



AYUNTAMIENTO DE HARO

.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan Parcial del Sector 5 del Plan General Municipal de Haro, es copia fiel de la aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en su sesión de 1 de junio de 2020.

Haro a 2 de junio de 2020
ALCALDESA PRESIDENTA

SECRETARIO GENERAL



Fdo: Laura Rivado Casas
Fecha: 02/06/2020 22:55:53
Documento de 1 página
CSV: 20200096670306202009143610205
www.haro.org



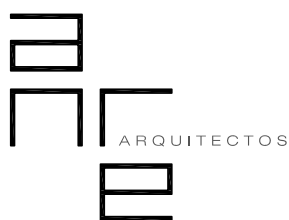
Fdo: Agustín Hervías
Fecha: 02/06/2020 23:00:12
Documento de 1 página
CSV: 20200096670306202009143610205
www.haro.org



PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 "LA ALMÉNDORA" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO HARO - LA RIOJA -



RAMÓN BILBAO



MAYO 2020

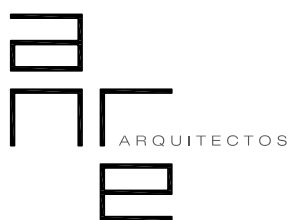


MEMORIA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMÉNDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA -



RAMÓN BILBAO



MAYO 2020

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 "LA ALMÉNDORA" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO

MEMORIA

Mayo - 2020

ÍNDICE

1. Objeto	4
2. Promotor y Equipo Redactor	4
3. Antecedentes	4
4. Contenido	5
5. Legislación sectorial	5
6. Ámbito de actuación	6
7. Procedencia del Plan Parcial	8
8. Información del territorio	8
9. Descripción de la propuesta de ordenación	16
10. Aprovechamiento y Edificabilidad	19
11. Infraestructuras	20
12. Cumplimiento de la Normativa aplicable	22
13. Gestión	27
14. Evaluación económica	29
15. Memoria de viabilidad económica	29
16. Informe de sostenibilidad financiera	32
17. Anexo Planos	33

1. OBJETO

El objeto del Plan Parcial del Sector S-5 "La Alméndora" de Haro es establecer la ordenación detallada del mismo, con el fin de iniciar su proceso de transformación urbanística de acuerdo con las condiciones establecidas en el Plan General Municipal de Haro, RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU), la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), así como del resto de normativa y legislación sectorial que resulten de aplicación.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El Plan Parcial del Sector S-5 "La Alméndora" está promovido por la mercantil *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.*, dedicada a la elaboración, crianza y comercialización de vino de la Doca Rioja.

Se trata de un Plan Parcial de iniciativa privada.

El presente documento de Plan Parcial S-5 "La Alméndora" se redacta por encargo de la promotora al equipo técnico formado por Andrés Regueiro Ponce y Ana Restoy Cabrera, Arquitectos, María José Nestares Eguizábal, Abogada y Alberto Pedrajo Pérez y Javier Achutegui Domínguez, Ingenieros Técnicos Agrícolas.

3. ANTECEDENTES

El vigente Plan General Municipal (PGM) de Haro fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada en fecha 2 de marzo de 2001 (BOR núm. 55, de 8 de mayo de 2001), no estando adaptadas sus determinaciones a la vigente Ley 5/2006, de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

En su artículo 47.2 "*Régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado*" establecía para la delimitación de sectores: "*Los instrumentos de Ordenación que se tramiten en SUND tendrán como dimensión mínima de 2 Ha para los delimitados e identificados como 1 y 2 en los planos 6-1, 6-2, de 6 hectáreas para el situado entre la antigua vía del Ferrocarril y la carretera a Miranda y de 8 hectáreas para el resto*".

El Plan General Municipal clasificaba como Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND) de uso residencial un área entre el Camino prolongación de Cr. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro y el Camino de la Alméndora. En este ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado eran necesarias 8 hectáreas para poder delimitar un sector.

En sesión de fecha 29/11/2019, el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja aprobó la Modificación nº 29 del Plan General Municipal de Haro para el cambio de las condiciones establecidas en el Artículo 47 de la Normativa Urbanística General, Delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 "La Alméndora" y cambio de uso. Dicho acuerdo fue publicado en el BOR nº 151, de fecha 23 de diciembre de 2019.

4. CONTENIDO

El Plan Parcial contempla la ordenación de los terrenos, con el señalamiento de las alineaciones y rasantes para la urbanización y la asignación de usos pormenorizados, en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, en desarrollo de las determinaciones del PGM modificado para cambio de las condiciones establecidas en el Artículo 47 de la Normativa Urbanística General, Delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 "La Alméndora" y cambio de uso, tal como se ha dicho anteriormente.

El presente Plan Parcial tiene el siguiente contenido:

- Memoria
- Normativa
- Memoria de viabilidad económica y sostenibilidad financiera
- Planos

5. LEGISLACIÓN SECTORIAL

5.1 Evaluación ambiental estratégica

Previamente a la adopción del Acuerdo de Aprobación Inicial por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Haro u órgano en que ésta tenga delegadas estas competencias, se presentará la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del borrador del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 "La Alméndora" junto con el correspondiente Documento Ambiental Estratégico ante el Órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja, para su tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y artículo 13 y siguientes del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja para la formulación del correspondiente Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector S-5 "La Alméndora".

5.2 Informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil

Con fecha 13 de junio de 2019 tuvo entrada en la Dirección General la solicitud por parte del Ayuntamiento de Haro (La Rioja), para que ésta emitiera informe preceptivo sobre la "Modificación Puntual nº 29 del PGM de Haro. Modificación del Artículo 47 de la NUG (Normativa Urbanística General), Delimitación del Sector S-5 y cambio de uso", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Según establece la D.A. 2ª del Real Decreto 2591/1998, es necesario que la Administración competente para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remita al Ministerio de Fomento antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, así como sus revisiones y modificaciones, **siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores**, al objeto de que la dirección General de Aviación Civil emita informe con carácter preceptivo y vinculante respecto a dichos proyectos de planes o instrumentos en el ámbito de las competencias exclusivas del Estado en materia de aeropuertos de interés general y planificación aeroportuaria.

Dicho Centro Directivo señaló que no procedía emitir informe sobre la "Modificación Puntual nº 29 del PGM de Haro. Modificación del Artículo 47 de la NUG (Normativa Urbanística General), Delimitación del Sector S-5 y cambio de uso", en el término municipal de Haro, con base en el siguiente fundamento:

*Si bien parte del término municipal de Haro (La Rioja) se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria correspondientes al Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo de 2011 (BOE nº 77, de 31 de marzo), tal y como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I al presente escrito, el ámbito objeto de ordenación de la "Modificación Puntual nº 29 del PGM. Modificación del artículo 47 de la NUG (Normativa Urbanística General), delimitación del Sector S-5 y cambio de uso", **no está incluido en los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.***

Por lo que, no es preceptivo solicitar este informe sectorial, en este expediente de Plan Parcial. Se adjunta Plano I-8 "Servidumbres aeronáuticas".

6. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 "La Alméndora" se ubica al oeste del núcleo urbano de Haro, frente a las actuales Bodegas *Ramón Bilbao, S.A.*, entre la calle Alméndora y la Avda. de Santo Domingo de la Calzada.

Tiene los siguientes límites:

- Norte, con camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro en la longitud correspondiente al futuro vial 3 del Sector S-2.
- Sur, con ámbito del Suelo Urbanizable No Delimitado, parcela catastral 26071A504063510000PS.
- Este, con Camino de la Alméndora.
- Oeste, con parte del ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado, parcelas catastrales 26071A504050720000PG, resto de la parcela 26071A504050770000PF y parcela 26071A504150780000PS.

El Sector tiene una forma irregular, con una superficie de 30.925,94 m², según levantamiento topográfico realizado.

El límite definitivo quedaría definido por las siguientes coordenadas (Plano I-4 "Estado actual. Topográfico"):

TABLA DE COORDENADAS		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	511.033,43	4.713.025,48
2	510.999,68	4.713.042,23
3	511.012,36	4.713.087,21
4	511.047,41	4.713.075,59
5	511.050,79	4.713.087,99
6	511.053,11	4.713.096,29
7	511.056,94	4.713.110,77
8	511.063,55	4.713.108,13
9	511.066,91	4.713.126,41
10	511.069,26	4.713.138,57
11	511.075,77	4.713.173,17
12	511.080,16	4.713.197,60
13	511.080,29	4.713.200,54
14	511.087,86	4.713.201,80
15	511.094,08	4.713.202,40
16	511.113,20	4.713.204,40
17	511.119,22	4.713.205,18
18	511.143,30	4.713.207,76
19	511.156,52	4.713.205,49
20	511.193,68	4.713.198,43
21	511.235,10	4.713.192,99
22	511.250,39	4.713.191,27
23	511.258,01	4.713.191,20
24	511.264,68	4.713.191,10
25	511.266,11	4.713.178,07
26	511.273,80	4.713.167,47
27	511.267,03	4.713.162,13
28	511.257,61	4.713.154,68
29	511.244,91	4.713.144,65
30	511.233,29	4.713.135,09
31	511.224,12	4.713.127,33
32	511.219,76	4.713.123,22
33	511.211,44	4.713.114,56
34	511.203,34	4.713.105,32
35	511.198,77	4.713.099,95
36	511.193,63	4.713.093,27
37	511.187,73	4.713.085,15
38	511.164,57	4.713.053,22
39	511.148,31	4.713.030,84
40	511.113,99	4.712.985,10
41	511.054,96	4.713.014,66

En la imagen inferior se muestra una superposición del límite del Sector sobre la ortofotografía de la zona.



Límite del Sector S-5 "La Almédora" sobre ortofoto (Fuente: GOOGLE EARTH)

7. PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

La necesidad de tramitar un Plan Parcial para el desarrollo del Sector S-5 está recogido en el artículo 75 de la LOTUR que establece este tipo de planeamiento como instrumento para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal para el suelo clasificado como Urbanizable Delimitado.

8. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

8.1 Características naturales del Sector

Topografía

El terreno comprendido dentro del área de actuación no presenta relieves accidentados notables, siendo prácticamente plano, con un declive muy suave hacia el Norte. La altimetría es por tanto uniforme, con una variación que va desde la cota 476,58 hasta la cota 475,40 no presentando antiplanicies en su interior, excepto las derivadas de la adaptación del terreno al cultivo y caminos.

No existe ningún camino que discurra por el área, no siendo necesario por tanto, restituir el acceso a ningún camino agrícola.

Conforme a los datos existentes en la Dirección General de Biodiversidad del Gobierno de La Rioja no existe ninguna vía pecuaria cuyo trazado deba mantenerse o restituirse dentro del ámbito delimitado.

De los datos consultados en el Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico Artístico del Gobierno de La Rioja, se desprende que no se tiene constancia de la existencia de yacimientos arqueológicos en el ámbito de la actuación.

Geología y Geotecnia

La zona de estudio se encuentra en la comarca de la Rioja Alta. Geológicamente se encuentra en el extremo noroccidental del "Surco Terciario del Ebro". Esta cuenca está compuesta por materiales detríticos depositados en un régimen continental, pertenecientes al Oligoceno-Mioceno y que forma según O. Riba (1.954) el "Terciario Continental de la Rioja Alta". Se trata de una depresión muy subsidente durante este periodo. (Se conocen potencias superiores a los 4.000 m).

Los buzamientos de todas las series continentales en el área son suaves, generalmente no superiores a los 5°, excepto en las proximidades de la "Franja móvil de la Sierra de Cantabria", más al Norte, donde pueden llegar a estar invertidos.

En la ciudad de Haro los materiales presentes pertenecen al Mioceno (Terciario) y al Cuaternario. El Mioceno está representado por las Facies de Haro.

Litológicamente representado por una alternancia de areniscas más o menos limofilas, areniscas de grano medio, arcillas y limos. En líneas generales esta Facies es más arcillosa hacia la base y el techo y se asimilan a la parte distal de un gran abanico aluvial con direcciones de aporte Norte y Norte-Noroeste. Su espesor no es bien conocido y sufre ciertas variaciones, oscilando entre los 350 y 800 metros.

Sismicidad

No cabe duda que los movimientos que levantaron montañas al final de la Era Terciaria aún continúan, el complejo sistema de fallas que recorre la Rioja ha provocado y provoca terremotos de magnitud mayor de 4, anualmente varios de escalas pequeñas imperceptibles.

En La Rioja Alta, la estructura de la corteza tiene unas características especiales que hace que se dé un mayor riesgo sísmico que en otras zonas del Norte peninsular. Las formaciones orográficas de la zona responden a plegamientos y, por lo tanto pueden tener mayor o menor actividad, pero es lo que queda del final del Terciario. Un ejemplo son los afloramientos de aguas termales en el entorno de Arnedillo, que indican que en esa zona hay todavía actividad telúrica.

El creciente desarrollo de proyectos de importantes obras de ingeniería civil ha llevado en los últimos años a una intensificación en los estudios de riesgo y peligrosidad sísmica. Estas investigaciones han de permitir, en caso de terremoto, que las acciones que en las construcciones sean solicitadas no entrañen como consecuencia peligro para la población. Por otra parte es necesario buscar el no penalizar de forma excesiva el diseño y la estructura, de tal forma que se haga viable desde el punto de vista económico la construcción.

Los estudios realizados hasta el momento en sismología evidencian, pese a los logros conseguidos, la necesidad de continuar de forma intensa el estudio del mecanismo de producción de terremotos y el comportamiento del material terrestre por el que se transmite la energía. El parámetro más crítico en los estudios de riesgo es la historia sísmica de la zona, es decir, el conocimiento espacio-temporal de la sismicidad, como el relacionado con la valoración energética o capacidad destructora.

Los criterios que han de seguirse para los proyectos a realizar en este ámbito según las especificaciones dadas por la Norma Construcción Sismorresistente: NCSR 2002 Parte General y Edificación, según lo establecido en el Real Decreto 997/2002 de 27 de Septiembre. (BOE nº 244 de 11 de Octubre de 2002).

Climatología

El alejamiento de las influencias mediterráneas, la cercanía al Cantábrico, así como la proximidad a dos sistemas montañosos y a dos cursos fluviales determinan las condiciones climáticas.

La temperatura media anual es de 12,6 °C, siendo enero el mes más frío con temperaturas medias en torno a 5 °C y el más caluroso agosto con 20,6 °C de media.

Recoge 504 mm de precipitación total anual, siendo mayo el mes más lluvioso con 58 mm.13 Al anochecer es común que aparezcan vientos de componente norte, el cierzo del río Oja-Tirón. En otras ocasiones Solanazo del Este, Regañón del noroeste, Ábrego del suroeste y Siroco del sureste.

Haro es una ciudad con precipitaciones significativas. Incluso en el mes más seco hay mucha lluvia. El clima aquí se clasifica como Cfb por el sistema Köppen-Geiger. La temperatura promedio en Haro es 12.7°C. En un año, la precipitación media es 646 mm.

En invierno son muy habituales las nieblas, causadas por la acumulación de aire frío en el valle con clima calmado, acompañado de aire caliente que pasa sobre los Montes Obarenes, lo que provoca que el aire del valle se condense pudiendo durar la niebla varios días si se mantienen esas condiciones.

El clima del término municipal no es un factor limitante que afecte significativamente.

Viento

El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora.

La velocidad promedio del viento por hora en Haro tiene variaciones estacionales considerables en el transcurso del año.

La parte más ventosa del año dura 6,5 meses, del 14 de octubre al 30 de abril, con velocidades promedio del viento de más de 13,5 kilómetros por hora. El día más ventoso del año es el 29 de diciembre, con una velocidad promedio del viento de 16,5 kilómetros por hora.

El tiempo más calmado del año dura 5,5 meses, del 30 de abril al 14 de octubre. El día más calmado del año es el 28 de agosto, con una velocidad promedio del viento de 10,4 kilómetros por hora.

Vegetación

La zona objeto del presente, no tiene ningún rasgo ni detalle ecológico del que haya de hacerse mención.

La vegetación dominante en el ámbito de estudio es de carácter mediterráneo y la comunidad vegetal potencial corresponde a bosques de carrasca o encina y quejigares, hoy prácticamente desaparecidos tras siglos de actividad agrícola y ganadera.

El método de cultivo es extensivo y de secano, generalmente herbáceos, abundando los cereales y el girasol, apareciendo de forma progresiva el regadío y las viñas cuanto más nos acercamos a la parte oriental del ámbito de estudio (sector riojano).

También se dan cultivos leñosos de almendros y frutales, pero de forma menos frecuente y en extensiones más reducidas.

En cuanto a la vegetación natural, en las zonas de pendientes más acusadas encontramos bosque de pinos, sobre todo pino carrasco (*Pinus halepensis*) y pino salgareño (*Pinus nigra*).

La vegetación de ribera asociada a los cauces existentes está constituida por sauces (*Salix sp.*), alisos (*Alnus glutinosa*), álamos (*Populus alba*), cañas (*Arundo donax*), carrizos (*Phragmites australis*) y aneas (*Typha latifolia*, *T. domingensis*).

El terreno en su estado actual se encuentra destinado al cultivo de secano.

Hidrogeología

El Sector S-5 "La Almédora" se encuentra dentro del sistema de acuífero número 403- Aluvial del Oja, afluente del Ebro. La red principal de drenaje de la zona de trabajo la constituyen el propio río Ebro y el Oja-Tirón.

Con respecto al comportamiento hidrogeológico, se reconocen dos litologías con un comportamiento hidráulico diferente:

- Los depósitos aluviales cuaternarios, depósitos de terraza media-alta del río Oja-Tirón que constituyen un acuífero muy importante, se trata de acuíferos libres con permeabilidad por porosidad, desconectados del nivel base (río Tirón), la superficie de la parcela se encuentra aproximadamente a la cota 478, mientras que el río Tirón se sitúa a cota 448. El límite inferior de este acuífero es netamente erosivo sobre las unidades detríticas terciarias. La recarga se produce en los meses de otoño e invierno por infiltración directa de aguas de lluvia sobre el acuífero así como los retornos de los regadíos.

También pueden recibir aportes provenientes de los materiales terciarios y cretácicos, y su capacidad de drenaje dependerá de la proporción de finos (arcillas y limos) que contengan. Este acuífero sufre durante los estiajes una importante explotación y se recupera en los siguientes episodios de recarga. El funcionamiento es, pues, cíclico y estacional.

- Las areniscas con intercalaciones de argillitas de la Formación Haro, materiales de baja permeabilidad. En función de la fracturación que presenten, se puede infiltrar parte del agua de lluvia o del agua recogida por la red de drenaje superficial, pero no constituyen, a priori acuíferos de interés.

Durante la fase de ejecución de los trabajos se ha identificado la existencia de nivel freático en la zona, a una profundidad aproximada de 5,00 m en los tres sondeos. Hay que tener en cuenta que la campaña de trabajos de campo se ha realizado en verano, es decir, en aguas bajas del acuífero, por lo que es de esperar, que este nivel sufra ascensos conforme nos adentremos en el otoño e invierno.

Hidrología

El ámbito del Sector S-5 "La Almédora" está incluido en la Cuenca Hidrográfica del Ebro. En concreto, la zona de actuación pertenece a la cuenca del Tirón, que tributa al Río Ebro en su margen derecha precisamente junto al núcleo urbano de Haro. La relevancia de estos caudalosos cauces en el municipio es mucha, tanto por los usos y aprovechamientos, como por razones sociales, culturales y ambientales.

El ámbito a desarrollar no se localiza sobre cursos fluviales, encontrándose el Río Tirón a 600 m. al norte de las actuaciones.

Por el límite del ámbito de actuación colindante con la C/ Almédora discurre una acequia que da servicio a varias parcelas. Al tener que ejecutar la acera correspondiente a este lado de la calle está acequia se va canalizar subterráneamente de tal manera que se permita un mejor funcionamiento de la misma y se puedan ejecutar los accesos necesarios a las parcelas resultantes de la ordenación prevista en el Plan Parcial.

Zonas inundables

Según los datos recogidos en la cartografía de zonas inundables de origen fluvial de la CHE, el ámbito del Sector S-5 "La Alméndora" no se localiza sobre una zona inundable en ninguna de sus cuatro categorías según su probabilidad.

8.2 Usos y edificaciones existentes

La mayor parte de los terrenos se encuentra sin edificar, destinados al cultivo de secano.

No obstante, **se encuentran en el ámbito del Sector S-5 las siguientes edificaciones**, según Datos de Catastro:

- Nave de bodega de almacenamiento y elaboración de vino, que cuenta con licencia ambiental y de obras, otorgada en sesión celebrada en fecha 11 de septiembre de 2018 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Haro, en 26071A504050630000PU.
- Construcciones en la parcela catastral 1333001WN1113S0001RH:
 - vivienda 23 m²
 - almacén 16 m²
 - almacén 13 m²
 - deportivo 24 m²
- Construcciones en la parcela catastral 26071A504050700000PB:
 - almacén 53 m²
 - almacén 25 m²
 - almacén 23 m²

8.3 Infraestructuras existentes

El artículo 60.1.f de la LOTUR establece dentro de los deberes de los propietarios en suelo urbanizable el de costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras necesarias para su ampliación o refuerzo.

Al encontrarse las infraestructuras realizadas en el Camino de la Alméndora, sólo es necesario completar las instalaciones existentes o realizar los entronques pertinentes según la infraestructura de la que se trate, completando la urbanización con la realización de la acera linde del ámbito de actuación y la canalización de la acequia que discurre a largo de toda su longitud.

- Infraestructura viaria: El Sector S-5 "La Alméndora" limita al Este con el Camino La Alméndora, desde dónde se establece un acceso a los terrenos así como al Norte, con camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro en la longitud correspondiente al futuro vial 3 del Sector 2, que se muestra en las imágenes siguientes:



Foto aérea (Fuente: GOOGLE EARTH)

- Infraestructura de abastecimiento de agua:

Existente por la acera opuesta a la actuación colindante con la bodega de Ramón Bilbao se realizarán dos derivaciones de la red para completar una malla cerrada que permite el correcto funcionamiento de la red en caso de avería en alguno de sus tramos, dejando fuera de servicio el tramo averiado.

