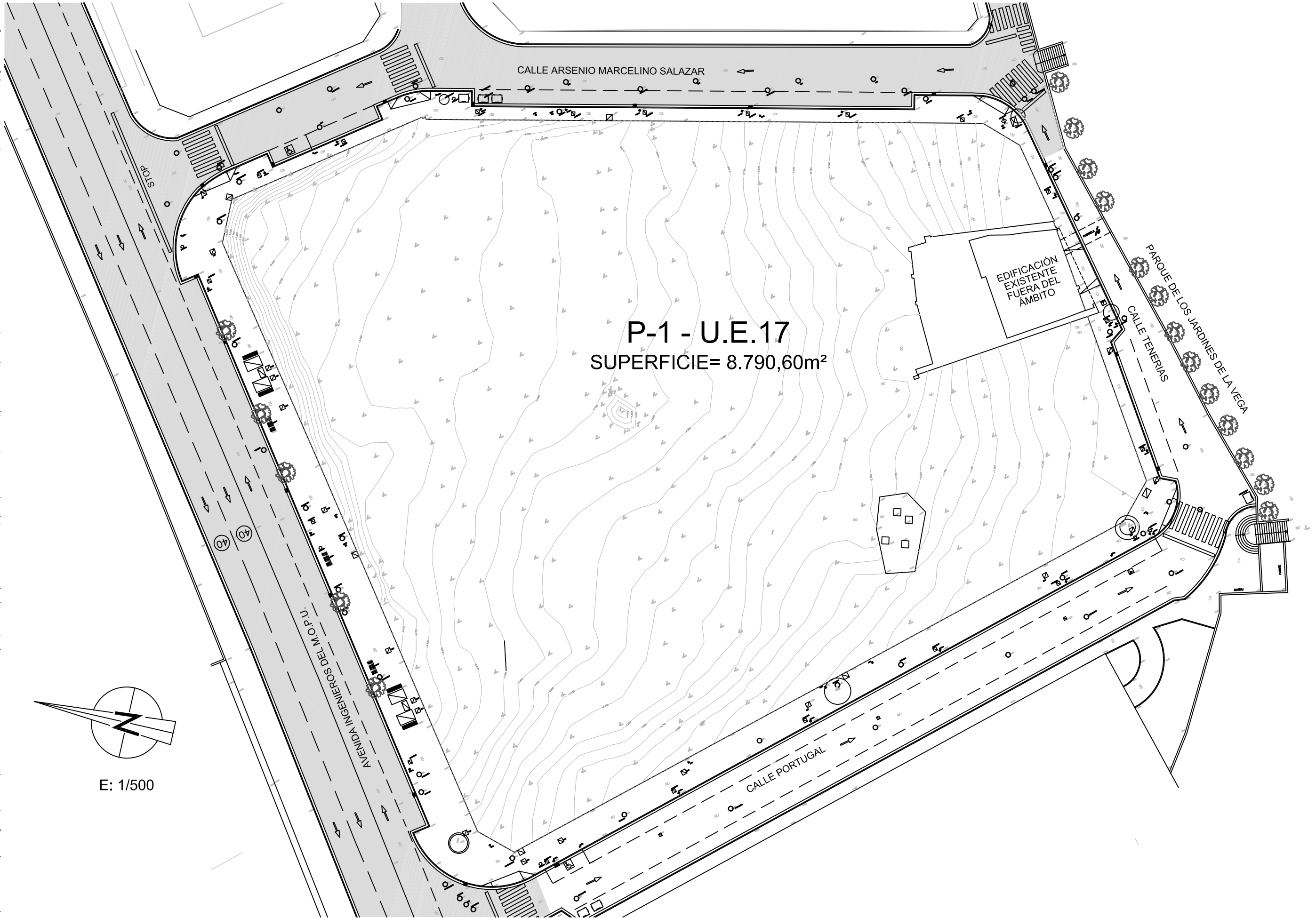
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)**  
**CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)**

PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

**ESTADO ACTUAL:**  
**DESAGREGACION PORMENORIZADA**  
**(PLANO G-3.4 DEL P.G.M.)**

Marzo 2.019  
E: 1/2.000

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requirirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.



