



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente 31ª Modificación Puntual del Plan General Municipal de Haro, en el ámbito de las calles Cuevas, Santa Lucía y Eras de Santa Lucía es copia fiel de la aprobada inicialmente por el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión de 26 de noviembre de 2020.

Haro a 30 de noviembre de 2020
D.E: 2020/32654. Arch.: 2020/156 - 3 1 1 02
SECRETARIO GENERAL



Fdo: Agustín Hervías
Fecha: 30/11/2020 14:54:08
Documento de 1 página
CSV: 20200326540112202013360031005
www.haro.org

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº -- DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DE
HARO (LA RIOJA)**

En el ámbito de las calles Cuevas, Santa Lucía y Eras de Santa Lucía.

PROMOTOR: BODEGAS SANTALBA, S.A.



J. MARINO PASCUAL & ASOCS
TALLER DE ARQUITECTURA

INDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA MODIFICACIÓN

1. PROMOTOR
2. EQUIPO REDACTOR
3. INTRODUCCIÓN
4. ANTECEDENTES Y ÁMBITO
5. OBJETO
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
 - 6.1. Clasificación de suelo
 - 6.2. Calificación de suelo
 - 6.3. Edificabilidad y aprovechamiento
 - 6.4. Edificios protegidos
 - 6.5. Edificios fuera de ordenación
7. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
 - 7.1. Clasificación de suelo: categorías
 - 7.2. Calificación de suelo
 - 7.3. Edificios fuera de ordenación
 - 7.4. Edificabilidad y aprovechamiento
 - 7.5. Edificios protegidos
8. CORRECCIONES DE ERRORES
9. MODIFICACIÓN, NO REVISIÓN DE PLANEAMIENTO
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES
 - 10.1. Artículo 104.2 LOTUR
 - 10.2. Artículo 104.5 LOTUR
 - 10.3. Artículo 70 ter. Apartado 3 de la Ley 7/1985
 - 10.4. Artículo 10.2.a) Decreto 29/2018
11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
12. MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
13. SEPARATAS

14. CAMBIOS INTRODUCIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.M.

SEPARATA 1. Relación de Propietarios

SEPARATA 2. Ficha Zona 1 – U.C.

SEPARATA 3. Ficha Zona 6

DOCUMENTO 2. PLANOS MODIFICACIÓN

- | | |
|----|--|
| 01 | SITUACIÓN |
| 02 | ESTADO ACTUAL - TOPOGRÁFICO |
| 03 | ESTADO ACTUAL - CARTOGRAFÍA CATASTRAL |
| 04 | ESTADO ACTUAL - PLANO O-3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA |
| 05 | ESTADO ACTUAL - PLANO O-3.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA |
| 06 | ESTADO ACTUAL - PLANO O-3.5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA |
| 07 | ESTADO ACTUAL - PLANO O-4. UNIDADES BÁSICAS |
| 08 | ESTADO ACTUAL - PLANO O-5.4. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS |
| 09 | ESTADO ACTUAL - PLANO O-5.5. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS |
| 10 | ESTADO ACTUAL - PLANO G-1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO |
| 11 | ESTADO ACTUAL - PLANO G-2. ZONAS HOMOGÉNEAS |
| 12 | ESTADO ACTUAL - PLANO G-6. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |
| 13 | ESTADO ACTUAL - PLANO G-7.2. GRADOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL |
| 14 | ESTADO ACTUAL - ZONIFICACIÓN ACÚSTICA |
| 15 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO O-3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA |
| 16 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO O-3.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA |
| 17 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO O-3.5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA |
| 18 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO O-4. UNIDADES BÁSICAS |
| 19 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO O-5.4. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS |
| 20 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO O-5.5. ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS |
| 21 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO G-1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO |
| 22 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO G-2. ZONAS HOMOGÉNEAS |
| 23 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO G-6. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |
| 24 | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN - PLANO G-7.2. GRADOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL |

DOCUMENTO 3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

DOCUMENTO 1

MEMORIA MODIFICACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº -- DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
HARO (LA RIOJA)**
En el ámbito de las calles Cuevas, Santa Lucía y Eras de Santa Lucía.

1. PROMOTOR

Promueve la presente Modificación Bodegas Santalba, S.A.

2. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor está formado por: J. Marino Pascual y Asdos. Arquitectura S.L.P y Nestares Mendoza, Abogados.