La tubería existente es de diámetro HF Ø150 mm. en hierro fundido, en ella se encuentran las acometidas a las bodegas de Carlos Serres y Ramón Bilbao.

El trazado básico es el reflejado en el Plano I-7 "Infraestructuras existentes".

- Infraestructura de saneamiento fecales:

Por la C/ Camino de la Almendra discurre una tubería de diámetro Ø315 mm. de PVC con pozos de registro situados a menos de 50 mtrs. de distancia entre ellos.

La red general de saneamiento de fecales continua por la Avda/Santo Domingo de la Calzada hacia la carretera N-126.

Esta instalación está suficientemente dimensionada para acometer la nueva instalación.

- Infraestructura de saneamiento pluviales :

No existe red pluviales cercana en el ámbito de actuación

Las acometidas se realizarán con las mismas condiciones técnicas que las acometidas de saneamiento.

- Infraestructuras alumbrado público:

En la C/ de la Alméndora ya existe en la acera colindante a la bodega Ramón Bilbao red de alumbrado público debiéndose ejecutar en la acera contigua al Sector S5 que nos ocupa, completando una instalación al tresbolillo.

Las luminarias son "HSRP 151" con lámpara IEP-AP-1 250W sobre columna de 10 mtrs.

- Infraestructuras energía eléctrica:

Existen redes de baja en la acera opuesta colindante con la actual Bodega Ramón Bilbao, S.A. y media tensión en la acera colindante con el ámbito de actuación en la C/ Camino de la Alméndora perteneciente al polígono industrial y probablemente se tendrá que realizar un centro de transformación, ya previsto en el Proyecto de Urbanización del Sector S-2.

- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Ya existente en la C/ Camino de la Alméndora, debiéndose realizar los entronques necesarios para la realización de una red de fibra óptica subterránea por acera dando cumplimiento a la normativa vigente para la dotación de servicios al plan parcial, al fin de que pueda conectarse cualquier operador.

- Infraestructuras de riego:

En la acera opuesta al ámbito de actuación en la C/ Almendora existen bocas de riego para la limpieza de la calle.

- Infraestructuras de gas:

En la prolongación de la Avenida de Santo Domingo, (Camino de la Fuente del Moro) existe una red gas la cual no se va tocar ya que está futura calle tiene contemplada su urbanización en el proyecto correspondiente al Sector S-2.

- Infraestructuras de Contra-incendios:

En el polígono colindante APA-8 existe una red de hidrantes; en la C/ Alméndora no existe ninguno.

Todas las infraestructuras se han reflejado en plano I-7 "Infraestructuras existentes".

8.4 Acequia

Por el límite del ámbito de actuación en la C/ Alméndora discurre una acequia que da servicio a varias parcelas. Al tener que completar esta calle en este lado, se canalizará subterráneamente de tal manera que permita un mejor funcionamiento de la misma y poder ejecutar los accesos necesarios a las parcelas adyacentes.

8.5. Estructura de la Propiedad

La mayor parte de los terrenos pertenecen a un único propietario, la Mercantil *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.*, promotora del presente Plan Parcial, tal y como se establece en el Plano I-5 "Estado actual. Parcelario catastral" y en Anexo separado de esta Memoria se recoge la relación completa de parcelas y sus propietarios conocidos.

8.6. Información Urbanística

En el artículo nº 47 de la Normativa Urbanística General del PGM de Haro se establecen las siguientes determinaciones para este ámbito:

- Dimensión mínima del sector: 2 Ha (Superficie S-5: 30.925,94 m²).
- Clasificación: Suelo Urbanizable Delimitado.
- Uso global: Manufacturero del vino.
- Densidad máxima: 70% de ocupación máxima de la parcela neta.
- Aprovechamiento medio: 0,53 m²/m² de uso y tipología característico.
- Se incluye el Sistema General de Aparcamiento.

Equipamientos, cesiones, servicios

- Se asegurará la capacidad para la propuesta del PGM.
- Se estará en el régimen de cesiones a lo dispuesto en la legislación vigente y se concretarán en los correspondientes Planes Parciales.
- Los propietarios deberán costear las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación y también las obras necesarias para su ampliación o refuerzo.

Calidad Urbana

- El tratamiento superficial de los viales interiores del Sector podrá tener un tratamiento continuo sin diferenciación de aceras.
- Se procurará establecer en la zona del Sistema General de Aparcamiento lindante con el camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro un tratamiento de zona verde al urbanizarla.
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Régimen de Plazos: Se establece un plazo de 6 años a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación del PGM, transcurridos los cuales el Plan Parcial que desarrolle el Sector S-5 deberá contar con aprobación definitiva.

9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

9.1 Objetivo

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es establecer la ordenación detallada del Sector S-5 "La Alméndora" de Haro, para crear suelo de uso manufacturero del vino, actualmente deficitario en una ciudad cuyo motor y seña de identidad nacional e internacional gira en torno al mundo del vino de Doca Rioja, ya sea en el plano productivo o enoturístico. De este modo, se permite la ampliación de las actuales instalaciones bodegueras de la promotora existentes enfrente del propio Sector.

9.2. Descripción de la ordenación propuesta. Usos

Las zonas de ordenación que se proponen en el Plan Parcial del Sector S-5 "La Alméndora" son las siguientes:

- Manufacturero del vino (2 parcelas)
- Dotacional público: equipamiento
- Zonas Verdes y resto de Espacios Libres de uso y dominio público
- Sistema General Aparcamiento

La siguiente tabla recoge las superficies, en m² de suelo, ocupadas por cada una de las zonas previstas en el Plano de ordenación O-1 "Usos pormenorizados".

SUPERFICIE TOTAL SECTOR S-5 "La Alméndora" (m²)	30.925,94
SUPERFICIE DE SISTEMA GENERAL INCLUIDO (m²)	3.098,48
SUPERFICIE SECTOR EXCLUIDO SISTEMA GENERAL (m²)	27.827,46
APROVECHAMIENTO UNITARIO (m ² /m ²)	0,53
APROVECHAMIENTO TOTAL (m ²)	16.390,75
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (90%) (m ²)	14.751,67
EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	16.390,75
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ²)	16.390,75
EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA (Dotación pública: equipamiento) (m ²)	150,00
	SUPERFICIE OCUPACION 70%
PARCELAS NETAS LUCRATIVAS	23.164,26 16.214,98
PARCELA 1	18.244,19 12.770,93
PARCELA 2	4.920,07 3.444,05

9.2.1 Uso manufacturero del vino

El uso previsto por el Plan General Municipal para la totalidad del ámbito es el de uso manufacturero del vino.

La zona central del área se reserva para este uso, implantación de nuevas bodegas, diferenciando entre la parcela edificable, es decir, aquella superficie de las parcelas que puede ser ocupada por la edificación, de la parcela libre privada, parcela de propiedad privada pero que debe mantenerse libre de edificación y destinarse a jardines, aparcamientos, pavimentación, etc.

Las parcelas de uso manufacturero del vino se encuentran separadas por un espacio libre público, de modo que se establece una parcela dedicada a la elaboración y crianza del vino amparado por la Denominación de Origen Calificada Rioja y otra parcela para posible elaboración de otros vinos o

licores no amparados por esta Doca.

Se permite el destino de una de ellas a la elaboración de vino no amparado Doca Rioja, cumpliendo con la normativa establecida en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2015, de 12 de mayo, de Denominaciones de Origen e Indicaciones Geográficas Protegidas de ámbito territorial supraautonómico, quien al definir los términos tradicionales, en concreto el de "*Denominación de origen calificada*" establece en su apartado d) que "*Las bodegas inscritas en el órgano de gestión de la DOP, que habrán de ser independientes y separadas, al menos, por una vía pública de otras bodegas o locales no inscritos, solamente deberán tener entrada de uva procedente de viñedos inscritos o mostos o vinos procedentes de otras bodegas también inscritas en la misma DOP, y en ellas se deberá elaborar o embotellar exclusivamente vino con derecho a la misma*", cumpliendo así la normativa vitivinícola que exige que las elaboraciones amparadas por la denominación de origen y las no amparadas, realizadas por la misma bodega, deben estar separadas físicamente en edificios independientes separados por vial o camino público o espacio libre público, es decir, cualquier espacio de titularidad y uso público.

Conforme se establece en las Ordenanzas del Plan Parcial, el resto de espacios privados de la parcela manufacturera del vino deberán quedar libres de edificación, con excepción de aquellos elementos que se justifiquen por motivos de necesidad para el funcionamiento de la actividad, y que en ningún caso supondrán un aumento de la edificabilidad, ni podrán ocupar más del 5% de la superficie total de la parcela.

No se contempla ningún otro uso lucrativo aparte del manufacturero del vino como uso equivalente necesario o tolerado conforme a la definición de las clases de usos del Artículo 21 de la Normativa Urbanística General. El resto de usos pormenorizados definidos en el P.G.M. tales como usos residenciales en cualquiera de sus variantes (vivienda libre, unifamiliar, etc.), usos industriales, almacenes, usos comerciales, etc. tienen la consideración de usos prohibidos y son incompatibles con el uso manufacturero del vino.

El uso manufacturero del vino comprende todos los usos detallados necesarios para el funcionamiento de la actividad: elaboración, crianza, almacenamiento, distribución, comercialización, enoturismo, museo del vino, etc.

9.2.2 Estandar de reservas para dotaciones locales

CESIONES DOTACIONES LOCALES PP: 15% Sup. total ordenada		NORMATIVA	S-5
* Sup. total ordenada= 27.827,46 (30.925,94-3.098,48)		4.174,12	4.175,00
Espacios libres públicos: requisitos.	Superficie mínima 10%	2.782,75	2.825,00
	Zona verde: Jardín, mínimo 1000, Circunferencia 30 m. diámetro	1.000,00	1.100,00
Equipamientos públicos			250,00
TOTAL		4.174,12	4.175,00

Espacios Libres Públicos

Los Espacios Libres Públicos se ubican a lo largo del perímetro en su lado Oeste accediendo desde la C/ Almédora con un espacio de 10m de anchura ,creando una colchón acústico de protección con la zona residencial y que en un futuro podrá configurar un nuevo acceso a la Fuente del Moro.

Dentro del mismo, colindante con el sistema general de aparcamiento se crea una zona ajardinada de 1.100,00 m², que incluye una circunferencia de 30 m. de diámetro, que permite el soleamiento, desarrollándose en continuidad de este espacio el resto de espacios libres públicos.

Los usos permitidos son Zonas Verdes y Espacios Libres de uso y dominio público; usos tolerados: Infraestructuras e instalaciones de servicio público.

En las áreas así calificadas se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos, tales como aseos, pequeñas instalaciones de bar, pequeños quioscos de música, instalaciones o edificaciones no permanentes como barracas o mercadillos, así como uso de espectáculos (auditorios o similares), en este último caso siempre que no se trate de edificaciones cerradas. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y/o rodado de emergencia al servicio de la zona verde.

La edificación tendrá una ocupación máxima del suelo del 15%, las alineaciones serán libres dentro de la parcela y la altura máxima, desde el suelo hasta el alero, será de 3,50 metros, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.) que rebasen dicha altura, así como elementos aislados de mobiliario urbano (juegos infantiles, etc.).

Son prohibidos todos los demás.

Equipamiento

Se prevé una parcela para equipamiento al Oeste del Sector, lindante con la zona verde prevista en el Espacio Libre Público con una superficie de 250 m² para equipamiento y dotación pública.

Los usos permitidos en la parcela son de equipamiento; usos tolerados: Infraestructuras y Espacios libres y zonas verdes públicas.

En las áreas así calificadas se admiten instalaciones abiertas o cerradas, así como edificaciones públicas complementarias, tales como almacenes, aseos, pequeñas instalaciones de bar, pequeños quioscos de música. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y/o rodado de emergencia al servicio de la zona de equipamiento.

La edificación tendrá una ocupación máxima del suelo del 80%, las alineaciones serán libres dentro de la parcela y la altura máxima, desde el suelo hasta el alero, será de 3,50 metros, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.) que rebasen dicha altura, así como elementos aislados de mobiliario urbano (juegos infantiles, etc.).

Se prohíben todos los demás y expresamente todos los usos sanitarios, docentes, culturales, recreativos, de espectáculos, etc.

9.2.3 Red viaria

El Sector S-5 "La Almédora" limita con el Camino La Almédora por lo que se propone una conexión al Sector desde este viario, completando la calle existente con una banda de aparcamientos y acera dejando una calzada de 7.5 mtrs.

La superficie de este viario es de 488,20 m².

La red viaria prevista en el Plan Parcial se limita al acceso previsto para el Sector desde la red municipal Camino de la Almédora, que conduce a la zona manufacturera del vino, sirviendo también de acceso al Sistema General Aparcamiento.

El Plano O-3 "Red viaria. Rasantes" muestra el acceso y acera, que deberán ser definidos con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización.

9.2.4 Sistema General de Aparcamiento

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 104.6 y 67.b) de la LOTUR y artículo 47.2 del PGM de Haro se estableció una previsión de Sistema General de Aparcamiento de 3.098,48 m², una superficie mayor al 10% de la superficie total del sector exigido, que sería 3.092,59 m².

El destino del Sistema General a Aparcamiento fue motivado por la demanda de plazas de aparcamiento en la zona, dada la existencia de industrias y celebración de eventos que tienen lugar en lugares cercanos.

Se justificó la ubicación del Sistema General de Aparcamiento al noreste del Sector S-5 "La Alméndora" por existir una necesidad de plazas de aparcamiento en esta zona próxima al polígono industrial existente, cuyas plazas existentes se manifiestan escasas para la actividad ahí desarrollada, así como para atender las necesidades de aparcamientos en los eventos o ferias que se realizan en Fuente del Moro.

	PGM	SECTOR S-5
CESIONES SISTEMAS GENERALES 10% ST SECTOR PGM	3.092,59	3.098,48

9.3 Altura de la edificación

En cuanto a la altura de la edificación se establece en la Normativa unas limitaciones en cuanto al número de plantas, PB+1, y altura máxima, 10,50 m., al tirante o parte inferior del alero.

Se recoge no obstante en la Normativa la posibilidad de construir elementos singulares de la edificación como por ejemplo un torreón que pueda albergar usos específicos de la bodega, tales como los servicios administrativos, la sala de catas, etc. En estos momentos no se ha realizado el proyecto de la bodega por lo que no se sabe si este elemento singular va a ser necesario o no.

Se trata únicamente de permitir que en un edificio con una altura de la edificación de PB+1 y una altura máxima de 10,50 m pueda aparecer si fuese necesario un elemento arquitectónico que sirviese para realzar la composición del conjunto. Este elemento singular no podrá tener una altura de la edificación superior a PB+3 ni una altura máxima superior a 18 m. ni suponer un porcentaje superior al 5% respecto de la superficie que ocupo en planta la edificación. En cualquier caso, este elemento con mayor altura siempre deberá estar justificado en el proyecto de edificación y necesitará una autorización expresa por parte del Ayuntamiento.

9.4 Criterios de parcelación y retranqueo de la edificación

Se establece una parcela mínima de 4.500 m², por la propia naturaleza del proceso productivo.

En la documentación gráfica y en la Normativa del Plan Parcial se establecen los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites (exterior e interior) de la parcela de la siguiente manera:

- 5 m al límite de la parcela a espacio público.
- 3 m al límite interior de la parcela respecto de otras parcelas de forma que la suma de ambos retranqueos asegure una separación mínima de 6 m de las futuras edificaciones.
- 6 m entre edificaciones independientes dentro de una misma parcela

10. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

La delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 establece las condiciones en las que se basará el Plan Parcial para distribuir el aprovechamiento asignado.

El aprovechamiento máximo del Sector S-5 "La Almédora" se establece en 0,53 m²t/m²s. Esto supone, aplicado a la superficie del sector de 30.925,94 m², un aprovechamiento máximo de 16.390,75 m² construidos.

La delimitación del Sector S-5 establece asimismo una edificabilidad máxima de usos lucrativos de 16.390,75 m²t/m²s y una edificabilidad para el equipamiento público máxima de 150 m²t. En la ordenación propuesta se mantiene la edificabilidad máxima de usos lucrativos, mientras que la edificabilidad para el equipamiento público se limita a 150 m²t para adaptarse a las dimensiones de la parcela así calificada.

Por otra parte, no se establecen coeficientes de ponderación entre usos, debido a que no se contempla la posibilidad de ubicar otros usos distintos a los manufactureros del vino; se establece un único uso lucrativo: manufacturero del vino, que será el uso característico, con el coeficiente de ponderación 1.

Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad ni se contemplan retranqueos.

11. INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

11.1 Red de abastecimiento de agua

La demanda adoptada es de 0.5 l/seg por Ha, 10 litros por m² de jardín.

Como tenemos una superficie de 30.925,34 m², tenemos un caudal medio de 1.55 l/s*Ha.

Para garantizar dicho caudal dicho caudal máximo bastaría con instalar una acometida general de DN= 50 mm., pero para garantizar el cumplimiento del DBSI es necesario instalar redes de 100 mm mínimo.

La red de agua potable deberá ejecutarse con tubería de fundición dúctil serie K9 de diámetro mínimo 150 mm con manga de polietileno y junta estándar según norma ISO 2531.

Se prevé la instalación de 2 hidrantes de incendios homologados de tal manera que las distancia con los existentes en APA 10, S.A.-9 y entre ellos sea mayor de 200 m, localizados en sitios accesibles para los camiones de bomberos y estarán debidamente señalizados.

Se van a dejar preparadas las acometidas domiciliarias, cada parcela tendrá su acometida de agua de forma individual, las cuales se realizarán desde la red montada colocando contador individual para cada una de ellas.

El trazado básico es el reflejado en el plano correspondiente.

11.2 Red de saneamiento fecales

El saneamiento de fecales cruzará la C/ Camino de La Almendra, ya que la EDAR existente en *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.* se encuentra en el lado opuesto de la calle y tiene capacidad suficiente para la recogida de estas aguas.

El caudal de cálculo se que se adopta es el mismo que abastecimiento de agua.

Posteriormente a su paso por esta EDAR se aprovechará la acometida actual de diámetro Ø315 mm. de conexión a la red general de diámetro Ø315 mm. de la cual tiene capacidad suficiente con pendiente superior al 0.5% y la velocidad máxima de la red no supera los 3 m/seg.

No obstante se dejarán acometidas a las dos parcelas proyectadas en previsión de posibles aumentos de caudal con las edificaciones posteriores que en todo caso cumplirán la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja, estas acometidas se ejecutarán con tubería de PVC teja SN 4 según norma UNE-EN 140.

Ya que se hacen directamente a tubo se realizarán con pieza especial tipo "injerto click" para tuberías de PVC o polietileno.

El trazado básico es el reflejado en el plano correspondiente.

11.3 Infraestructura de saneamiento pluviales

El caudal a evacuar viene expresado en l/seg y se calcula mediante la siguiente expresión: $Q_p = c \cdot I \cdot S$ siendo:

c: Coeficiente de escorrentía

I: Intensidad de lluvia l/seg y Hectárea correspondiente a la máxima precipitación para un período

de retorno dado y la duración correspondiente al tiempo de concentración
S: Superficie de las zonas afluentes al punto considerado en Hectáreas

Teniendo en cuenta todos estos parámetros la red de pluviales existente que discurre por la C/ Almédora tiene capacidad suficiente para recoger los vertidos del Sector.
La red de pluviales deberá ser ejecutada con tubería de PVC -U, según norma UNE -53962 EX.

Siguiendo las indicaciones de los técnicos municipales del Ayuntamiento de Haro se ejecutará un colector de diámetro Ø315 mm realizando un pozo final, conectado provisionalmente con la tubería de fecales existente hasta la futura conexión con la red prevista en el Sector S-2.

Las aguas pluviales que discurran por viales, serán encauzadas hasta las rejillas proyectadas colocados en la separación de los aparcamientos con la calzada a ejecutar. Estos sumideros estarán conectados con los pozos de registro más próximos o mediante entronque directo con pieza especial al colector general.

Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón armado, con juntas estancas y marco y tapa reforzada de fundición dúctil.

La tubería discurrirá subterránea bajo pavimento, por terrenos de uso común paralela a la red de fecales existente y a menor profundidad.

Las acometidas se realizarán con las mismas condiciones técnicas que las acometidas de saneamiento.

El trazado básico es el reflejado en el plano correspondiente.

11.4 Alumbrado público

En la C/ de la Almédora ya existe en la acera colindante a *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.* red de alumbrado público debiéndose ejecutar en la acera límite del Sector S-5 que nos ocupa, completando una instalación al tresbolillo con luminarias de 55W tipo LED sobre báculos de 10 m y brazo de 1.5 m y canalización enterrada se garantizará un nivel de iluminación igual o superior a 20 lx.

En la zona ajardinada prevista se instalarán luminarias cerradas de 150 w tipo LED sobre báculos de 5 metros a una interdistancia de media de 20 m de forma que el nivel de iluminación alcance los 12 lux en todos los puntos.

Este alumbrado se conectará al existente ya que depende de un cuadro eléctrico independiente.

11.5 Red de energía eléctrica

Tal y como se ha expuesto existe red de baja y alta tensión en las inmediaciones del sector. Se ha previsto la instalación de un Centro de Transformación con capacidad para 2 transformadores del cual partirán las redes necesarias para abastecer a ambas parcelas, posibilitando incluso, la conexión en alta tensión a alguna de ellas.

11.6 Red de telecomunicaciones

El Proyecto de urbanización incluirá las separata correspondientes a las canalizaciones que alberguen los servicios de telecomunicación básicos esenciales.

- Acceso a operadores del servicio de telefonía básico, con posibilidad de RDSI.

- Acceso a operadores del servicio de telecomunicaciones por cable.

Esta red está sustentada por una infraestructura de canalizaciones que permita conectar con las arquetas de entrada a las Infraestructuras Comunes de Telecomunicación (ICT) de cada una de las parcelas.

Canalización con 4 tubos.

11.7 Red de riego

Se realizará una red independiente de riego para las zonas verdes del Plan Parcial, en polietileno (P.N. 10 Atms.) con bandas marrones o verdes .