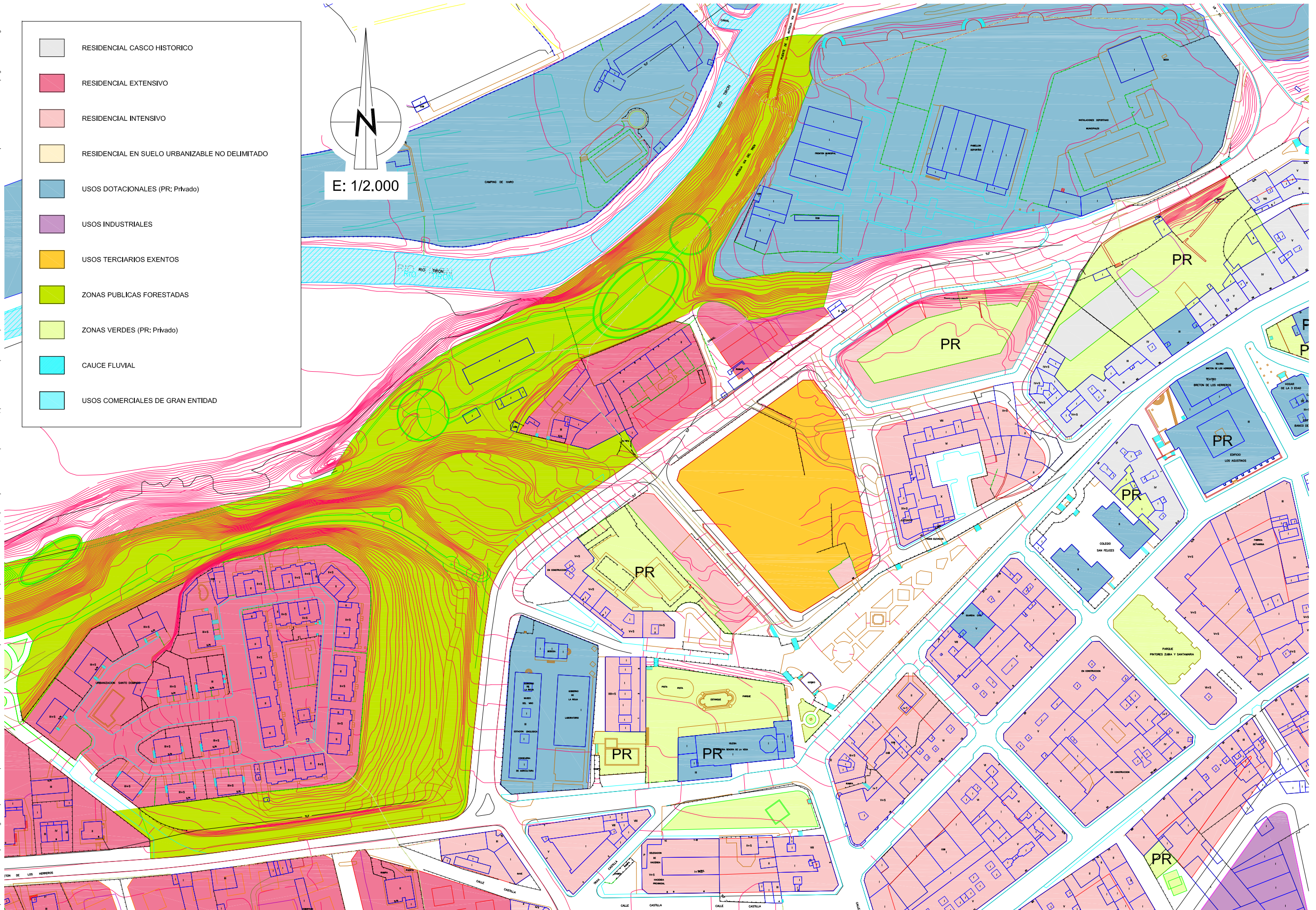
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)  
CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)

PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

ESTADO ACTUAL:  
URBANIZACIÓN Y TOPOGRAFÍA

Marzo 2.019  
E: 1/500





**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)**  
**CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)**

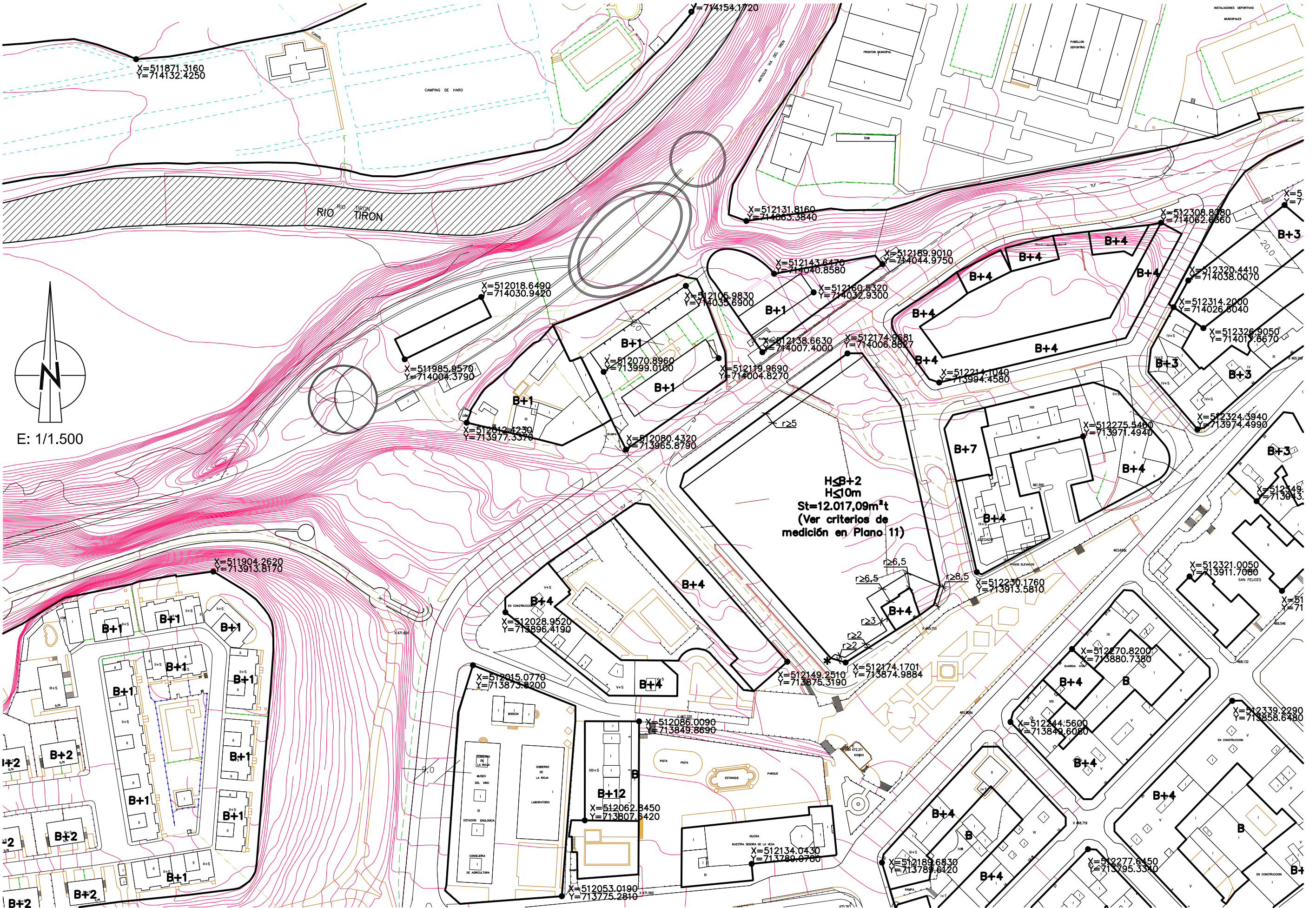
PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

PROPUESTA:  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
(PLANO O-3.4 DEL P.G.M.)