3. INTRODUCCIÓN

La tradición enológica en La Rioja, tan asentada en cada familia viene de muchos siglos atrás. Cada familia, cada casa, tenía su viña y su bodega, su calado, muchos siglos antes de la creación del famoso Barrio de la Estación: la mayor concentración de bodegas centenarias. Éstas, a diferencia de las anteriores, se caracterizan por el soporte empresarial y el gran impulso comercial y de reconocimiento internacional que otorgaron a Haro y La Rioja su singular presencia en el universo vitivinícola.

Lindando con el Centro Histórico de Haro, entre las calles Cuevas, Santa Lucía y Eras de Santa Lucía, encontramos un entorno en el que, desde sus orígenes, han convivido los usos bodegueros tradicionales con los residenciales, ofreciendo una clara lectura de la formación del barrio, su evolución y los modos de vida de su gente.

En concreto, la confluencia de las calles Santa Lucía y Las Cuevas, condensa los mejores valores y ejemplos de esta convivencia cotidiana entre arquitectura residencial y bodeguera: los edificios en calle Santa Lucía números 1 y 3, y en calle Cuevas 34, 36 y 38, están incluidos en el nivel de protección 2 del Patrimonio Arquitectónico, por poseer un alto valor Histórico-Artístico en su conjunto y conformar el medio ambiente urbano en que se hallan; bajo estos edificios y vinculados a ellos, encontramos calados centenarios, hoy declarados Bien de Interés Cultural por el Decreto 20/2015, de 12 de junio.

Dentro de la clasificación del Patrimonio Urbano Municipal también cita el PGM, con especial mención, el Conjunto Menor de la calle de las Cuevas, protegiéndose de forma genérica el trazado y tipología edificatoria y específicamente los calados de bodegas y en ellos, las bóvedas de cañón y tuferas.

Bodegas Santalba S.A. representada por su presidente Santiago Ijalba es propietario del nº 3 de la calle Santa Lucía, así como los nºs 32 y 36 de la calle de Las Cuevas, de los terrenos anexos posteriores que ascienden en sentido sureste con una abrupta topografía, bajo los cuales se extienden tres calados.

Los tres calados con los que cuentan estas propiedades posibilitan la puesta de manifiesto de los valores que estas tradiciones nos ofrecen, vistas desde nuestro presente contemporáneo: el soporte cultural que completa el rico relato que podemos ofrecer de lo que es La Rioja, Haro y concretamente Bodegas Santalba.



Fig. 1. Fotografía Calado 2 (elaboración propia).

Desde esta Modificación estamos hablando de la recuperación de los orígenes que dieron forma arquitectónica a este modo de vida, a la renovación de la convivencia entre los usos enoturísticos y residenciales con la puesta en valor de los calados subterráneos vinculados a las viviendas tradicionales en las que una parte fundamental la constituía la bodega. Bodega que era el túnel (calado) excavado en el subsuelo y que toda familia poseía, en un estrecho vínculo con el viñedo y con la consecuente elaboración del vino y su necesaria conservación.

4. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 2 de marzo de 2.001, acordó aprobar definitivamente la Adaptación del P.G.O.U. a la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (B.O.R. nº 55, de 8 de mayo).

Con fecha 9 de julio de 2015 fue aprobado el Decreto 20/2015 de 12 de junio por el que se declara Bien de Interés Cultural (BIC) el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja.

En el mismo se describen las bodegas a efectos de la declaración como BIC, del siguiente modo:

"(...) aquellas construcciones en superficie, subterráneas o mixtas cuya función actual o en su origen sea la elaboración de vino, su envejecimiento y/o su conservación. A efectos de esta declaración se consideran incluidas todas las bodegas anteriores al año 1950."



Fig. 2. Imagen desde la fachada interior de la calle Las cuevas (elaboración propia)

El ámbito que nos ocupa, delimitado por la Calle Santa Lucía, Calle de Las Cuevas, Calle Eras de Santa Lucía y parcelas construidas en su perímetro sureste, está compuesta por un límite edificado y continuo con frente a las Calles de las Cuevas y Santa Lucía y edificaciones aisladas y diversas en el resto del perímetro. En el interior de la parcela de mayor tamaño (ref. catastral 2739343WN1123N) se despliega un espacio libre de mayor amplitud en la zona noreste; bajo este espacio libre (ver plano nº 2), en el subsuelo y vinculado con los inmuebles en calle Santa Lucía nº 3 y calle Cuevas nº 32, existen tres calados de importantes dimensiones (ver plano nº2), cuyo destino es la obligada recuperación y reconstrucción de las partes dañadas para completar su protección.