Las bocas de riego son de 40 mm con llave de corte, con arqueta de fundición incorporada, colocándose sobre el plano vertical de la conducción mediante T con bridas, situándose una en cada espacio libre público.

El diámetro mínimo a emplear es de 90 mm exterior.

Las acometidas se realizaran con polietileno de 16 atm al igual que el resto de la red, con todas las piezas de conexión en latón estampado en caliente.

Las ventosas serán de triple efecto. Las llaves de corte tendrán dispositivo anti-retorno

12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

La Modificación nº 29 del artículo 47 de la Normativa Urbanística General del Plan General Municipal de Haro, delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 y cambio de uso residencial a manufacturero del vino estableció las determinaciones urbanísticas vinculantes para la redacción del Plan Parcial tal y como se señala en el apartado 8 de esta Memoria.

A continuación explicamos cómo este Plan Parcial se ajusta a las determinaciones señaladas:

Superficie del Sector S-5 "La Almédora"

La superficie total del Sector recogida en el Plan Parcial del Sector S-5 "La Almédora" es de 30.925,94 m², coincidente con la superficie que figura en la ficha del Sector S-5 del PGM de Haro.

Usos

El PGM establece el uso manufacturero del vino como global, que es el asignado por el Plan Parcial a las parcelas lucrativas que ocupan la mayor parte del Sector. El resto de usos que se señalan en el Plan Parcial son equipamiento público y los espacios libres públicos, por lo que se cumplen las determinaciones del Plan General Municipal y resto de normativa aplicable.

Plazo de desarrollo

El Plan Parcial se presenta a tramitación antes de transcurrir el plazo de 6 años establecido desde la entrada en vigor de la aprobación definitiva de la modificación nº 29 del PGM que delimitó el Sector S-5, que tuvo lugar al día siguiente a su publicación en el BOR nº 151, de fecha 23 de diciembre de 2019.

Aprovechamiento y edificabilidad

Se justifica en el apartado 10 de esta Memoria.

Cesiones obligatorias

En el Plan Parcial se destinan 250 m² para equipamiento público y 3.925,00 m² para espacio libre público.

Esto supone un total de 4.175,00 m² de suelo equivalente a más del 15% de la superficie total ordenada del sector, de forma que se cumple con lo establecido en el artículo 60 de la LOTUR.

Las zonas verdes pública son del tipo "jardines", según lo establecido en el artículo 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de junio) y cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 4 del mismo Anexo:

- La zona verde que se propone cuenta con una superficie mayor a 1.000 m² puede inscribirse en ellas una circunferencia de 30 metros de diámetro, tal y como se refleja en el Plano O-1 "Usos pormenorizados".
- Tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante, ya que principalmente se ubican en los bordes del sector.

Al delimitar el Sector S-5, se incluyó el Sistema General de Aparcamiento: por tanto, el Plan Parcial incluye en el sector un Sistema General de Aparcamiento que tiene una superficie de 3.098,48 m².

Calidad urbana

El tratamiento superficial del Espacio Libre Público del Sector tendrá preferentemente un tratamiento superficial blando.

Y como establece el PGM se procurará establecer en la zona del Sistema General de Aparcamiento lindante con el camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro un tratamiento de zona verde al urbanizarla.

12.1 Normativa en materia de ruido

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley de Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establecen la necesidad de realizar la zonificación acústica, así como de justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

El presente Plan Parcial incorpora un plano O-6 "Zonificación acústica" del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en el artículo 13 "Zonificación acústica y planeamiento" del RD 1367/2007, de 19 de octubre fija los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área. Estos objetivos de calidad acústica se refieren a áreas urbanizadas existentes, y para el resto de áreas se fijan los mismos valores disminuidos en 5 dBA.

La totalidad del ámbito de actuación queda zonificado según Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicadas a áreas urbanizadas existentes dentro de la categoría "Sector del territorio con predominio de uso industrial" y siendo una zona no urbanizada aún, los objetivos de calidad acústica serán L_d= 70dBA, L_e = 70 dBA y L_n= 60 dBA.

Por otro lado, según la tabla facilitada por la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos

Hídricos para justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, se ha establecido una zona verde de transición entre el uso manufacturero del vino y el residencial proyectado en el Sector S-2 y el existente, según se establece en el plano O-6 "Zonificación Acústica".

Zonificación acústica del área de influencia del ámbito del Plan Parcial

- TIPO A. Sectores del territorio de uso residencial

Se distingue el suelo urbano de uso residencial ya edificado, el suelo urbanizable delimitado y el NO delimitado destinado a uso residencial establecido en el PGM vigente.

El Plan Parcial del Sector 2 aprobado 8/05/2009 (BOR 5/06/09), no se ha urbanizado ni aprobado desde su aprobación y continúa sin ninguna perspectiva de desarrollo, manteniéndose el uso rústico del entorno, es decir, no se encuentra integrado, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población no pudiéndose considerar suelo urbano.

- TIPO B. Sectores del territorio de uso industrial

El uso clasificado es manufacturero del vino, formado por varias bodegas incluida la del propio promotor de este Plan Parcial, Bodegas Ramón Bilbao S.A. Este sector manufacturero del vino no se caracteriza por ser un gran foco emisor de ruido.

- TIPO C: Sectores del territorio de uso terciario

Son espacios destinados a actividades comerciales y de oficinas, públicas o privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las actividades de estacionamiento de automoviles que le son propias.

Se han distinguido varias áreas comerciales destinadas a hipermercados situadas junto a la Avda. Santo Domingo de la Calzada, ya en casco urbano la Plaza de Toros, estación de autobuses y la zona de jardines aledaña al Palacio de La Vega. Al Noroeste del Sector S-5 se encuentra el espacio de esparcimiento Fuente del Moro que dispone de instalaciones de ocio y merenderos.

- TIPO D: Sectores del territorio de uso sanitario y docente

Corresponde a zonas de terreno destinados a usos sanitarios, docente y cultural que requieren en el exterior una especial protección contra la contaminación acústica.

Se han localizado dos áreas acústicas correspondiente al Colegio Corazonistas y al Centro de Residencia de mayores Fundación Hogar Madre de Dios, situados en la Avda. Bretón de los Herreros y en la Avda. San Millán de la Cogolla respectivamente.

- TIPO E: Sectores del territorio afectados por Sistemas Generales de Infraestructuras

Zonas de dominio público en las que se ubican los sistemas generales de infraestructuras de transporte viario y ferroviario.

En el ámbito de este Plan parcial los principales focos son:

- Carretera LR-202
- Carretera N-126

- Zonas de transición

Estas zonas surgen como consecuencia de la delimitación de las distintas zonas acústicas, debido a la incompatibilidad teórica que existe entre dos zonas de uso predominante diferente cuyos objetivos de calidad mantiene una diferencia superior a 5 dBA.

Se dará el tratamiento adecuado a la zona correspondiente a los Servicios generales ya que delimita la zona de TIPO A uso residencial y la zona TIPO B correspondiente al uso manufacturero del vino.

Todo lo expuesto se recoge en el plano O6 "Zonificación acústica."

12.2 Normativa de accesibilidad

El artículo 75, apartado 2.h) de la LOTUR indica que los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

"Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas y acreditación de que los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas".

La ordenación propuesta se ha realizado teniendo en cuenta la necesidad de evitar la existencia de barreras físicas y arquitectónicas y cumplir la Normativa de Accesibilidad. En este sentido, no existen escaleras, rampas de pendiente exagerada, etc. en los espacios públicos. Las pendientes de las aceras son inferiores al 8% establecido como máximo en la Normativa de Accesibilidad.

Por otra parte, en las normas de urbanización de la Normativa Urbanística del Plan Parcial se establece "en cumplimiento de la legislación vigente, el Proyecto de Urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas tanto para el viario (aceras, pasos peatonales, mobiliario urbano, etc.) como en los espacios libres de uso y dominio público (sendas peatonales, jardinería, etc)".

Se identifican en el Plano O-4 "Itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas", los itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Así mismo, en cumplimiento de la legislación vigente, la Normativa del Plan Parcial establece la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida. El Anexo del Reglamento de Planeamiento establece que se deberán prever un mínimo de un 2% de número total de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida. En el Plan Parcial se proponen un total de 164 plazas en espacio público/privado, estableciéndose en la Normativa que, como mínimo 4 de ellas se reservarán para personas con movilidad reducida.

12.3 Previsión de aparcamientos

El artículo 75 de la LOTUR establece la obligación de que los Planes Parciales contengan, entre otras determinaciones, la previsión de aparcamientos en el sector.

Se establece en las Ordenanzas del Plan Parcial la siguiente obligación: Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de las parcelas de uso industrial y uso dotacional público. Además, se establece que como mínimo el 2% de dichas parcelas será apta para uso de personas con movilidad reducida.

En el Plan Parcial se proponen un total de 164 plazas, estableciéndose en la Normativa que, como mínimo 4 de ellas se reservarán para personas con movilidad reducida, según Orden VIV/561/2010 y el artículo 7 de Planeamiento urbanístico

Dentro del ámbito del Sector S-5 "La Alméndora" está incluido un Sistema General de Aparcamiento, donde se ubican 68 plazas de aparcamiento, 4 de ellas para discapacitados; en la c/ Alméndora, zona aneja a la red viaria se ubicarán 40 plazas; en el interior de las parcelas se ha previsto espacio para el resto de las plazas que son 56 plazas.

Todas ellas suman las 164 plazas de aparcamiento, 4 de ellas para minusválidos exigidas por la Normativa de aplicación.

12.4 Medidas de Mitigación del Cambio Climático

La creciente preocupación por las emisiones de gases de efecto invernadero y su repercusión en el clima global, ha conducido a que en el ámbito de las edificaciones deba tenerse en consideración las potenciales emisiones que el planeamiento y la ordenación del territorio puedan producir

El clima de Haro, de tendencia frío y húmedo en buena parte del año, es un condicionante fundamental a tener en cuenta, de cara mejorar la eficiencia energética de las edificaciones y el urbanismo, proyectándose las edificaciones soluciones constructivas más eficientes energéticamente que redundará en un menor gasto de las instalaciones de frío-calor al estar las edificaciones mejor aisladas que con soluciones constructivas más corrientes.

El hecho de reducir la demanda energética en casi un 50% en la refrigeración de la nave de depósitos conlleva una serie de gastos asociados, tanto en la partida presupuestaria de materiales aislantes, como en la partida correspondiente a ejecución material de elementos estructurales y constructivos que tienen que soportar el aumento de peso producido por dichos elementos aislantes.

Con la mejora del diseño se obtendrá una mejora de la eficiencia energética del edificio que ha sido desde el origen, el objetivo de la propuesta de diseño, con una solución constructiva adoptada se ha conseguido una importante mejora de la envolvente térmica de la bodega, que nos permita por una parte mejorar las condiciones ambientales de conservación de un producto tan sensible a la evaporación como es el vino. Dichas evaporaciones aumentan sustancialmente por encima de los 20°C. Con la mejora de la envolvente se consigue reducir las pérdidas o ganancias de energía del edificio, de manera que en verano se reduce el flujo de calor desde el exterior al interior y en invierno se evita perder el calor del interior hacia el exterior, optimizando el comportamiento energético de la envolvente térmica y consiguiendo reducir las demandas de energía para calefacción en invierno, así como para refrigeración en verano. Es por tanto un elemento de relevancia a la hora de definir la solución constructiva del edificio.

La mejora en las condiciones de aislamiento global del edificio parte no sólo de la mejora de los elementos aislantes de la misma sino de la mejora global de las condiciones constructivas del edificio. Con dicha mejora conseguimos la mejora de la envolvente térmica, por lo que se trata de una

solución solidaria a la propuesta constructiva y no tan sólo a los elementos aislantes. Hay que entender que la mejora de los cerramientos de cubierta y fachada incide directamente en el dimensionado de los elementos estructurales solidarios a la solución constructiva.

13. GESTIÓN

13.1 Sistema de actuación

Se delimita una única unidad de ejecución, que abarca la totalidad del Sector S-5 "La Alméndora" del Plan General Municipal de Haro, estableciendo como sistema de actuación el de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 131 de la LOTUR, que al regular el sistema de actuación de las unidades de ejecución, da preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad sea conveniente cualquiera de los otros sistemas de actuación.

La práctica totalidad de los terrenos pertenecen al mismo propietario con lo que la prevalencia del sistema de compensación queda justificada.

13.2 Plan de Etapas

De conformidad con lo establecido en el artículo 75.2.j) de la LOTUR, los Planes Parciales deben contener un Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en la unidad de ejecución del sector y de solicitar licencia de edificación.

En el Plan Parcial S-5 "La Alméndora" se establecen los siguientes plazos máximos:

- Para la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, 2 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, 1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
- Para la finalización de las obras de urbanización, 3 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Para la solicitud de la primera licencia de edificación, 2 años desde la finalización de las obras de urbanización.

En cuanto a las etapas de desarrollo del Sector S-5 "La Alméndora", se considera lo más apropiado establecer una sola etapa, que corresponde con la única unidad de ejecución que se propone. El Proyecto de Urbanización será único y abarcará todo el Sector.

13.3 Plan Parcial de iniciativa particular

Los planes parciales de iniciativa particular se regulan en los artículos 94 y siguientes de la LOTUR, justificándose a continuación la documentación contenida en el Plan Parcial del Sector S-5 "La Alméndora" exigida por el artículo 95 de la LOTUR.

13.3.1 Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

La necesidad y conveniencia del Plan Parcial del Sector S-5 "La Alméndora" se justifica para dotar al municipio de Haro de uso manufacturero del vino, necesario para permitir la implantación de instalaciones bodegueras, siendo este emplazamiento coherente con las bodegas existentes en su entorno.

Esta actividad generará empleo y riqueza de la que se beneficiará la comunidad.

13.3.2 Relación de propiedades afectados

La relación de propiedades afectadas, según el Registro de la Propiedad de Haro y datos del Catastro de Rústica se incluye en documento Anexo:

En todo caso las parcelas catastrales son las siguientes:

- Polígono 504; parcela 5063. Ref. Catastral: 26071A504050630000PU.
- Polígono 504; parcela 5077. Ref. Catastral: 26071A504050770000PF.
- Polígono 504; parcela 6039. Ref. Catastral: 26071A504060390000PG.
- Polígono 504; parcela 5071. Ref. Catastral: 26071A504050710000PY.
- Polígono 504; parcela 5069. Ref. Catastral: 26071A504050690000PG.
- Polígono 504; parcela 5070. Ref. Catastral: 26071A504050700000PB.
- Ref. Catastral: 1333001WN1113S0001RH

Las parcelas correspondientes se señalan en el Plano I-5 "Estado actual. Parcelario catastral".

13.3.3 Modo de ejecución de las obras de urbanización

La totalidad de las obras de urbanización, incluidas las obras de conexión del Sector con el Camino La Alméndora se ejecutarán a costa de los propietarios del Sector.

13.3.4 Compromisos y garantías del promotor de la actuación

El artículo 95.e) de la LOTUR establece que los planes de iniciativa particular deberán contener las garantías para el cumplimiento de los compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento, por importe del 3% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

Se presentará esta garantía antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, bien en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

13.3.5 Medios económicos para llevar a cabo la actuación

La promotora del presente Plan Parcial es propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en el Sector S-5 "La Alméndora" y cuenta con medios económicos para llevar a cabo la actuación.

La Mercantil *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.* forma parte de un importante grupo bodeguero que aglutina a bodegas de diferentes Denominaciones de Origen en España como Rueda, Ribera, Rías Baixas con gran presencia en los mercados tanto nacionales como internacionales.

14. EVALUACIÓN ECONÓMICA

La ordenación del Plan Parcial propuesta permite hacer una estimación de los costes de urbanización con base a estándares generales y a datos de actuaciones similares, si bien su resultado definitivo sólo podrá desprenderse del posterior Proyecto de Urbanización.

OBRAS DE URBANIZACION			
CONCEPTO	UNIDADES	PRECIO /UNITARIO	TOTAL
m² vial c/ Almédora	2.266 m²	41,98 €/m²	95.126,80 €
m² Zona Verde y Aparcamiento	3.098 m²	40,00 €/m²	123.880,00 €
ml. Red de Abastecimiento	270 ml	62,90 €/ml	16.983,00 €
m² Sistema Espacios Libres (15%)	4.735 m²	10,00 €/m²	46.570,00 €
ml. Red de Saneamiento	0 ml	115,00 €/ml	- €
ml. Red de Gas	270 ml	75,00 €/ml	20.250,00 €
ml. Red de Teléfono	256 ml	60,00 €/ml	15.360,00 €
ud. Luminaria de brazo, incluso p.p. instalación	7 ud	1.000,00 €/ud	7.000,00 €
ml. Red de Alumbrado	245 ml	40,00 €/ml	9.800,00 €
ud. Centro de Transformación	1 ud	42.000,00 €/ud	42.000,00 €
ml. Línea de Media Tensión (se computa desde el existente)	220 ml	41,00 €/ml	9.020,00 €
Ud. Mobiliario Urbano	1 ud	6.000,00 €/ud	6.000,00 €
ml. Soterramiento canalización de regadío	245 ml	115,00 €/ml	28.175,00 €
P.A. Derribo construcciones afectadas y vallados	1	20.000,00 €	20.000,00 €
Subtotal			440.164,68 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)		19%	83.631,29 €
Subtotal			523.795,97 €
Honorarios Proyecto y Dirección de Obra			50.000,00 €
Total			573.795,97 €

15. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En virtud de la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 143/2017, de 14 de diciembre, se declaran inconstitucionales y nulas las letras a), b), c), d) y e) del artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En todo caso, se deberá justificar la rentabilidad de la operación para los propietarios garantizando el equilibrio de cargas y beneficios.

Gastos de urbanización

OBRAS DE URBANIZACION			
UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO /UNITARIO	TOTAL
2.266	m² vial c/ Almédora	41,98 €	95.126,80 €
3.098	m² Zona Verde y Aparcamiento	40,00 €	123.880,00 €
270	ml. Red de Abastecimiento	62,90 €	16.983,00 €
4.735	m² Sistema Espacios Libres (15%)	10,00 €	46.570,00 €
0	ml. Red de Saneamiento	115,00 €	- €
270	ml. Red de Gas	75,00 €	20.250,00 €
256	ml. Red de Teléfono	60,00 €	15.360,00 €

7	Ud. Luminaria de brazo, incluso p.p. instalación	1.000,00 €	7.000,00 €
245	ml. Red de Alumbrado	40,00 €	9.800,00 €
1	Ud. Centro de Transformación	42.000,00 €	42.000,00 €
220	ml. Línea de Media Tensión (se computa desde el existente)	41,00 €	9.020,00 €
1	Ud. Mobiliario Urbano	6.000,00 €	6.000,00 €
245	ml. Soterramiento canalización de regadío	115,00 €	28.175,00 €
1	P.A. Derribo construcciones afectadas y vallados	20.000,00 €	20.000,00 €
Total			440.164,68 €
	Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	19%	83.631,29 €
Total			523.795,97 €
	Honorarios Proyecto y Dirección de Obra		50.000,00 €
Total			573.795,97 €

Suponiendo una superficie de 30.925,94m², el coste de urbanización es 18,55€/m²

Costes de construcción

Se establece un precio de 450 €/m² para la obra civil y 200 €/m² para las instalaciones que conllevan este tipo de instalaciones.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE(M2)	OBRA CIVIL(€/M2)	INSTA.(€/M2)	TOTAL
Naves	12.370,38	450	200	8.040.747,00 €

Objetivo Memoria

La actuación urbanística consiste en el desarrollo urbanístico del Sector S-5 del PGM de Haro, siendo una operación viable económicamente.

Inversión prevista:

Gastos urbanización	573.795.97
Coste construcción	8.040.747.00
Total	8.614.542.97

Evolución de la facturación:

2018	2019	2020	2021
10%	10%	15%	10%

Financiación del proyecto DEUDA FINANCIERA / AUTOFINANCIACIÓN CON EMPRESAS DEL GRUPO

Descripción de la actividad a prestar: Los terrenos estarán destinados a implantar una Bodega de Elaboración, Almacenamiento, Crianza y Embotellado de vino amparado por la Denominación de Origen Calificada Rioja.

Plan de inversión y amortización del proyecto

	SUPERFICIE M²	PRECIO TOTAL	AÑO INVERSIÓN	Comentario	% Amortización
Nave elaboración	2.716.40	1.765.660.00 €	2018	Ya solicitada con el uso actual del terreno. Contemplado en los presupuestos del 2018	3%
Nave barricas I	2.041.33	1.326.864.50 €	2019		3%
Nave almacenamiento I	1.927.20	1.252.680.00 €	2020		3%
Nave barricas II	2.050.00	1.332.500.00 €	2020		3%
Nave almacenamiento II	1.585.45	1.030.542.50 €	2024		3%
Nave barricas III	2.050.00	1.332.500.00 €	2024		3%
	12.370.38	8.040.747.00 €			
GASTOS URBANIZACIÓN		573.795.97€	2019		3%
Total Naves+Urbanización		8.614.542.97 €			

VAN y Previsión de la TIR.

Gastos actuales

Alquiler	Barricas	120.000
	Transporte	25.000
	total	145.000 aproximado

Gastos futuros

Mantenimiento		
Naves	Electricidad	50.000.00
	Agua	3.000.00
	Personal	40.000.00

Mantenimiento	7.000.00
Total	100.000.00 aproximado
Ahorros	45.000.00 aproximado

	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	
Esc 1	0	1	2	3	4	5	6	VR
Inversión inicial	-1.765.660	-1.900.660	-2.585.180				-2.363.042	6.500.000
Ahorros		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	
Delta en EBITDA			500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	
	-1.765.660	-1.855.660	-2.040.180	545.000	545.000	545.000	-1.818.042	6.500.000
TIR	2.03%							
VAN	0							
WACC	6.79%							

Las nuevas inversiones van a permitir ampliar capacidad de producción en instalaciones propias pudiendo prescindir de realizar procesos de elaboración y crianza en instalaciones de terceros. La compañía está en un proceso de crecimiento sostenido y necesita de instalaciones propias para mantener las calidades características de las marcas que comercializa.