Marzo 2.019  
E: 1/2.000



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de Aseado del COAR que garantiza la firma digital del autor.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)  
CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)

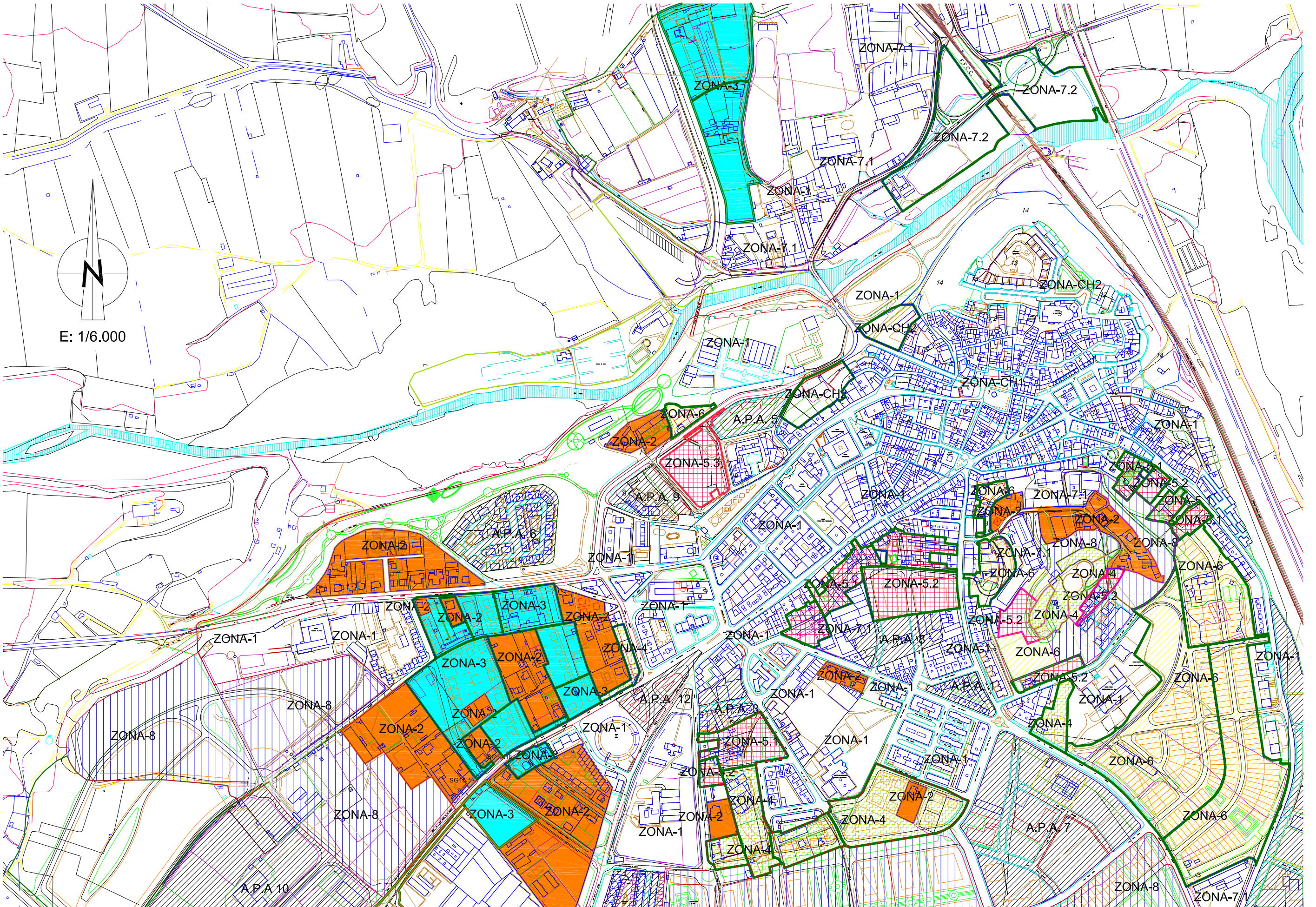
PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

PROPUESTA:  
ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS  
Y ALTURAS (PLANO O-5.4 DEL P.G.M.)