Para ello se estima que la nueva inversión va a permitir ahorrar en los costes de alquiler de terceros y que una parte del EBITDA generado en los próximos años se corresponde a que tenemos capacidad suficiente para poder elaborar y criar internamente. De esta forma entendemos:

- * Ahorros por alquileres: 45.000 euros anuales. Resultado neto del coste actual del alquiler y el coste futuro del mantenimiento de las nuevas inversiones
- * EBITDA de 500.000 euros anuales del total de incremento anual (ver previsión de P&L) que de forma prudente asignamos a las nuevas instalaciones
- * Valor residual de las inversiones de 6,5 M. de euros (6º año)

16. INFORME DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA

El art. 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, señala que *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector S-5 "La Almédora" delimitado en el PGM de Haro.

La totalidad de las obras de urbanización, incluidas las obras de conexión del sector con los viales existentes, se ejecutarán por parte y a costa de los propietarios del sector.

El impacto en las Haciendas Públicas será el derivado de la inversión prevista, en torno a **8 millones** de euros, en los capítulos de impuestos directos e indirectos, tales como I.V.A de la construcción, Sociedades, IRPF en cuanto a los sujetos intervinientes en la actividad constructiva y de funcionamiento posterior, AJD), además concretando en la Hacienda Local, tasas, Impuesto de construcciones y obras IBI, IAE, etc.

De forma simplificada, los principales capítulos de impacto "positivo" en la Haciendas Públicas, serán los siguientes:

ICIO	5% sobre Obra civil	402.037,35€
OBRA NUEVA (AJD)	1,5% sobre Obra Civil	120.611,20€
IAE	Extrapolando datos bodega actual Haro	8.689,11€
IBI	Extrapolando datos bodega actual Haro	9.511,69€

17. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1	Situación	
I-2	Emplazamiento	E: 1/7000
I-3	P.G.M. vigente. Clasificación del suelo	E: 1/7000
I-4	Estado actual. Topográfico	E: 1/2000
I-5	Estado actual. Parcelario catastral	E: 1/2000
I-6	Estado actual. Elementos del territorio	E: 1/2000
I-7	Infraestructuras existentes	
I-8	Servidumbres aeronáuticas	

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

INF-1	Esquema de la red de abastecimiento	E: 1/2000
INF-2	Esquema de la red de saneamiento de fecales	E: 1/2000
INF-3	Esquema de la red de saneamiento de pluviales	E: 1/2000
INF-4	Esquema de la red de energía eléctrico	E: 1/2000
INF-5	Esquema de la red de alumbrado público	E: 1/2000
INF-6	Esquema de la red de telefonía	E: 1/2000

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1	Usos pormenorizados	E: 1/1000
O-2	Ordenación, alineaciones, coordenadas y alturas	E: 1/1000
O-3	Red viaria. Rasantes	E: 1/2000
O-4	Itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas	E: 1/2000

O-5 Superposición sobre estado actual
O-6 Zonificación acústica

E: 1/1000

PLANOS DE GESTIÓN

G-1 Delimitación de la Unidad de Ejecución 1 (U.E.-1)

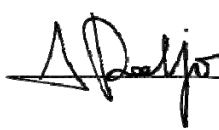
E: 1/1000

Este documento de Memoria de Plan Parcial del Sector S-5 "La Almédora" de Haro se redacta en mayo de 2020.

Los redactores

AnRe Arquitectos, s.l.p.

Aspa Ingenieros



Ana Restoy Cabrera
Arquitecto
Nº Colegiado 866

Andrés Regueiro Ponce
Arquitecto
Nº Colegiado 867

Alberto Pedrajo Pérez
Ingeniero Técnico
Agricultor
Nº Colegiado 1.275

Javier Achutegui
Domínguez
Ingeniero Técnico
Agricultor
Nº Colegiado 1.367

Mª José Nestares Eguizábal
Abogada
Nº Colegiado 1.017

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:

"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Regueiro Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".

Promotor:

BODEGAS RAMÓN BILBAO S.A.

Nombre:

PARCELA 1

Superficie de Parcela:

18.244'19 m².

Edificabilidad:

12.909'37 m².

Aprovechamiento:

12.909'37 m².

Ocupación (70%):

12.770'93 m².

Altura de la edificación:

PB+1 (10'50 m).

Uso:

- Principal:

Manufacturero del vino.

Otros:

- Retranqueo mínimo a espacio público 5 m.

- Retranqueo mínimo a otras parcelas 3 m.

- Retranqueo edificaciones independientes dentro de la misma parcela 6 m.

- Altura de cornisa 10'50 m.

TABLA DE COORDENADAS

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	511139.107	4713021.910
2	511063.334	4713065.816
3	511058.558	4713071.873
4	511059.239	4713079.556
5	511071.536	4713103.989
6	511092.376	4713149.330
7	511125.188	4713199.699
8	511143.177	4713201.706
9	511192.186	4713192.643
10	511202.511	4713187.587
11	511210.056	4713178.913
12	511232.342	4713136.900
13	511232.012	4713136.629
14	511222.781	4713128.822
15	511218.353	4713124.637
16	511209.967	4713115.910
17	511201.825	4713106.631
18	511197.212	4713101.206
19	511192.031	4713094.470
20	511186.107	4713086.325
21	511162.955	4713054.399
22	511146.701	4713032.032

1/1.500

1/5.000

1/2.000

Límite

Alineación máxima exterior

Lindero parcelas

PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO

PROMOTOR:

BODEGAS RAMÓN BILBAO S.A.

PLANO Nº:

F-1

PLANO:

FICHA TÉCNICA DE PARCELA
RESULTANTE. PARCELA 1

INFORMACIÓN

SUSTITUYE AL:

ESCALA:

FECHA:

Arquitectos

Ana Restoy Cabrera

Andrés Regueiro Ponce

aspa

INGENIEROS & CONSULTORES

Mayo-2.020

INFORMACIÓN

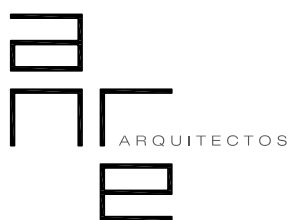


PLANOS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMÉNDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA -



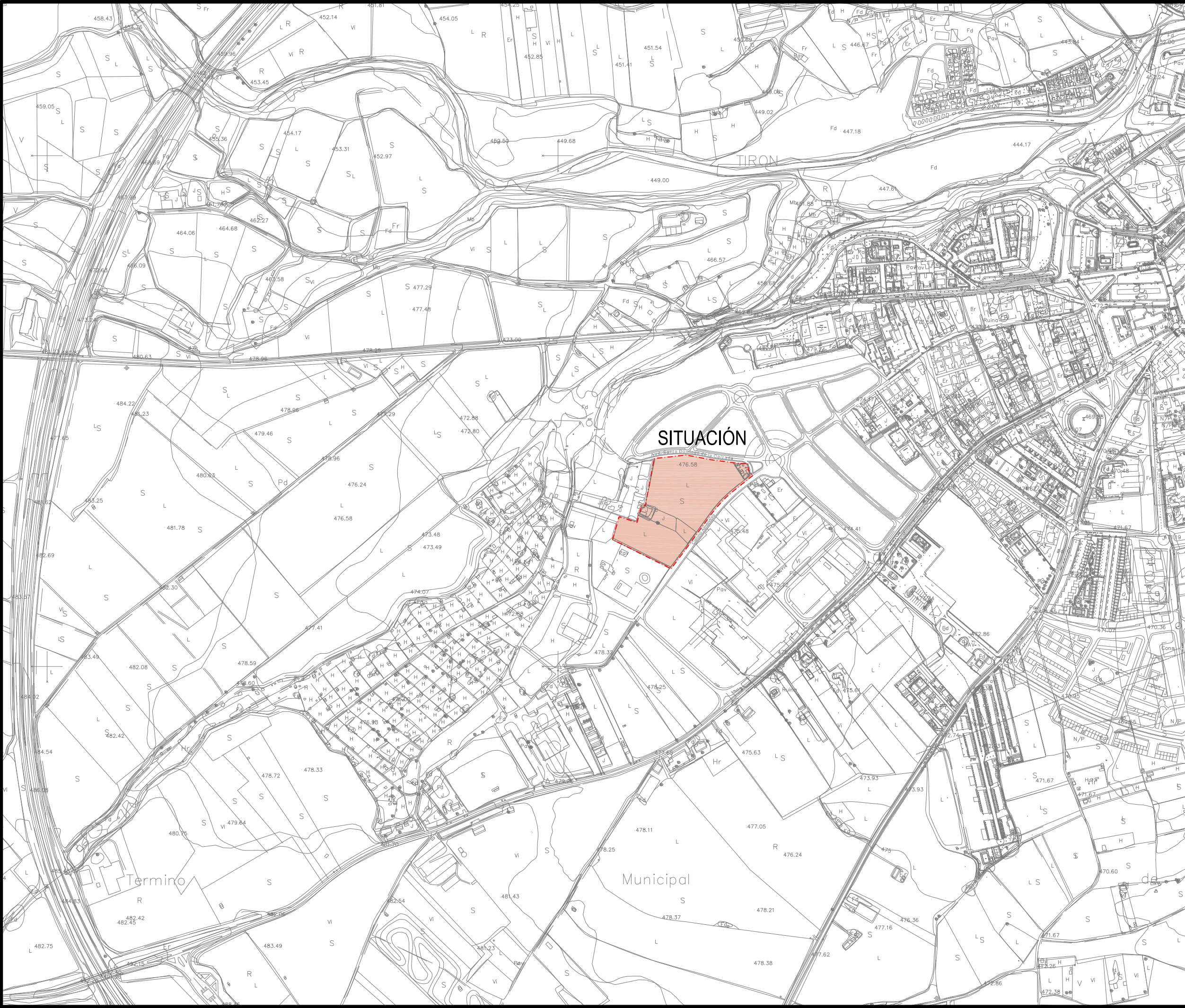
RAMÓN BILBAO



MAYO 2020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:

"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Regueiro Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".



PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PLANO:

SITUACIÓN

PLANO Nº:

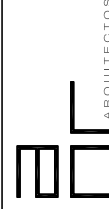
1-1

INFORMACIÓN

PROMOTOR:



**BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.**



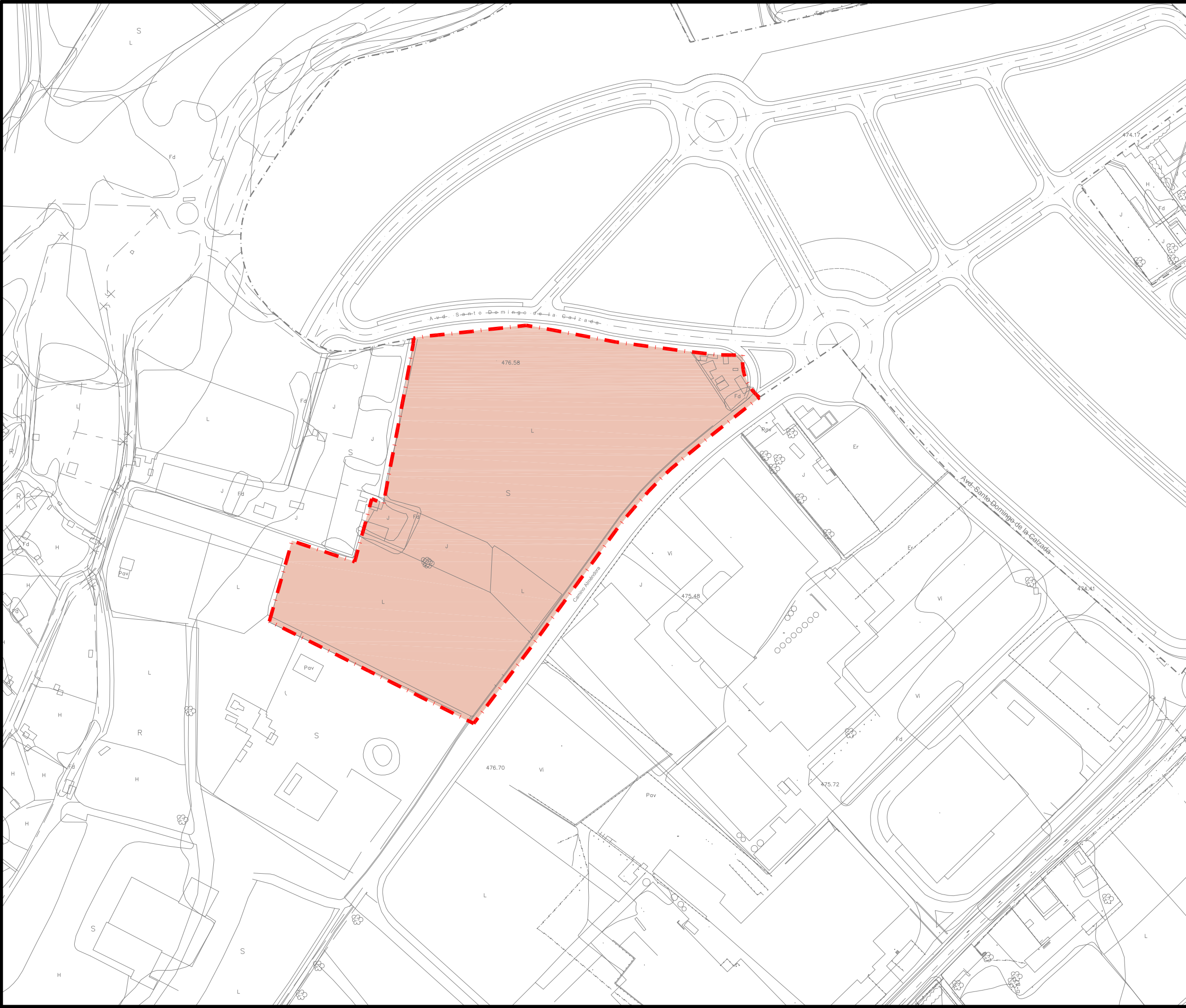
Arquitectos
Andrés Regueiro Ponce
Ana Restoy Cabrera

Arquitectos
Andrés Regueiro Ponce
Ana Restoy Cabrera



SUSTITUYE AL:
ESCALA: **1:7.000**
FECHA: **Mayo-2.020**

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Regueiro Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".




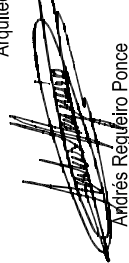
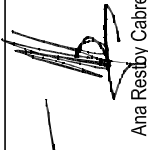
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA


PLANO:
EMPLAZAMIENTO
PLAN NO: **I-2**
INFORMACIÓN

PROMOTOR:

**BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.**


ARQUITECTOS

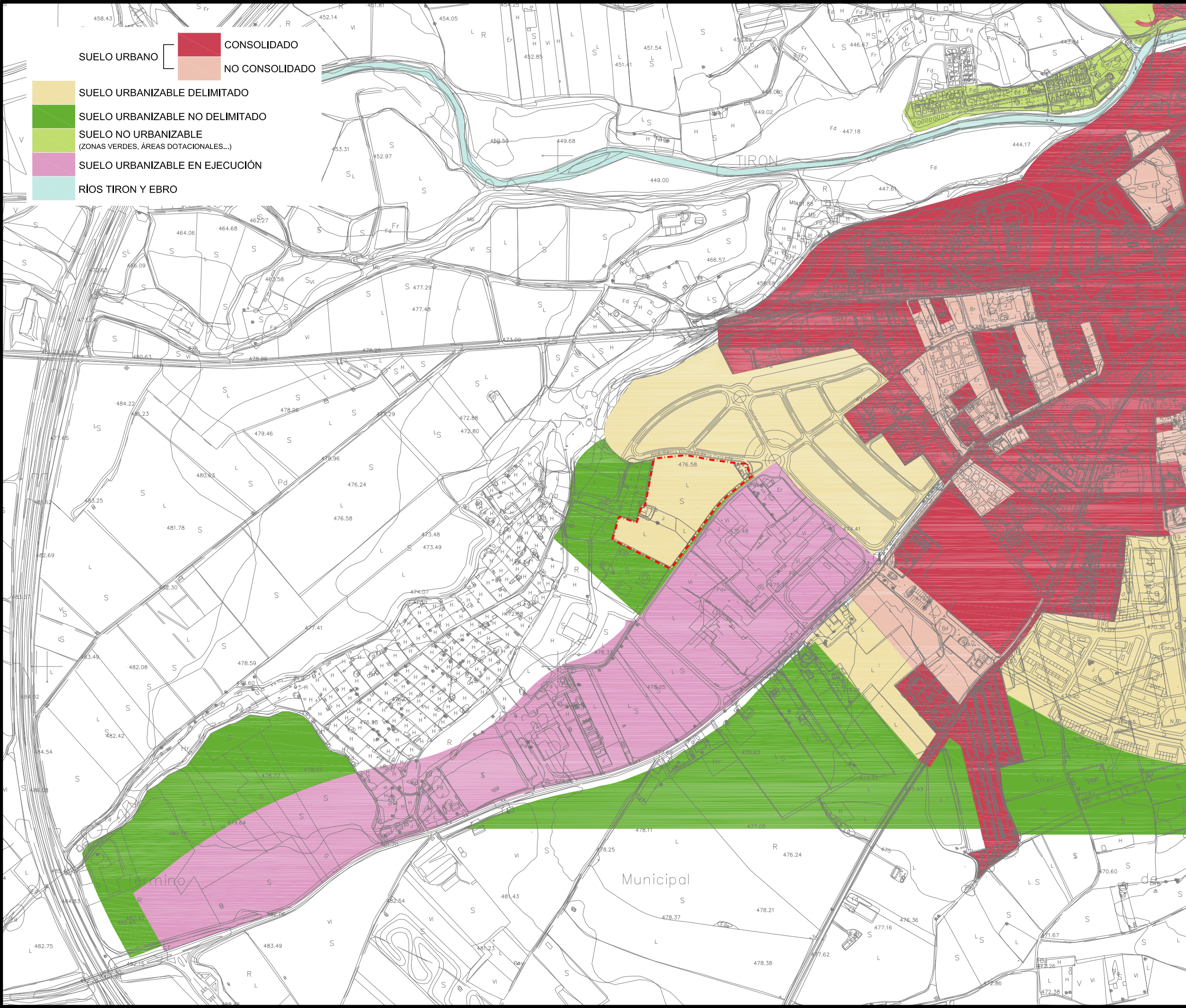
Arquitectos

Andrés Regueiro Ponce

Ana Restoy Cabrera
Puerta de Murda 111 Oficina 31 20201 / Cellagana / Murda 486 52 94 01 / ana@anarquitectos.com / anarquitectos.com


JANER ACUTEQUILLO MURCEZ
ALBERTO PEDRAJA PEREZ
INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS
aspa
INGENIEROS & CONSULTORES

SUSTITUYE AL:	-
ESCALA:	1/2.000
FECHA:	Mayo-2.020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:

"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Reguero Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".



- SUELO URBANO

CONSOLIDADO

NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SUELO NO URBANIZABLE

(ZONAS VERDES, ÁREAS DOTACIONALES...)
- SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
- RÍOS TIRON Y EBRO

PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA


PLANO:

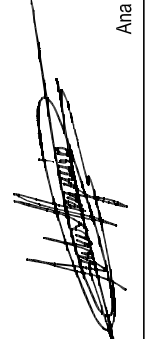
P.G.M. VIGENTE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO



PLANO Nº:
I-3
INFORMACIÓN

PROMOTOR:

**BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.**


ARQUITECTOS

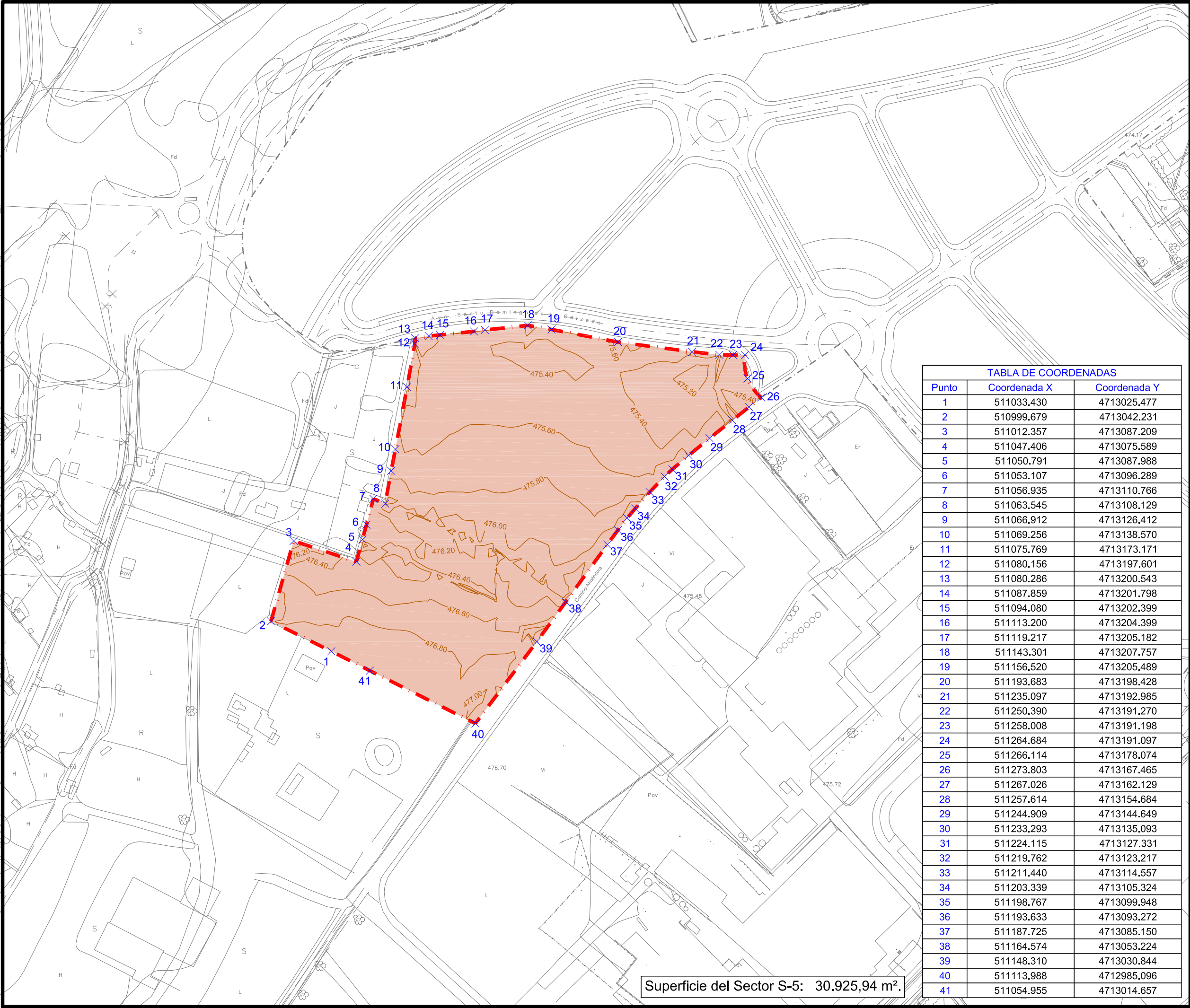

Ana Restoy Cabrera
Puerta de Murda 111 Oficina 31 / 20201 / Calatayud / Murda 938 52 94 01 / ane@anarquitectos.com / anarquitectos.com


ALBERTO PEDRAZA PÉREZ

INGENIEROS & CONSULTORES

SUSTITUYE AL:	-
ESCALA:	1:7.000
FECHA:	Mayo-2.020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:

"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Regueiro Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".



Superficie del Sector S-5: 30.925,94 m².

TABLA DE COORDENADAS		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	511033.430	4713025.477
2	510999.679	4713042.231
3	511012.357	4713087.209
4	511047.406	4713075.589
5	511050.791	4713087.988
6	511053.107	4713096.289
7	511056.935	4713110.766
8	511063.545	4713108.129
9	511066.912	4713126.412
10	511069.256	4713138.570
11	511075.769	4713173.171
12	511080.156	4713197.601
13	511080.286	4713200.543
14	511087.859	4713201.798
15	511094.080	4713202.399
16	511113.200	4713204.399
17	511119.217	4713205.182
18	511143.301	4713207.757
19	511156.520	4713205.489
20	511193.683	4713198.428
21	511235.097	4713192.985
22	511250.390	4713191.270
23	511258.008	4713191.198
24	511264.684	4713191.097
25	511266.114	4713178.074
26	511273.803	4713167.465
27	511267.026	4713162.129
28	511257.614	4713154.684
29	511244.909	4713144.649
30	511233.293	4713135.093
31	511224.115	4713127.331
32	511219.762	4713123.217
33	511211.440	4713114.557
34	511203.339	4713105.324
35	511198.767	4713099.948
36	511193.633	4713093.272
37	511187.725	4713085.150
38	511164.574	4713053.224
39	511148.310	4713030.844
40	511113.988	4712985.096
41	511054.955	4713014.657

PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PLANO:

ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO

PLANO Nº:

I-4

INFORMACIÓN

PROMOTOR:

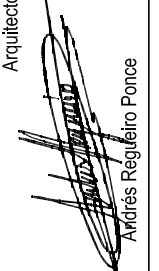


BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

ARQUITECTOS

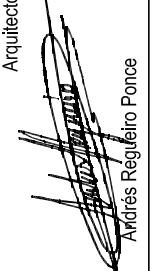


Arquitectos




Ana Restoy Cabrera

Arquitectos



Andrés Regueiro Ponce



INGENIEROS & CONSULTORES



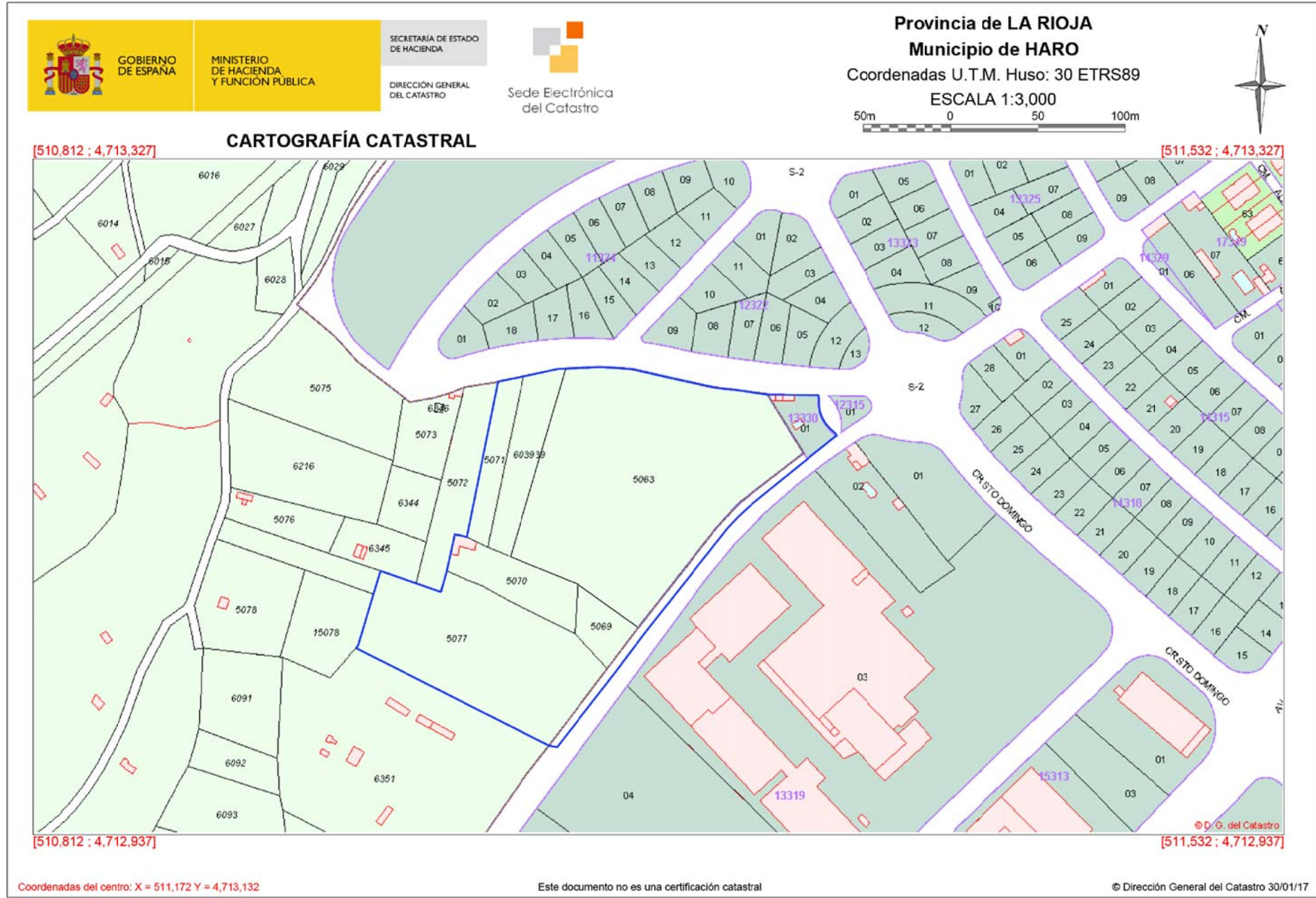
JANER ACUTEQUILLO MUÑOZ
ALBERTO PEDRAZA PÉREZ
INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS

SUSTITUYE AL: -

ESCALA: 1/2.000

FECHA: Mayo-2.020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
 "El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Regueiro Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".



PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMÉNDOORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PLANO:

PLANO Nº:

ESTADO ACTUAL PARCELARIO CATASTRAL

INFORMACIÓN

PROMOTOR:

**BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.**

ARQUITECTOS

Arquitectos

Ana Restoy Cabrera

Puerta de Murcia / 11 Oficina 3 / 30201 / Cartanena | Murcia | 968 52 94 01 | anre@anrearquitectos.com | anrearquitectos.com

Arquitectos

Andrés Reguero Ponce

Ana Resby Cabrera


JAVIER ACHUTEGUI DOMÍNGUEZ
ALBERTO PEDRAZO PÉREZ
INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS

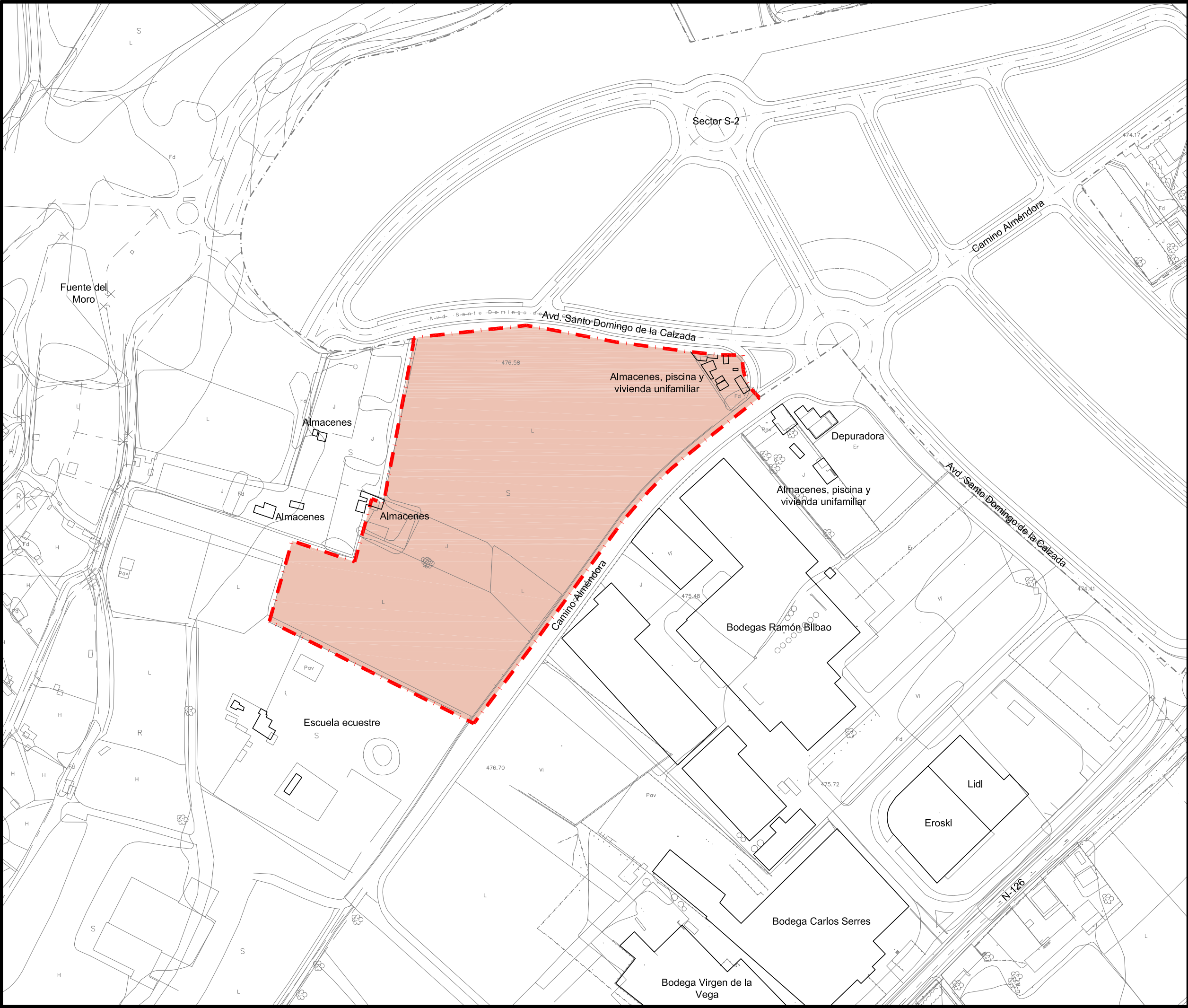



JAVIER ACHUTEGUI DOMÍNGUEZ
ALBERTO PEDRAZO PÉREZ
INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS



PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:

"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Regueiro Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".



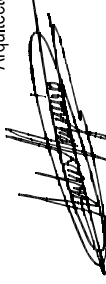
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PLANO:
ESTADO ACTUAL
ELEMENTOS DEL TERRITORIO
INFORMACIÓN
PLANO Nº: I-6

PROMOTOR:

**BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.**


E.A.R.
ARQUITECTOS

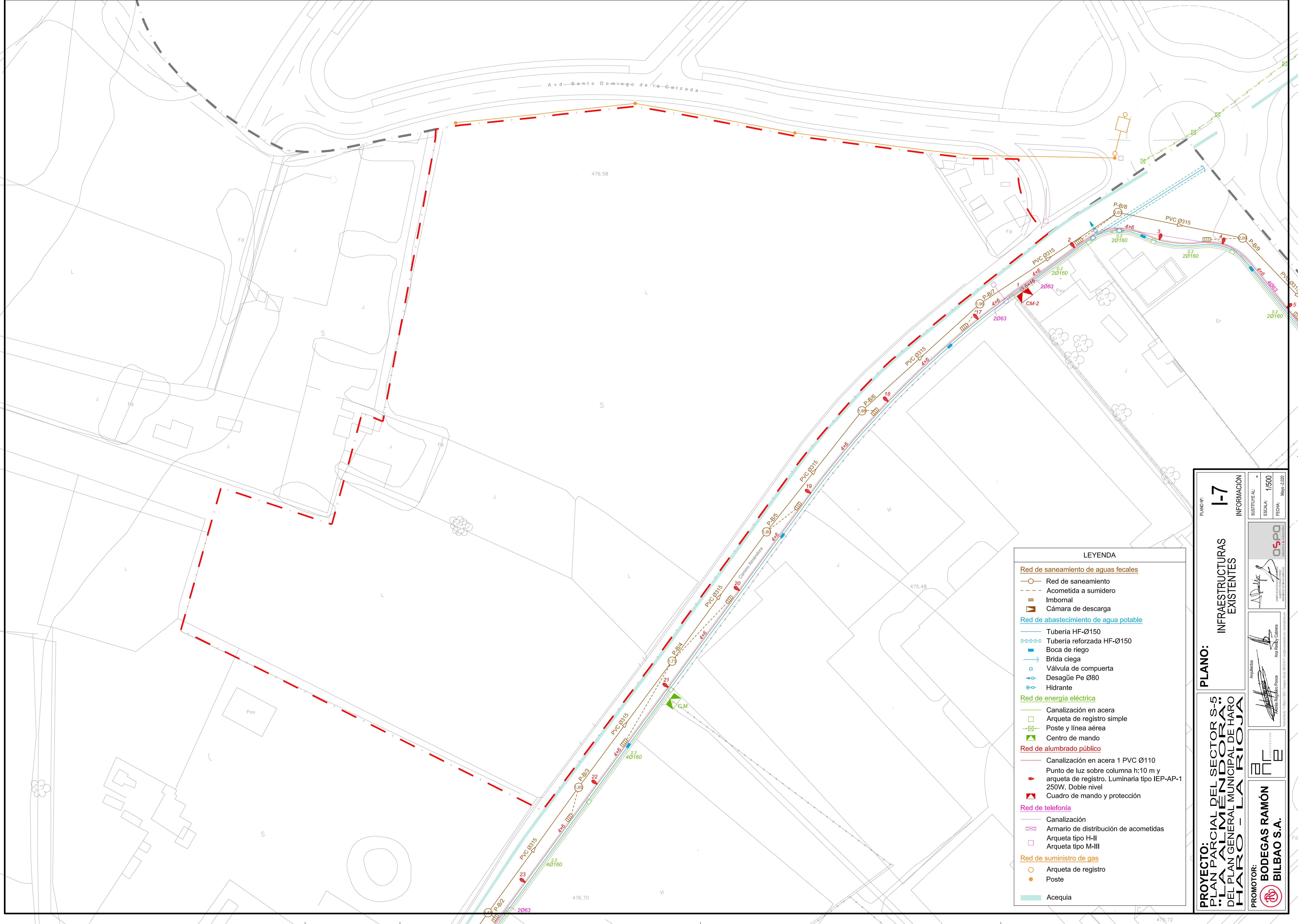

Arquitectos
Andrés Regueiro Ponce
Ana Restoy Cabrera
Puerta de Murda 11 Oficina 31 20201 / Cellagana / Murda 486 52 34 01 / ane@anarquitectos.com / anarquitectos.com







JANER ACUTEQUILLO MURCEZ
ALBERTO PEDRAZA PÉREZ
INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS

INGENIEROS & CONSULTORES

SUSTITUYE AL:	-
ESCALA:	1/2.000
FECHA:	Mayo 2.020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
 "El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Requero Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".

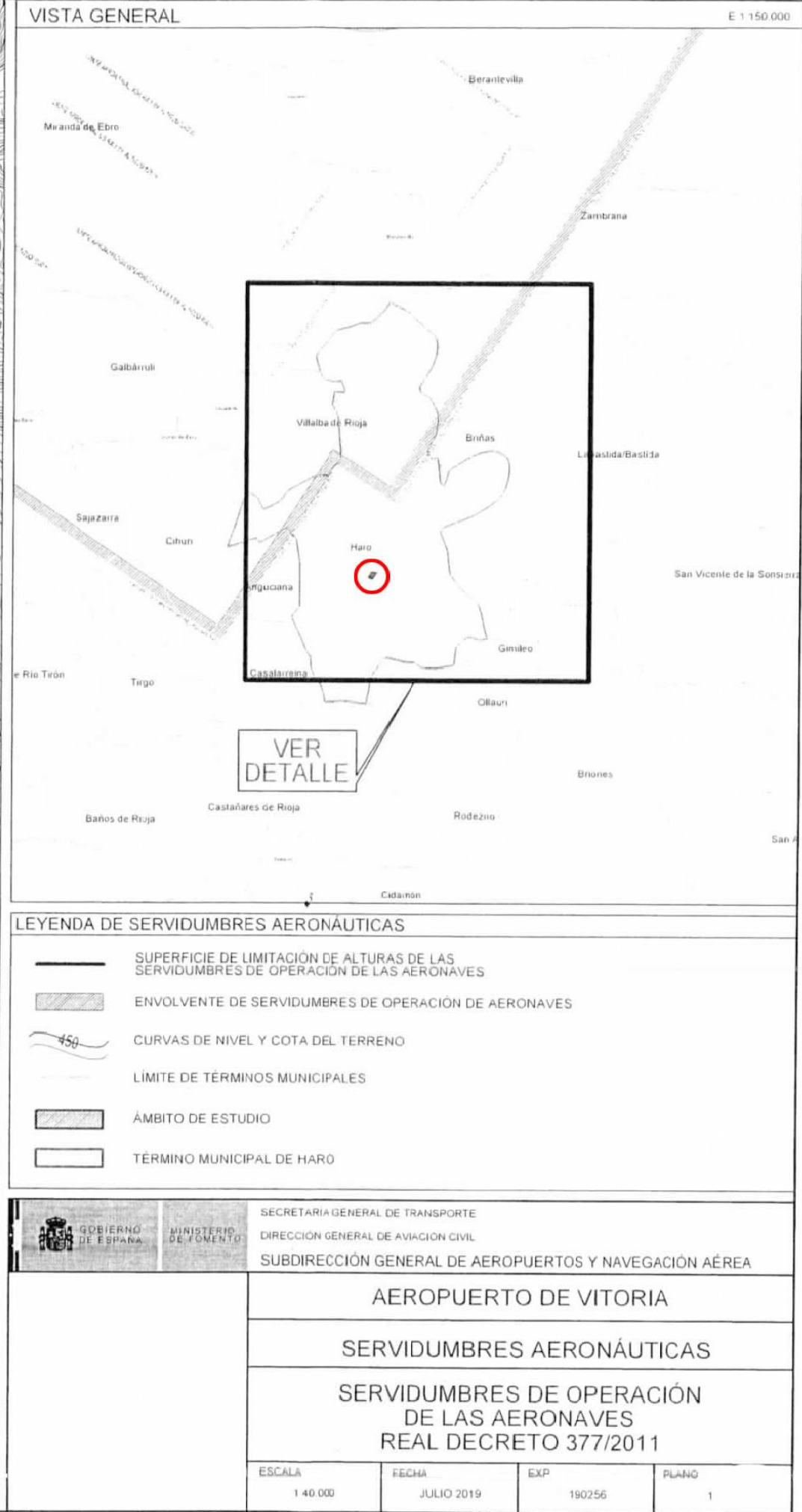
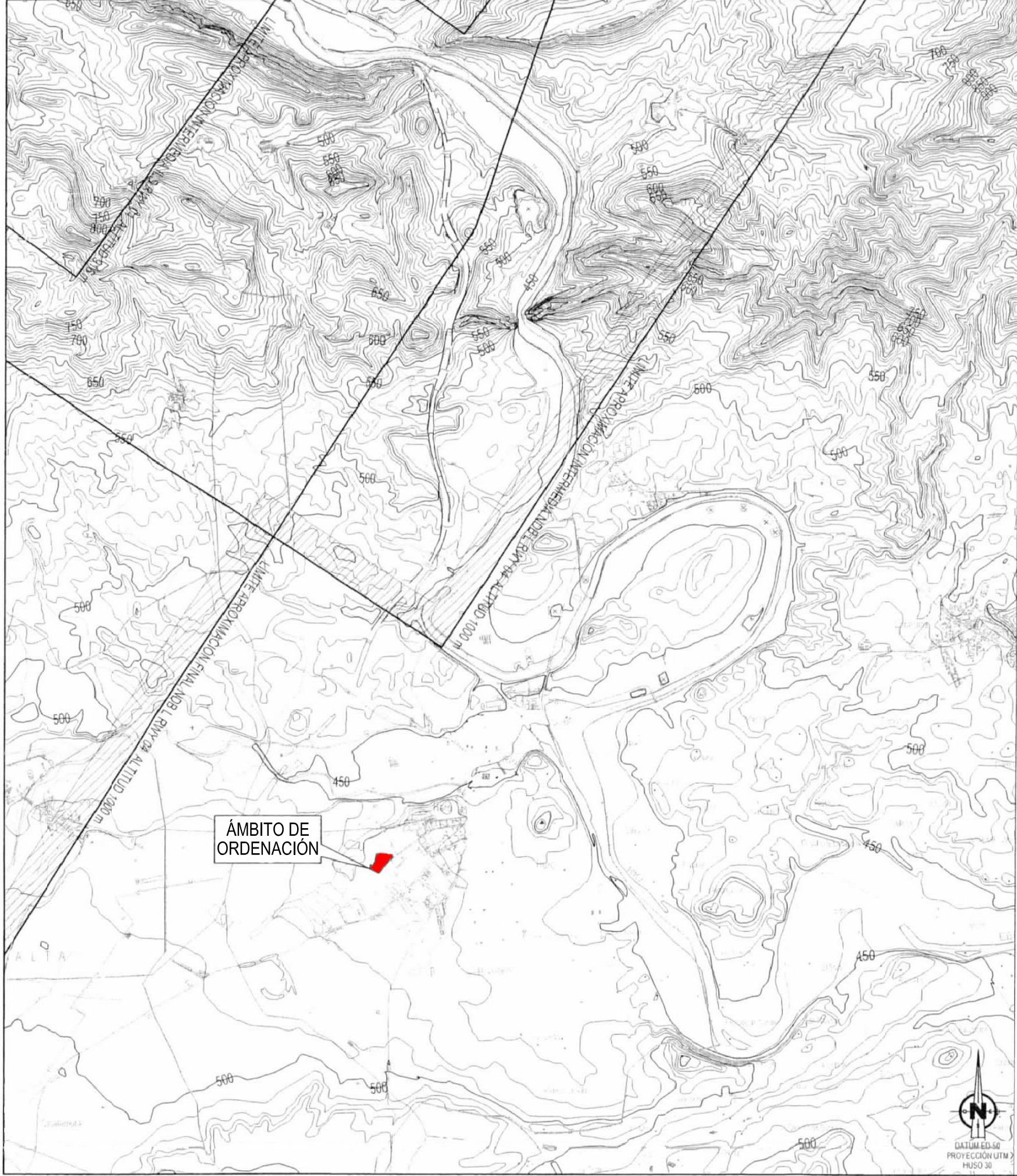


PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 "LA ALMENDORA" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO HARO - LA RIOJA	PLANO:	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	INFORMACIÓN	PLANO Nº:	1-7
				SUSTITUIR AL:	-
PROMOTOR:  BODEGAS RAMÓN BILBAO S.A.		 Ana Resty Cabrera <small>ARQUITECTA DE OFICIO</small>	 Andrés Rodríguez Pinós <small>ARQUITECTO DE OFICIO</small>	ESCALA:	1/500
				FECHA:	Mayo 2.020
					

FIRMADO por: PEREZ BLANCO, JESUS ANTONIO. A fecha: 26/07/2019 09:20 AM
SUBDIRECTOR GENERAL
Total folios: 4 (4 de 4) - Código Seguro de Verificación: MFW0M02505E0161F3146CB3B710
Verificable en: https://sede.fomento.gob.es/ O.M. de 24/2/2011



FIRMADO



PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PROMOTOR:

BODEGAS RAMÓN BILBAO S.A.