Marzo 2.019  
E: 1/1.500



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28) CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)

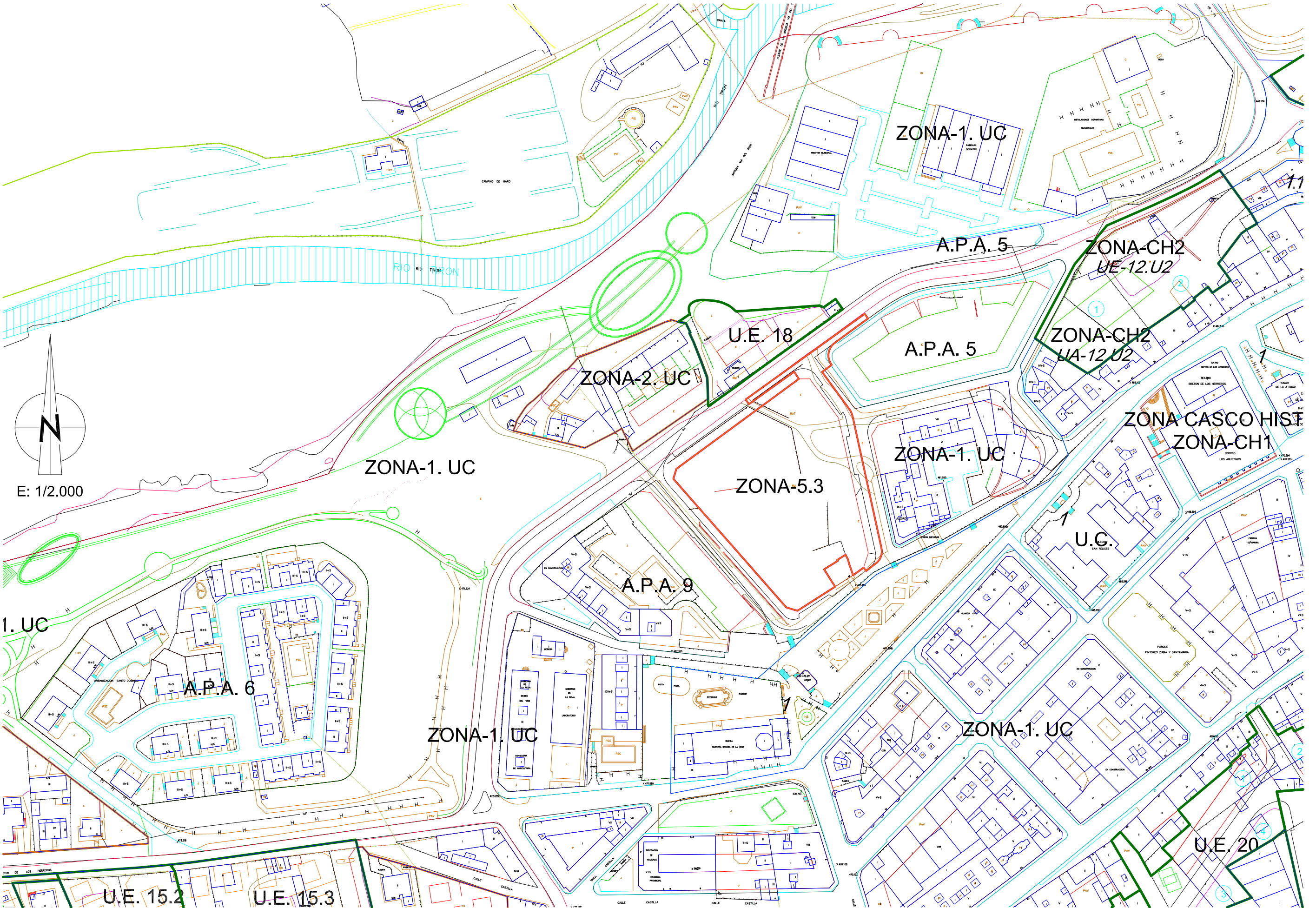
PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

PROPUESTA:  
ZONAS HOMÓGENEAS  
(PLANO G-2 DEL P.G.M.)