Arquitectos

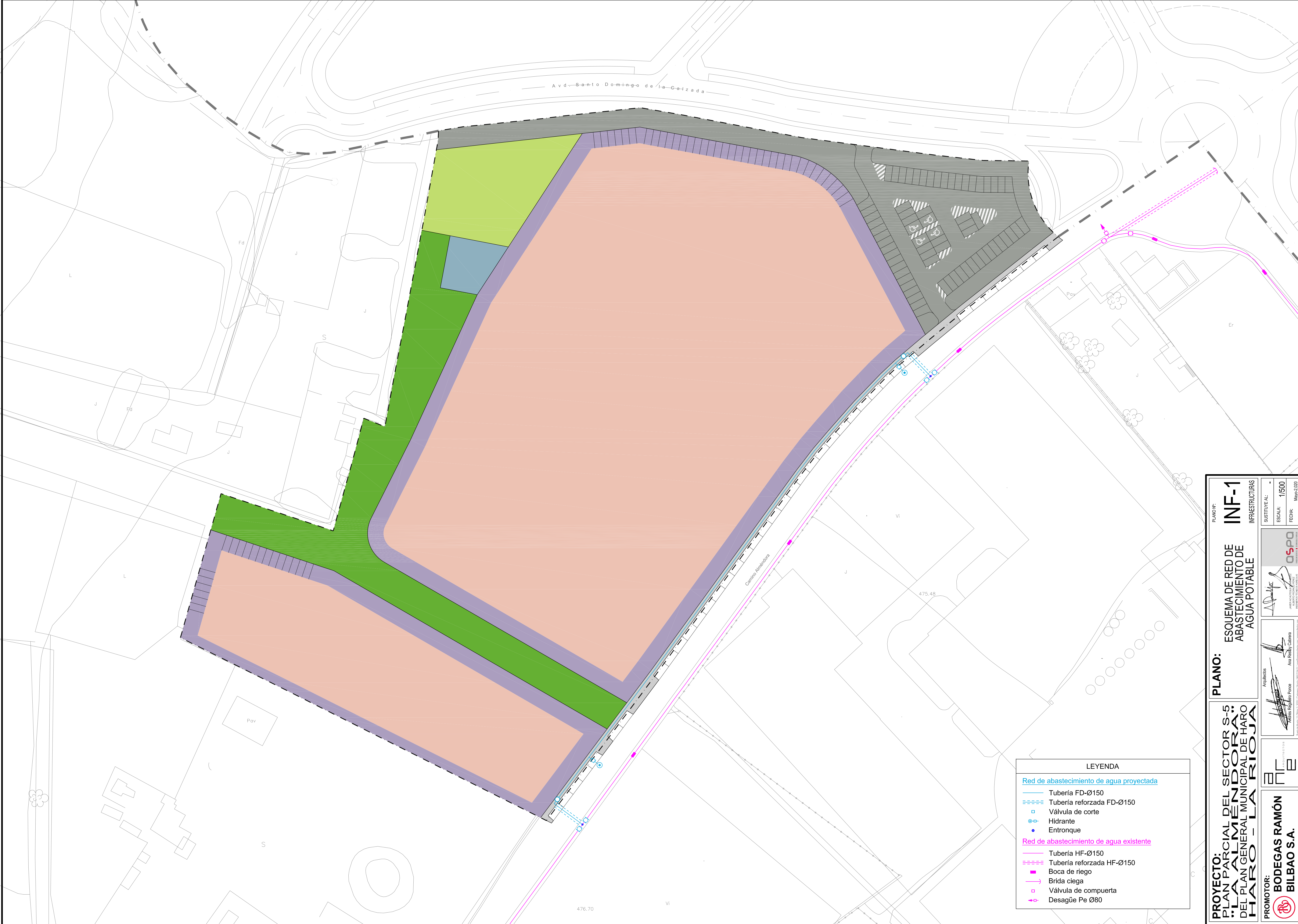
Ana Restoy Cabrera
Andrés Reguero Porco

ASPA
ASOCIACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
JUAN CARLOS GARCÍA GARCÍA
ALBERTO FERRÁS FERRÁS
INGENIEROS TÉCNICOS EN AERONÁUTICA

PLANO:
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
AEROPUERTO DE VITORIA

INFORMACIÓN
SUSTITUTE AL: -
ESCALA: 1/40.000
FECHA: Mayo-2020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
Este documento es propiedad intelectual de los autores, los Arquitectos Dña. Ana Piedad Cabrera y D. Andrés Regalado Porco. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



LEYENDA

Red de abastecimiento de agua proyectada

Tubería FD-Ø150

Tubería reforzada FD-Ø150

Válvula de corte

Hidrante

Entronque

Red de abastecimiento de agua existente

Tubería HF-Ø150

Tubería reforzada HF-Ø150

Boca de riego

Brida ciega

Válvula de compuerta

Desagüe Pe Ø80

PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
LA ALMENDORA
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PROMOTOR:
BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

PLANO:
ESQUEMA DE RED DE
ABASTECIMIENTO DE
AGUA POTABLE

PLAN Nº:
INF-1

Autores:
Andrés Regalado Porco
Ana Piedad Cabrera

ASPA





ASPA

ASPA

SUSTITUIVA:
-

ESCALA:
1/500

FECHA:
Mayo 2020

PROMOTOR:	BODEGAS RAMÓN BILBAO S.A.
	
	
	Alicia Rodríguez Franco Avenida de Castro Arquitectas
	A. Quintanilla ARQUITECTOS DE PROYECTO INDEPENDIENTE Y AUTÓNOMO
SUSTITUTUAL:	ESCALA: 1/5000 FECHA: Mayo-2020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
Este documento es propiedad intelectual de Bodegas Ramón Bilbao S.A. y no puede ser reproducido, copiado, distribuido, vendido o explotado de ninguna manera sin el consentimiento escrito de Bodegas Ramón Bilbao S.A. La reproducción o uso no autorizado de este documento puede dar lugar a acciones legales. Bodegas Ramón Bilbao S.A. se reserva todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad. La presente autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5:
LA ALMENDORA
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PROMOTOR:
BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

PLANO:
ESQUEMA DE RED DE
SANEAMIENTO DE
AGUAS PLUVIALES

PLANIV:
INF-3

APROBADO:
Miguel Ángel Porras

PROYECTADO:
Ana Reddy Cabrera

REVISADO:
Miguel Ángel Porras

REVISADO:
Ana Reddy Cabrera

REVISADO:
Miguel Ángel Porras

REVISADO:
Ana Reddy Cabrera

SUSTITUIR AL:
ESCALA:
FECHA:

SUSTITUIR AL:
ESCALA:
FECHA:

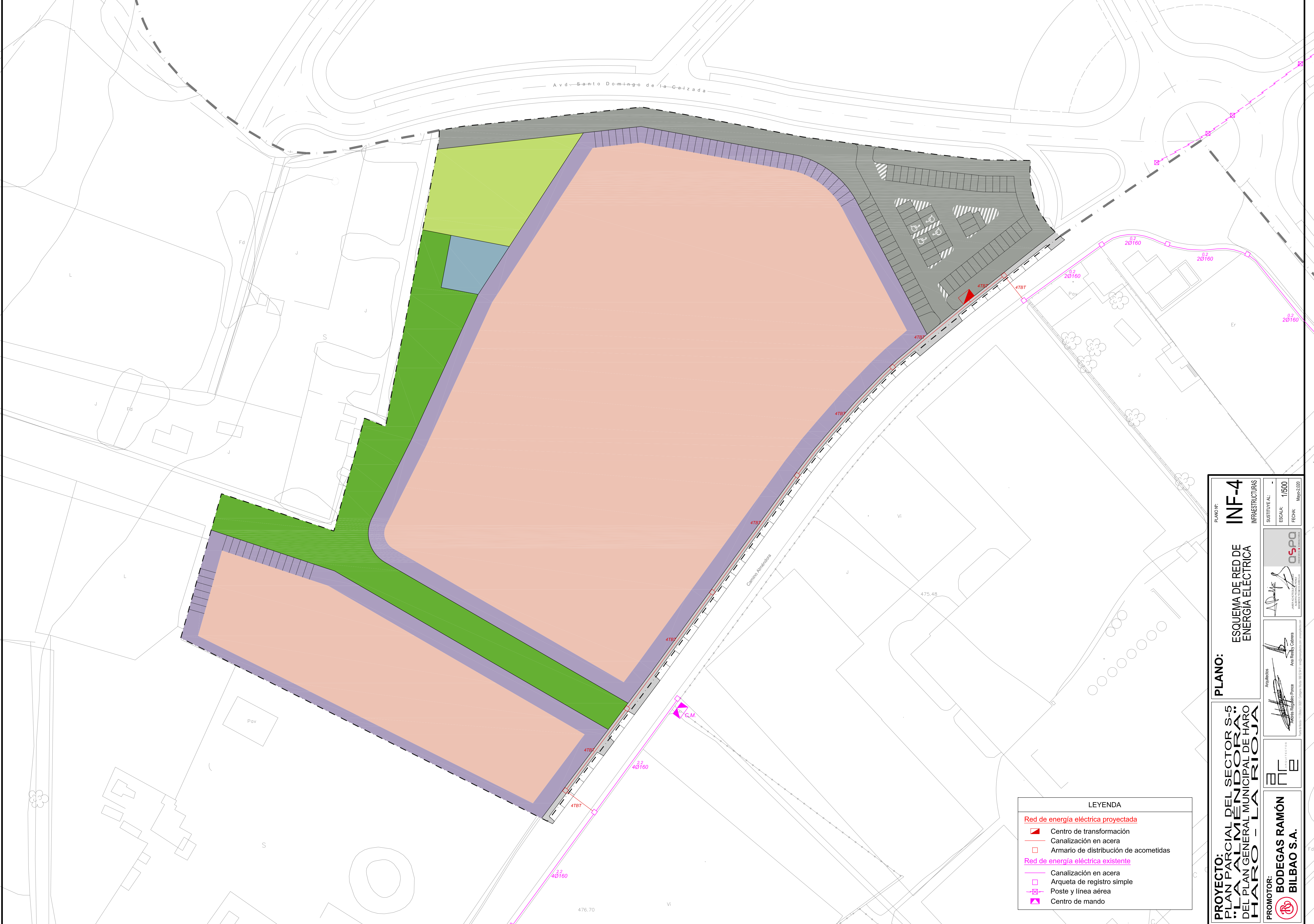
SUSTITUIR AL:
ESCALA:
FECHA:

ASPA
ASOCIACIÓN DE
PROYECTOS DE
ARQUITECTURA

ASPA
ASOCIACIÓN DE
PROYECTOS DE
ARQUITECTURA

ASPA
ASOCIACIÓN DE
PROYECTOS DE
ARQUITECTURA

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
Este documento es propiedad intelectual de los autores, los Arquitectos Dña. Ana Piedad Cabrera y D. Andrés Regalado Porcos. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



LEYENDA

Red de energía eléctrica proyectada

Centro de transformación

Canalización en acera

Armario de distribución de acometidas

Red de energía eléctrica existente

Canalización en acera

Arqueta de registro simple

Poste y línea aérea

Centro de mando

PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PROMOTOR:

BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

PLANO:

ESQUEMA DE RED DE
ENERGÍA ELÉCTRICA

PLAN Nº:

INF-4

INSTRUMENTACIÓN:

ESCALA: 1/500

FECHA:

Mayo 2020

PROYECTANTE:

ANEXO 1

PROYECTANTE:

ANEXO 2

PROYECTANTE:

ANEXO 3

PROYECTANTE:

ANEXO 4

PROYECTANTE:

ANEXO 5

PROYECTANTE:

ANEXO 6

PROYECTANTE:

ANEXO 7

PROYECTANTE:

ANEXO 8

PROYECTANTE:

ANEXO 9

PROYECTANTE:

ANEXO 10

PROYECTANTE:

ANEXO 11

PROYECTANTE:

ANEXO 12

PROYECTANTE:

ANEXO 13

PROYECTANTE:

ANEXO 14

PROYECTANTE:

ANEXO 15

PROYECTANTE:

ANEXO 16

PROYECTANTE:

ANEXO 17

PROYECTANTE:

ANEXO 18

PROYECTANTE:

ANEXO 19

PROYECTANTE:

ANEXO 20

PROYECTANTE:

ANEXO 21

PROYECTANTE:

ANEXO 22

PROYECTANTE:

ANEXO 23

PROYECTANTE:

ANEXO 24

PROYECTANTE:

ANEXO 25

PROYECTANTE:

ANEXO 26

PROYECTANTE:

ANEXO 27

PROYECTANTE:

ANEXO 28

PROYECTANTE:

ANEXO 29

PROYECTANTE:

ANEXO 30

PROYECTANTE:

ANEXO 31

PROYECTANTE:

ANEXO 32

PROYECTANTE:

ANEXO 33

PROYECTANTE:

ANEXO 34

PROYECTANTE:

ANEXO 35

PROYECTANTE:

ANEXO 36

PROYECTANTE:

ANEXO 37

PROYECTANTE:

ANEXO 38

PROYECTANTE:

ANEXO 39

PROYECTANTE:

ANEXO 40

PROYECTANTE:

ANEXO 41

PROYECTANTE:

ANEXO 42

PROYECTANTE:

ANEXO 43

PROYECTANTE:

ANEXO 44

PROYECTANTE:

ANEXO 45

PROYECTANTE:

ANEXO 46

PROYECTANTE:

ANEXO 47

PROYECTANTE:

ANEXO 48

PROYECTANTE:

ANEXO 49

PROYECTANTE:

ANEXO 50

PROYECTANTE:

ANEXO 51

PROYECTANTE:

ANEXO 52

PROYECTANTE:

ANEXO 53

PROYECTANTE:

ANEXO 54

PROYECTANTE:

ANEXO 55

PROYECTANTE:

ANEXO 56

PROYECTANTE:

ANEXO 57

PROYECTANTE:

ANEXO 58

PROYECTANTE:

ANEXO 59

PROYECTANTE:

ANEXO 60

PROYECTANTE:

ANEXO 61

PROYECTANTE:

ANEXO 62

PROYECTANTE:

ANEXO 63

PROYECTANTE:

ANEXO 64

PROYECTANTE:

ANEXO 65

PROYECTANTE:

ANEXO 66

PROYECTANTE:

ANEXO 67

PROYECTANTE:

ANEXO 68

PROYECTANTE:

ANEXO 69

PROYECTANTE:

ANEXO 70

PROYECTANTE:

ANEXO 71

PROYECTANTE:

ANEXO 72

PROYECTANTE:

ANEXO 73

PROYECTANTE:

ANEXO 74

PROYECTANTE:

ANEXO 75

PROYECTANTE:

ANEXO 76

PROYECTANTE:

ANEXO 77

PROYECTANTE:

ANEXO 78

PROYECTANTE:

ANEXO 79

PROYECTANTE:

ANEXO 80

PROYECTANTE:

ANEXO 81

PROYECTANTE:

ANEXO 82

PROYECTANTE:

ANEXO 83

PROYECTANTE:

ANEXO 84

PROYECTANTE:

ANEXO 85

PROYECTANTE:

ANEXO 86

PROYECTANTE:

ANEXO 87

PROYECTANTE:

ANEXO 88

PROYECTANTE:

ANEXO 89

PROYECTANTE:

ANEXO 90

PROYECTANTE:

ANEXO 91

PROYECTANTE:

ANEXO 92

PROYECTANTE:

ANEXO 93

PROYECTANTE:

ANEXO 94

PROYECTANTE:

ANEXO 95

PROYECTANTE:

ANEXO 96

PROYECTANTE:

ANEXO 97

PROYECTANTE:

ANEXO 98

PROYECTANTE:

ANEXO 99

PROYECTANTE:

ANEXO 100

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO

PROMOTOR: BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

PLANO: ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

PLAN Nº: INF-5
INFRAESTRUCTURAS

SUSTITUIVA AL: -
ESCALA: 1/500
FECHA: Mayo 2020

Arquitecto: Ana Riquelme Ponce
Arquitecto de Proyecto: Ana Riquelme Cabrera

LEYENDA

Red de alumbrado público proyectado

- Canalización en acera 1 PVC Ø110
- Punto de luz sobre columna h:10 m y arqueta de registro. Luminaria tipo IEP-AP-1 250W. Doble nivel

Red de alumbrado público existente

- Canalización en acera 1 PVC Ø110
- Punto de luz sobre columna h:10 m y arqueta de registro. Luminaria tipo IEP-AP-1 250W. Doble nivel
- Cuadro de mando y protección

ESQUEMA DE RED DE
ALUMBRADO PÚBLICO

PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

DI ANO:


PLANO Nº:


SUSTITUYE AL:	-
ESCALA:	1/500
FECHA:	Mayo-2.020


JAMES ACUTEQUI
ALBERTO PESADO PEREZ
INGENIEROS TECNICOS AGROPECUARIOS


ASPA
INGENIEROS & ESPECIALISTAS

Arquitectos


Ana Roskay Cabrera


Amílcar Regalado Ponzo

PROMOTOR:
BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 DE LA ALAMEDA DE HARO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO

PLANO: ESQUEMA DE RED DE TELEFONIA

INF-6

PROMOTOR: BODEGAS RAMÓN BILBAO S.A.

LEYENDA

- Red de telefonía proyectada**
 - Canalización
 - Armario de distribución de acometidas
 - Arqueta tipo H-II
 - Arqueta tipo M-III
- Red de telefonía existente**
 - Canalización
 - Armario de distribución de acometidas
 - Arqueta tipo H-II
 - Arqueta tipo M-III

ESQUEMA DE RED
DE TELEFONIA

PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PLANO:

PLANO Nº:

INFRAESTRUCTURAS
SUSTITUYE AL: -
ESCALA: 1/500
FECHA: Mayo-2.020


JAVIER ACHUTIGUI RAMÍREZ
ALBERTO PEDRAZA PÉREZ
INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS
aspa
INGENIEROS • INDUSTRIALES

Arquitectos

Adrián Regalado Ponce


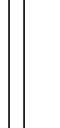

Ana Restay Cabrera

PROMOTOR:
BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

SUPERFICIE TOTAL SECTOR S-5 "LA ALMÉNDORA"		30.925'94 m².
CESIONES SISTEMAS GENERALES (>10%)		3.098'48 m².
	Aparcamientos	3.098'48 m².
CESIONES DOTACIONALES LOCALES (>15%)		4.175'00 m².
	Espacios libres públicos (mínimo 10%)	2.825'00 m².
	Zona verde: Jardín (mínimo 1.000 m²)	1.100'00 m².
	Equipamiento y dotaciones públicas	250'00 m².
	Viario (No computa)	488'20 m².
PARCELA NETA LUCRATIVA		23.164'26 m².
	Parcela 1	18.244'19 m².
	Parcela 2	4.920'07 m².

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 “LA ALMENDORA” DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO HARO - LA RIOJA	PLANO Nº: <div style="font-size: 48px; font-weight: bold; text-align: center;">0-1</div> ORDENACIÓN
--	--

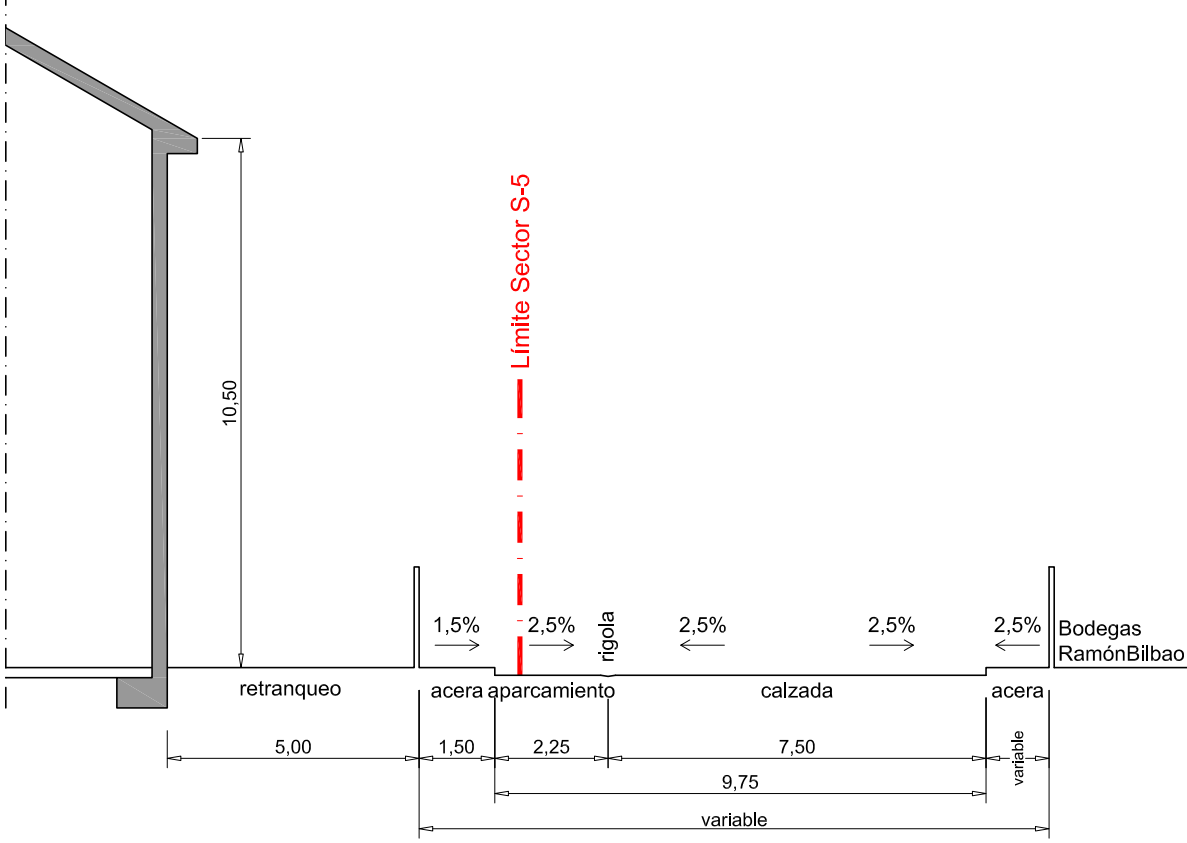
PLANO: USOS PORMENORIZADOS	ORDENACIÓN
---	-------------------

PROMOTOR: <div style="text-align: center;">  BODEGAS RAMÓN BILBAO S.A. </div>	<div style="text-align: center;">  ARQUITECTOS </div>	<div style="text-align: center;">  Arquitectos Adolfo Regalado Ponce Ana Restby Cabrera </div>
Fuente de Haro (1. Octubre 3. 2007) / Calles de Haro / 981 52 44 71 / email@ramonbilbao.com / ramonbilbao.com		

SUSTITUYE AL: -	ESCALA: 1/1.000	FECHA: Mayo-2020
---------------------------	---------------------------	----------------------------

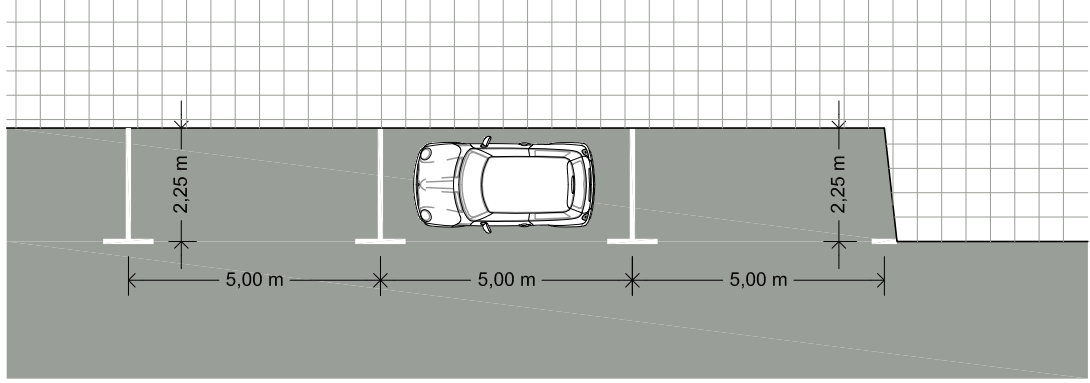
PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Reguero Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".

SECCIÓN CAMINO ALMÉNDORA (1/150)



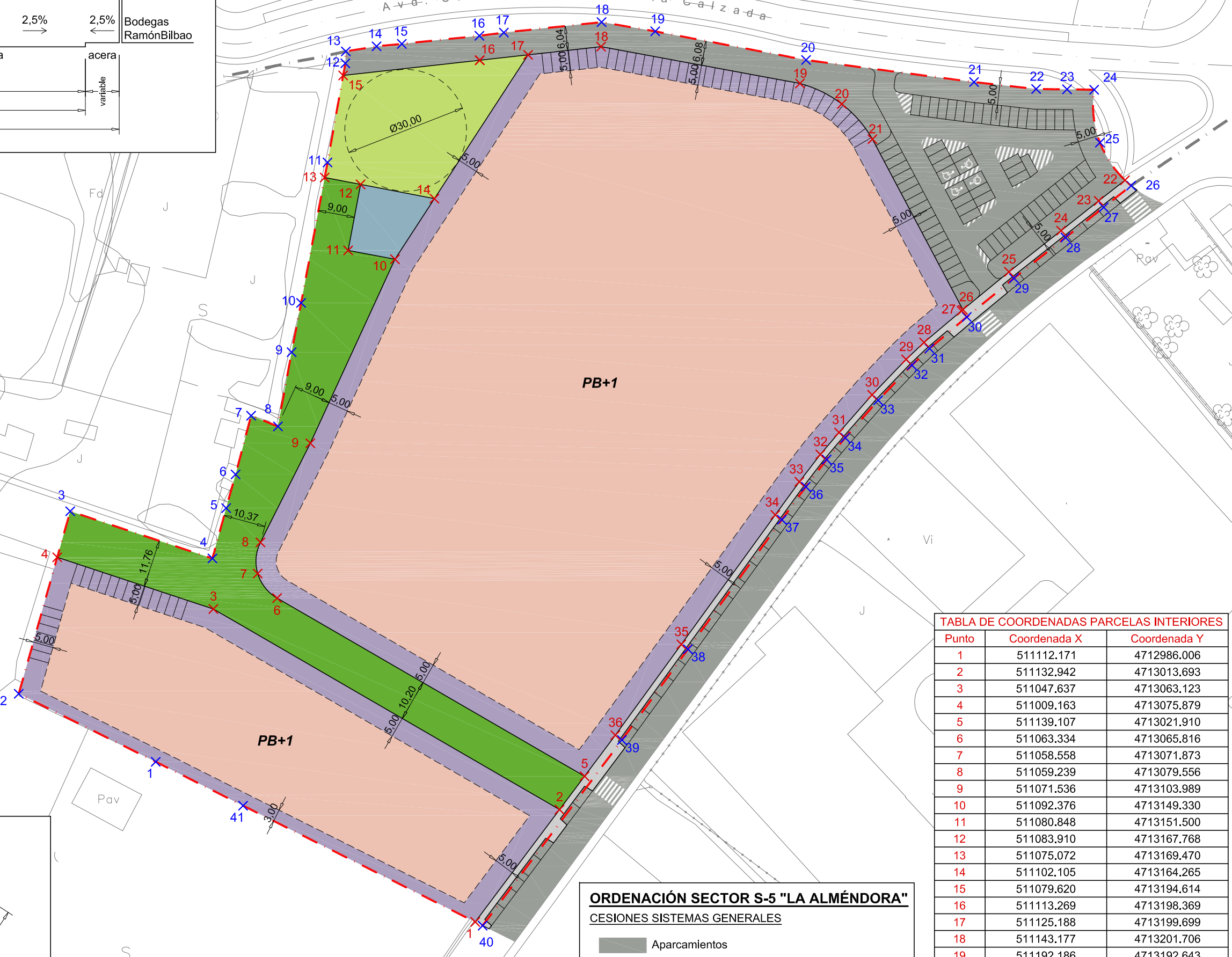
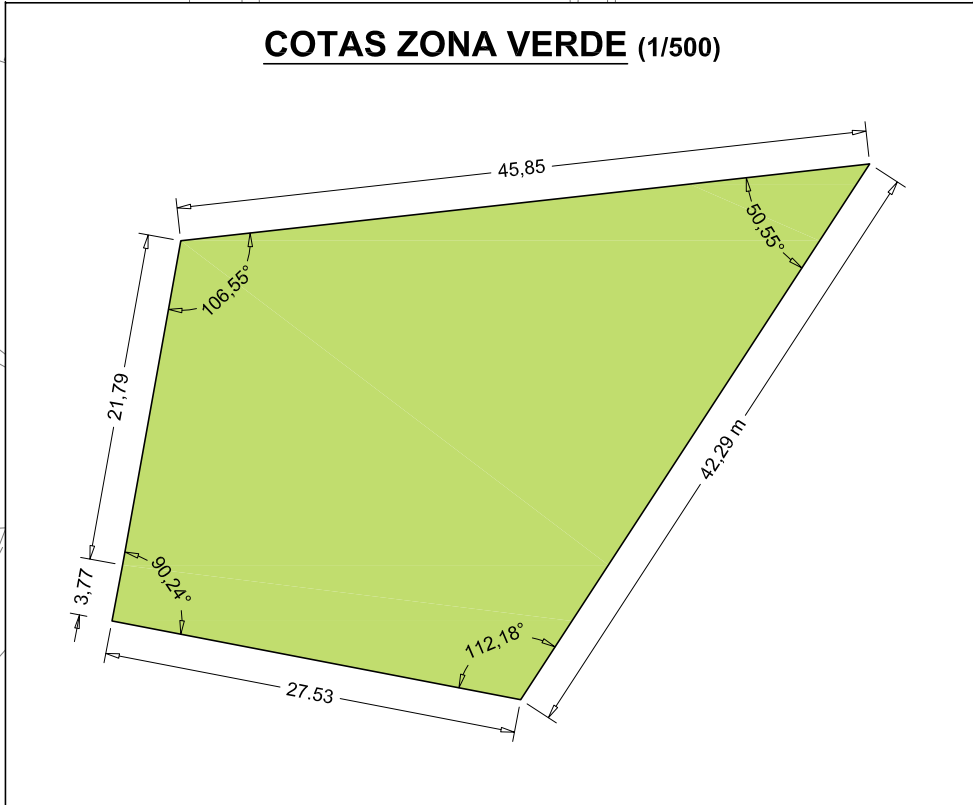
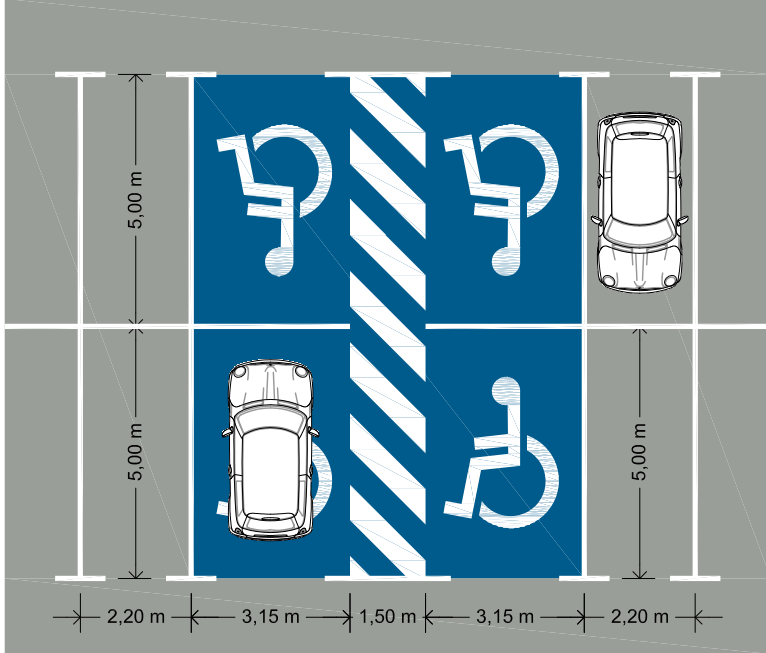
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LÍNEA (1/150)

(Cumple la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero)



PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BATERÍA (1/150)

(Cumple la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero)



ORDENACIÓN SECTOR S-5 "LA ALMÉNDORA"

CESIONES SISTEMAS GENERALES

Aparcamientos

CESIONES DOTACIONALES LOCALES

- Espacios libres públicos
- Zona verde
- Equipamiento y dotaciones públicas
- Vialio (No computa)

PARCELA NETA LUCRATIVA

- Parcela edificable
- Retranqueos mínimos

DOTACIÓN APARCAMIENTOS:

Plazas de aparcamiento (1 plaza/100 m²)..... 164 uds.
De las cuales para movilidad reducida..... 4 uds.

TABLA DE COORDENADAS PARCELAS INTERIORES

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	511112.171	4712986.006
2	511132.942	4713013.693
3	511047.637	4713063.123
4	511009.163	4713075.879
5	511139.107	4713021.910
6	511063.334	4713065.816
7	511058.558	4713071.873
8	511059.239	4713079.556
9	511071.536	4713103.989
10	511092.376	4713149.330
11	511080.848	4713151.500
12	511083.910	4713167.768
13	511075.072	4713169.470
14	511102.105	4713164.265
15	511079.620	4713194.614
16	511113.269	4713198.369
17	511125.188	4713199.699
18	511143.177	4713201.706
19	511192.186	4713192.643
20	511202.511	4713187.587
21	511210.056	4713178.913
22	511272.290	4713168.803
23	511265.806	4713163.713
24	511256.530	4713156.377
25	511243.680	4713146.211
26	511232.342	4713136.900
27	511232.012	4713136.629
28	511222.781	4713128.822
29	511218.353	4713124.637
30	511209.967	4713115.910
31	511201.825	4713106.631
32	511197.212	4713101.206
33	511192.031	4713094.470
34	511186.107	4713086.325
35	511162.955	4713054.399
36	511146.701	4713032.032

TABLA DE COORDENADAS PARCELA

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	511033.430	4713025.477
2	510999.679	4713042.231
3	511012.357	4713087.209
4	511047.406	4713075.589
5	511050.791	4713087.988
6	511053.107	4713096.289
7	511056.935	4713110.766
8	511063.545	4713108.129
9	511066.912	4713126.412
10	511069.256	4713138.570
11	511075.769	4713173.171
12	511080.156	4713197.601
13	511080.286	4713200.543
14	511087.859	4713201.798
15	511094.080	4713202.399
16	511113.200	4713204.399
17	511119.217	4713205.182
18	511143.301	4713207.757
19	511156.520	4713205.489
20	511193.683	4713198.428
21	511235.097	4713192.985
22	511250.390	4713191.270
23	511258.008	4713191.198
24	511264.684	4713191.097
25	511266.114	4713178.074
26	511273.803	4713167.465
27	511267.026	4713162.129
28	511257.614	4713154.684
29	511244.909	4713144.649
30	511233.293	4713135.093
31	511224.115	4713127.331
32	511219.762	4713123.217
33	511211.440	4713114.557
34	511203.339	4713105.324
35	511198.767	4713099.948
36	511193.633	4713093.272
37	511187.725	4713085.150
38	511164.574	4713053.224
39	511148.310	4713030.844
40	511113.988	4712985.096
41	511054.955	4713014.657

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 "LA ALMÉNDORA" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO - LA RIOJA

PLAN: ORDENACIÓN, ALINEACIONES, COORDENADAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

ORDENACIÓN

PLANO Nº: 0-2

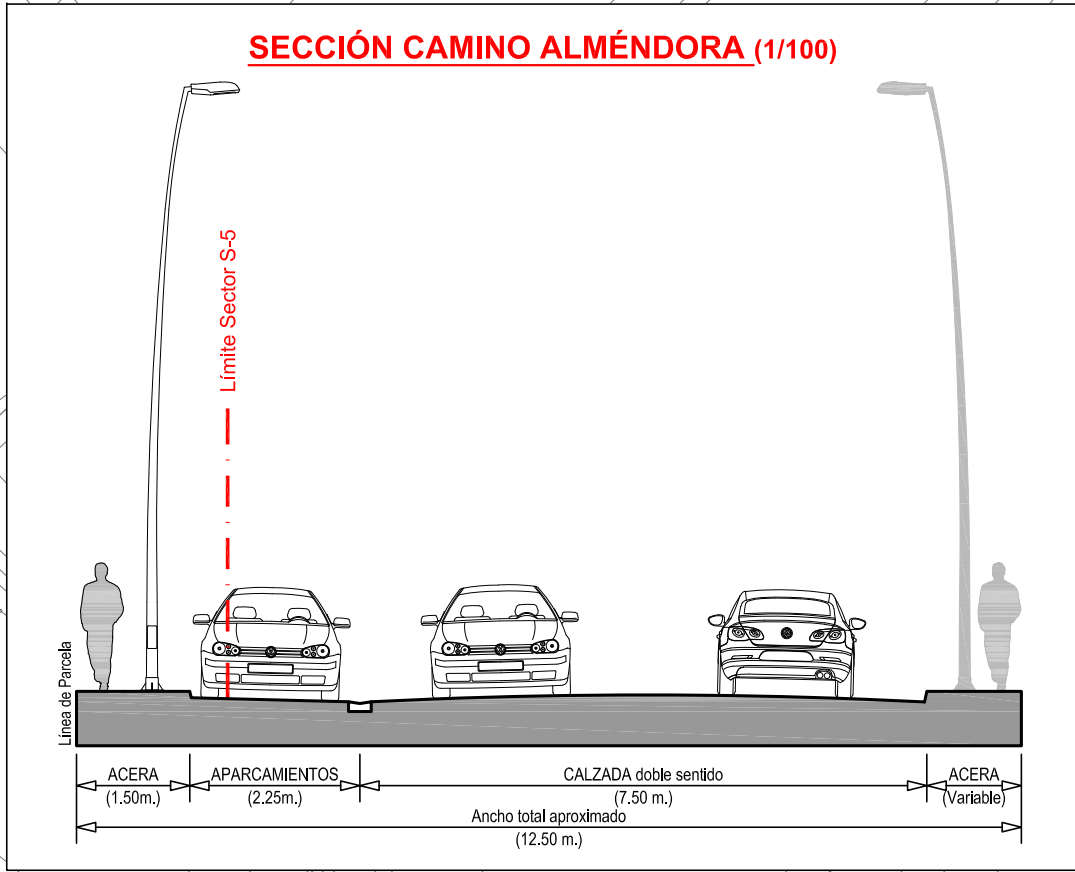
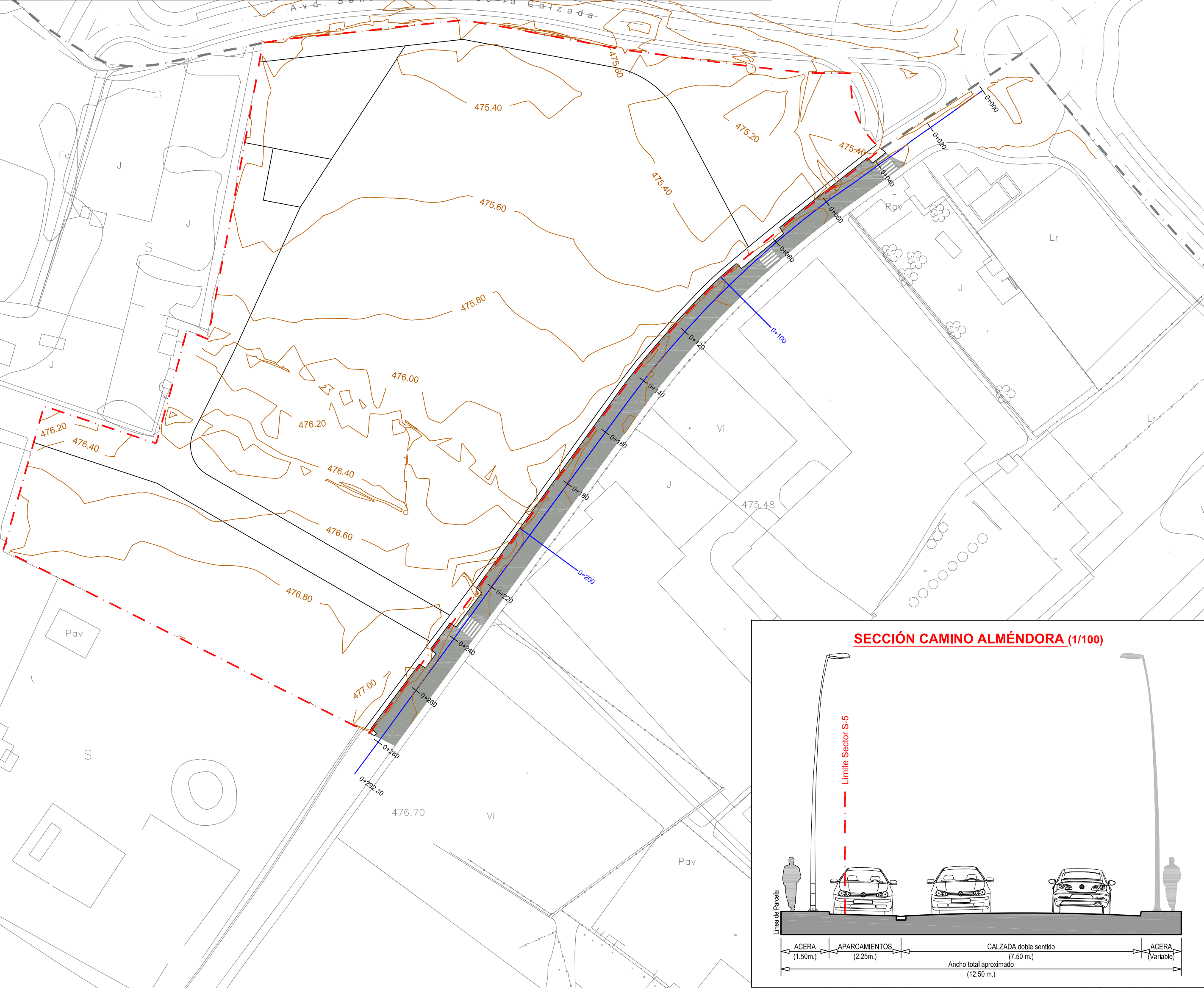
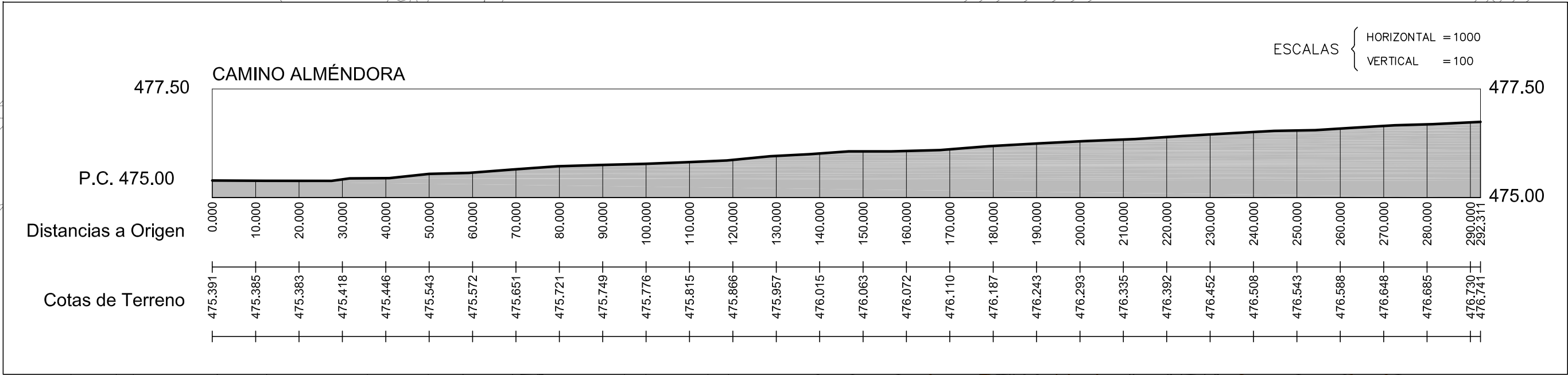
PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 "LA ALMÉNDORA" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO - LA RIOJA

PROMOTOR: BODEGAS RAMÓN BILBAO S.A.