Marzo 2.019  
E: 1/6.000



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)**  
**CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)**

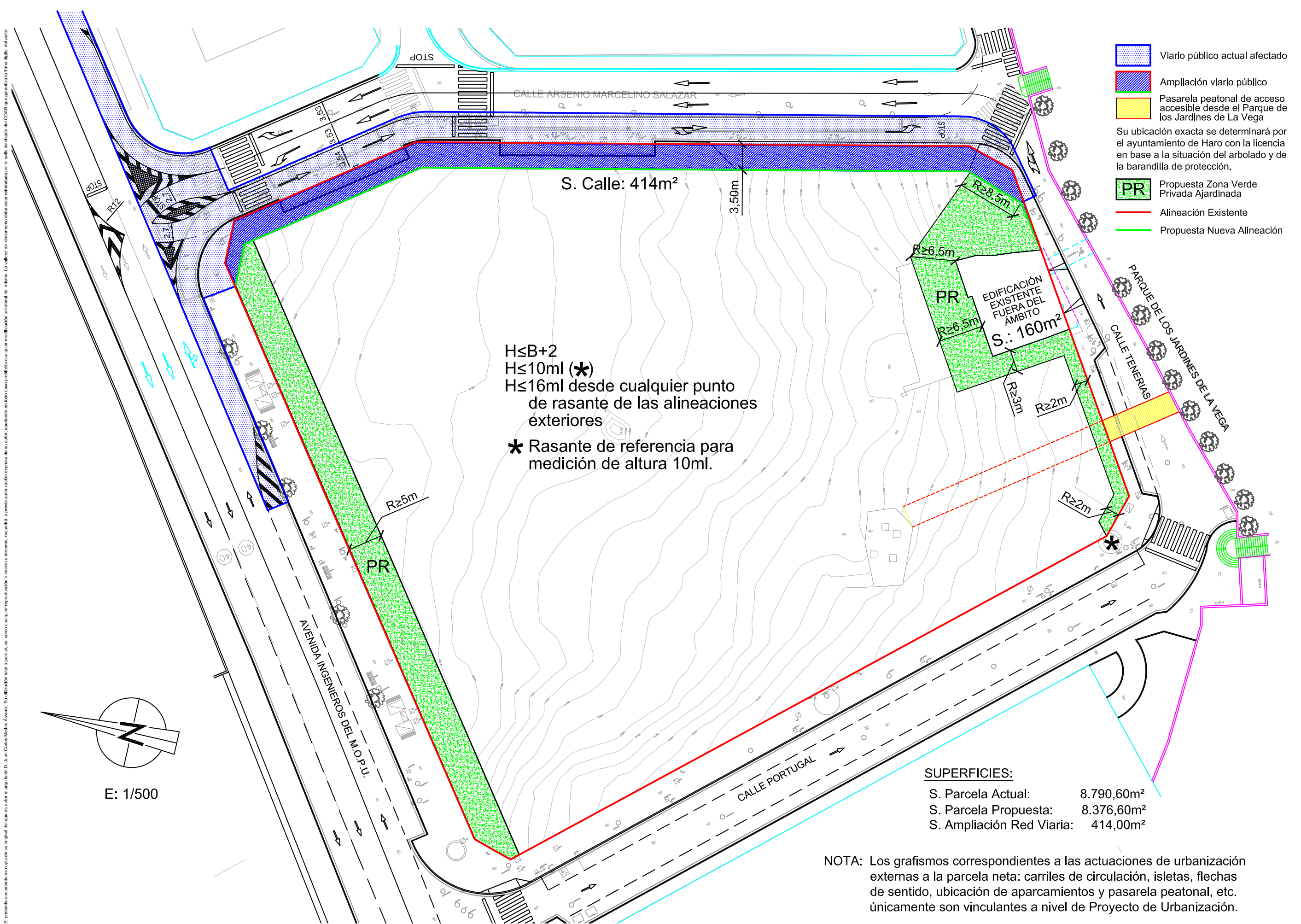
PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

**PROPUESTA:**  
**DESAGREGACION PORMENORIZADA**  
**(PLANO G-3.4 DEL P.G.M.)**

Marzo 2.019  
E: 1/2.000



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Carlos Merino Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requirirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. La validez del documento debe estar referenciada por el sello de visado del COAR que garantiza la firma digital del autor.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE HARO (Nº 28)

### CALLE PORTUGAL Nº 2 (PARCELA P-1 - U.E.17)

PROMOTOR: MERCADONA, S.A.  
ARQUITECTO: JUAN CARLOS MERINO ÁLVAREZ M.D. S.L.P.

PROPUESTA: Representación gráfica de las determinaciones de la Norma Pormenorizada ZONA 5.3: "Suelos Urbanizados Intensivos II" Apartados A.1, B.1 y B.5.

Agosto 2.019

E: 1/500