Arquitectos: Ana Restoy Cabrera, Andrés Reguero Ponce

SUSTITUTE AL: ESCALA: 1/1.000, FECHA: Mayo-2.020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Reguero Porco. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".



PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMÉNDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PLANO:
RED VIARIA. RASANTES

PLANO Nº:
0-3

ORDENACIÓN

PROMOTOR:
BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

Arquitectos
Andrés Reguero Porco
Ana Restoy Cabrera

ASPA
ASOCIACIÓN DE PROFESIONALES DE LA INGENIERÍA TÉCNICA DE ESPAÑA

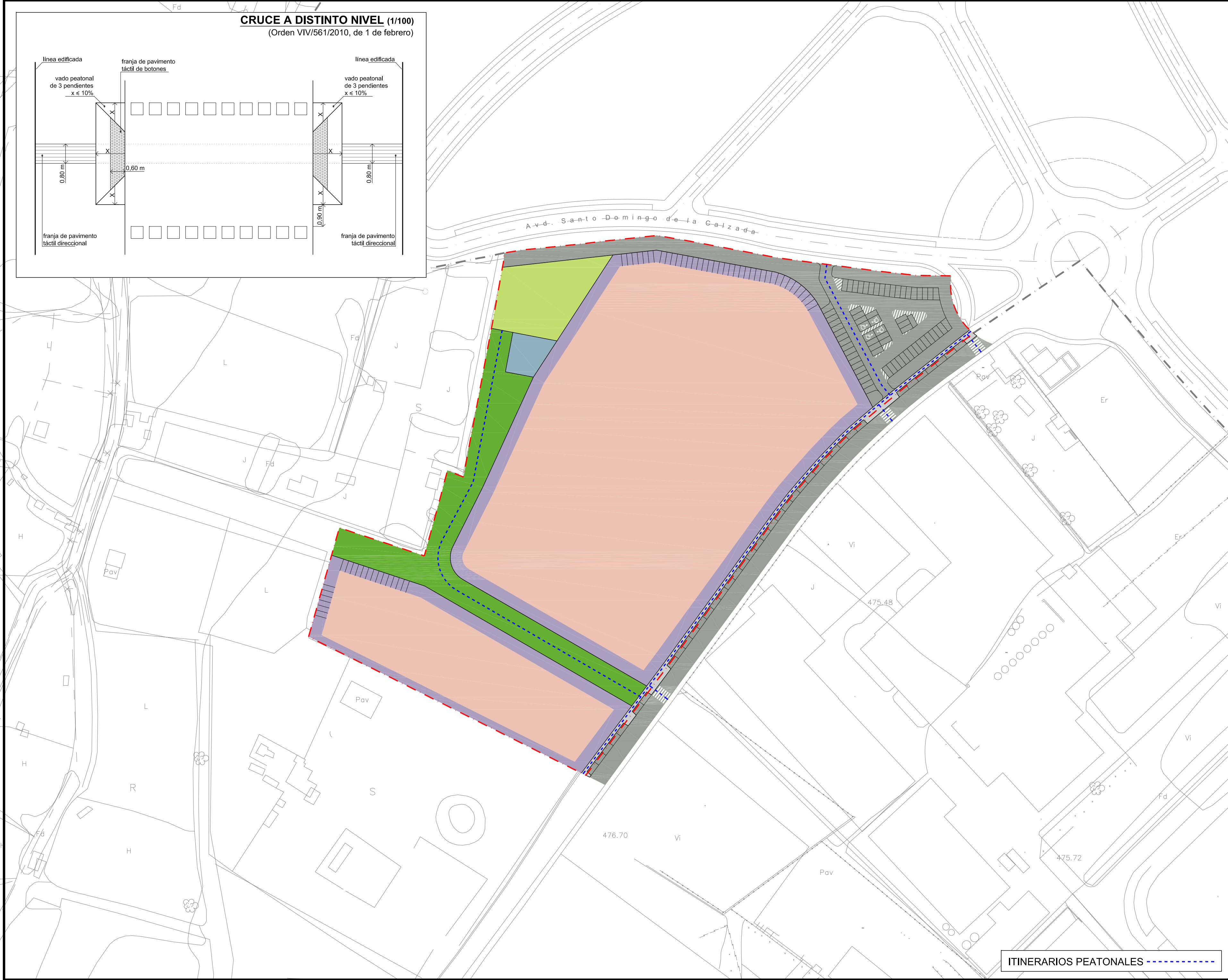
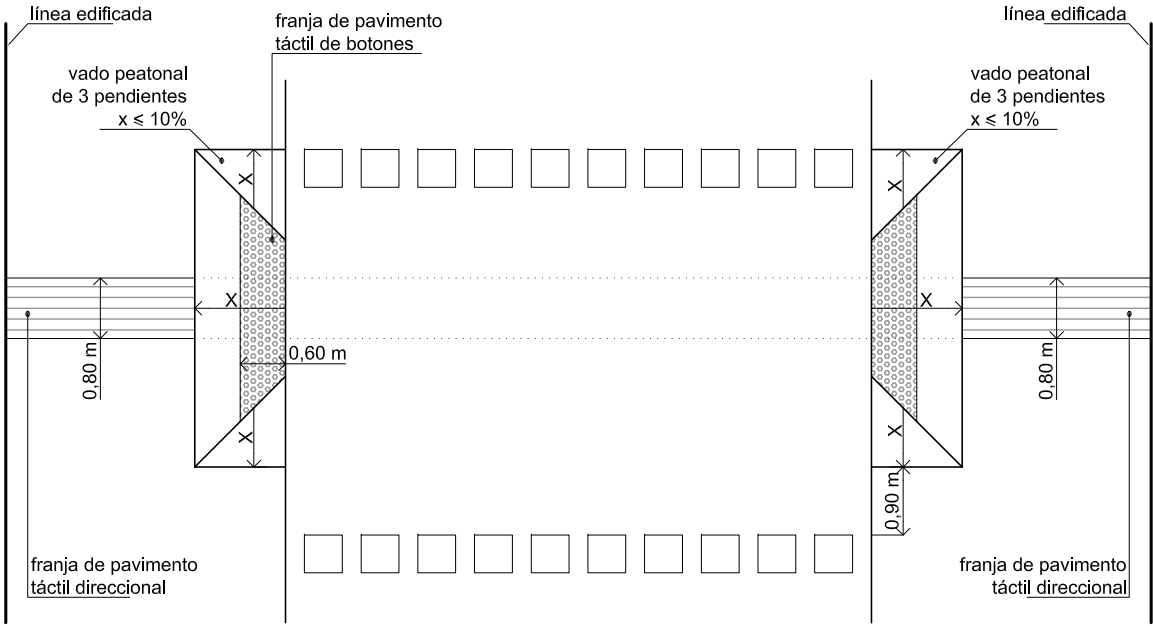
SUSTITUTE AL:
-

ESCALA:
1/1.000

FECHA:
Mayo-2.020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Reguero Porco. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".

CRUCE A DISTINTO NIVEL (1/100)
(Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero)



PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PROMOTOR:
BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.

PLANO:
ITINERARIOS PEATONALES
EXENTOS DE BARRERAS
ARQUITECTÓNICAS

PLANOS:
O-4
ORDENACIÓN

Arquitectos
Andrés Reguero Porco
Ana Restoy Cabrera

ARQUITECTOS
aspa

SUSTITUTE AL:
ESCALA: 1/1.000
FECHA: Mayo-2.020

This topographic map illustrates a construction site with the following details:

- Infrastructure:**
 - Avd. Santo Domingo de la Calzada:** A major road running horizontally across the top of the site.
 - Camino Alameda:** A road running diagonally from the bottom center towards the top right.
- Site Boundaries:** A red dashed line outlines the primary construction area.
- Topography:** Brown contour lines indicate elevation. Key labeled points include 475.40, 475.60, 475.80, 476.00, 476.20, 476.40, 476.60, 476.80, 477.00, 476.70, 475.48, and 475.72.
- Existing Structures:** Several buildings are shown as black outlines, including a large rectangular structure on the left and a cluster of smaller buildings on the right.
- Land Use Codes:** Various letters are scattered throughout the map, likely representing different land use zones or existing vegetation types, such as Fd, J, S, L, Vi, Pav, and Er.
- Proposed Features:** A series of small, rectangular structures are shown along the diagonal road, possibly representing a planned development or parking area.

PLANO Nº:

0-5

ORDENACIÓN

PLANO:

SUPERPOSICIÓN SOBRE
ESTADO ACTUAL

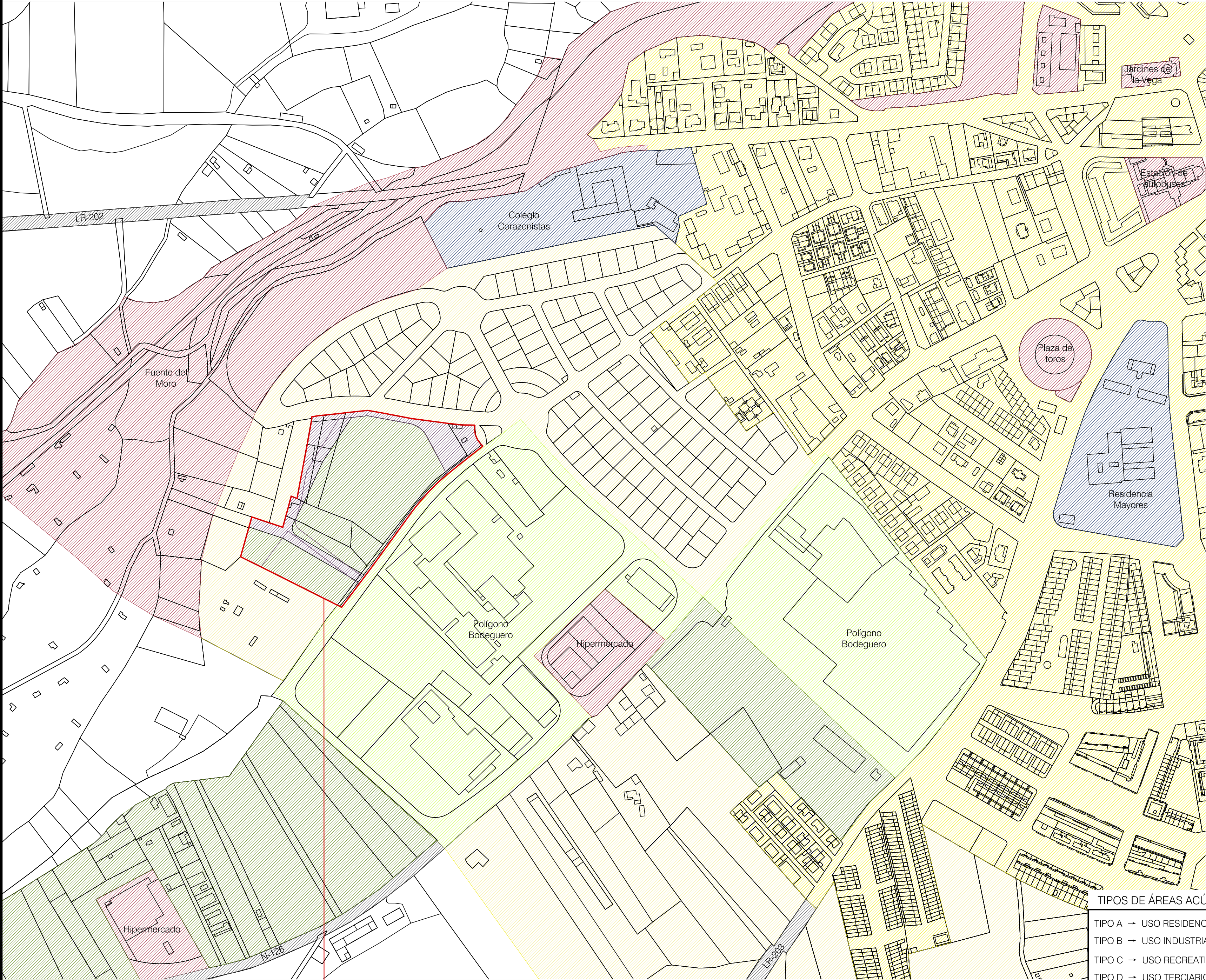
Arquitectos

Andrés Régueiro Ponce

Ana Restoy Cabrera

SUSTITUYE AL:	-
ESCALA:	1/1.000
FECHA:	Marzo 2020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Reguero Ponce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".



ÁMBITO ACTUACIÓN PLAN PARCIAL

ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES			
	TIPO A		TIPO D
	TIPO B		TIPO E
	TIPO C		TIPO F
ÁREAS URBANIZADAS NUEVAS			
	TIPO A		Z. TRANSICIÓN
	TIPO B		

TIPOS DE ÁREAS ACÚSTICAS (R.D.1367/2007)

- TIPO A → USO RESIDENCIAL
- TIPO B → USO INDUSTRIAL
- TIPO C → USO RECREATIVO Y ESPECTÁCULOS
- TIPO D → USO TERCIARIO DISTINTO
- TIPO E → USO SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
- TIPO F → S.G. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMENDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

PROMOTOR:

**BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.**

ARQUITECTOS

Arquitectos

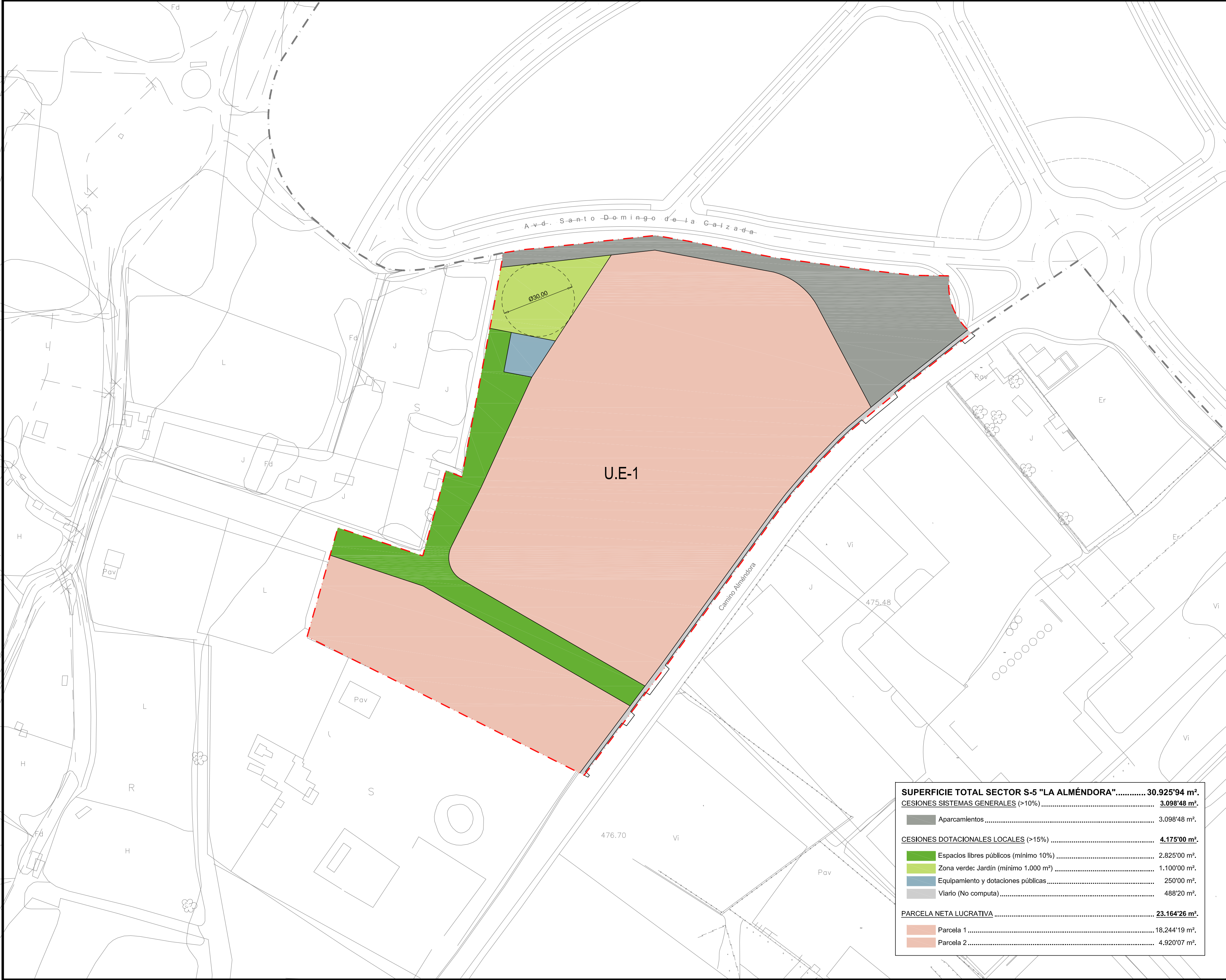
Andrés Reguero Ponce
Ana Restoy Cabrera
Paseo de Murillo, 11 Oficina 3. 50021 / Calatayud / Madrid 988.53.94.01 / ana@bodegasramon.com / andres@bodegasramon.com








ASPA
JURADO ASOCIACIÓN DE PROFESIONALES
ALBERTO FERRAS RIVERA
INGENIEROS TÉCNICOS ASPA-RIJAS

PLANO Nº:
O-6
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
ORDENACIÓN

SUSTITUTE AL:
-
ESCALA: 1/1.000
FECHA: Mayo-2020

PROPIEDAD INTELECTUAL DE LOS PROYECTOS:
"El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos Dña. Ana Restoy Cabrera y D. Andrés Reguero Porco. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".




SUPERFICIE TOTAL SECTOR S-5 "LA ALMÉNDORA".....		30.925'94 m².
CESIONES SISTEMAS GENERALES (>10%)		3.098'48 m².
	Aparcamientos	3.098'48 m².
CESIONES DOTACIONALES LOCALES (>15%)		4.175'00 m².
	Espacios libres públicos (mínimo 10%)	2.825'00 m².
	Zona verde: Jardín (mínimo 1.000 m²)	1.100'00 m².
	Equipamiento y dotaciones públicas	250'00 m².
	Viario (No computa)	488'20 m².
PARCELA NETA LUCRATIVA		23.164'26 m².
	Parcela 1	18.244'19 m².
	Parcela 2	4.920'07 m².

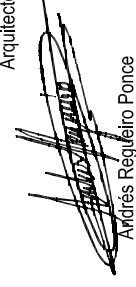
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMÉNDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA


PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5
"LA ALMÉNDORA"
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO
HARO - LA RIOJA

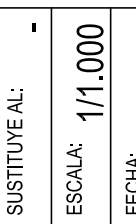
PLANO:
DELIMITACIÓN UNIDAD
DE EJECUCIÓN UE-1

PLANO Nº:
G-1
ORDENACIÓN

PROMOTOR:

**BODEGAS RAMÓN
BILBAO S.A.**

Arquitectos

Andrés Reguero Porco
Ana Restoy Cabrera


ASPA
Asociación Profesional de Arquitectos


ASPA
Asociación Profesional de Arquitectos

ESCALA: 1/1.000

SUSTITUTE AL: -

FECHA: Mayo-2.020