Los edificios con frente a las Calles Santa Lucía y las Cuevas, presentan una imagen aseada y de una construcción basada en el aparejo de piedra, en sillería, mampostería y en algunos casos aplacados. En la fachada interior ofrecen, en general, una calidad muy inferior a la que se suma el desorden generado a lo largo del tiempo con añadidos, cobertizos, etc. de muy baja calidad.



Fig. 3. Calle de Las Cuevas nºs 34 a 36 (elaboración propia)

También, la limpieza del espacio libre, exige la demolición de algunas edificaciones secundarias fuera de ordenación y de baja calidad. Es allí, donde las prioridades están en la recuperación de los tres calados del

subsuelo y la reordenación topográfica del espacio libre actual, al servicio de su disfrute, una vez haya salido de la incuria actual.



Fig. 4. Calle Santa Lucía nº 3 (elaboración propia).

5. OBJETO

Llama la atención como está definida la ordenación. Se trata de un frente perimetral a las calles de Las Cuevas y Santa Lucía; a todo este frente se le dota de una profundidad constante de 13 ml. con planta baja más tres alturas (B+3), definiendo un frente interior incompatible con la realidad de las edificaciones y sin atención a la casuística de la realidad física de cada edificio, generando situaciones imposibles como:

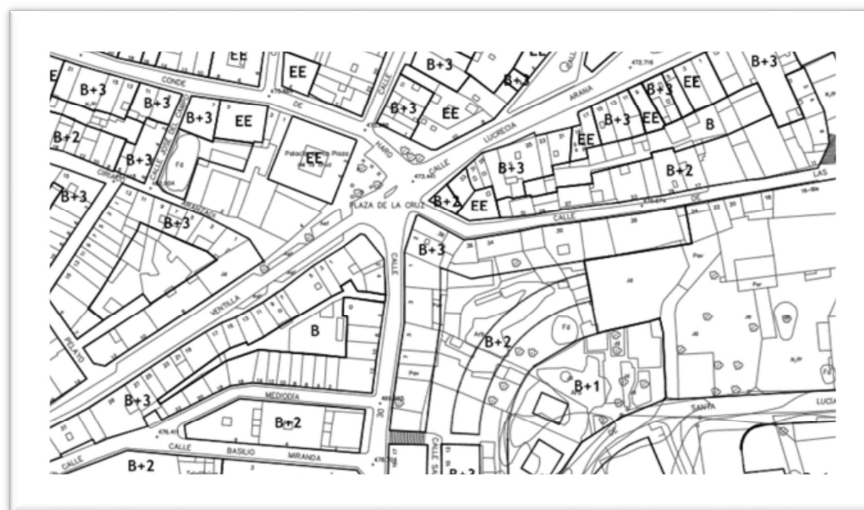


Fig. 5. Correspondiente a los planos O-5.4 y O-5.5 "Alineaciones y cotas"

- El trazado genérico de la profundidad conlleva seccionar edificios muy consolidados, sin más criterio que la línea homogénea que define el fondo edificable de 13 m.
- Califica como edificios protegidos aquéllos que, por otro lado, deja fuera de ordenación (ver planos nº 16 y 18).
- En el espacio interior no edificado define un cuerpo a modo de sector de corona circular con planta baja más dos alturas (B+2), habilitado por una calle en fondo de saco y que no atiende a ningún criterio de las preexistencias del lugar.
- No ofrece ninguna atención al subsuelo; atención que el Barrio de "las Cuevas", en Haro, requiere de una manera especial.

Entender que los cuerpos y volúmenes edificados y los vacíos del subsuelo, conformados como calados, constituyen unidades o conjuntos inseparables, es algo que en La Rioja se comprende muy bien. Por ello, la propuesta de modificación tiene los siguientes objetivos:

- Recuperar las alineaciones interiores consolidadas y originales y sus vínculos con el subsuelo.
- Posibilitar la recuperación de los calados originales, su posible ampliación y enlace dentro de las propiedades correspondientes.
- Restablecer la vinculación de los espacios libres privados bajo los que se desarrollan los calados, con los inmuebles de los que forman parte.

- Racionalizar y ajustar las edificabilidades y aprovechamientos subordinándolos a los objetivos anteriores, sin aumentar ninguna de las dos cifras.
- Adaptar las categorías de clasificación de suelo de cada ámbito a los requerimientos del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación y LOTUR.
- Mantener el nivel de protección 2 del Plan General vigente, para los edificios afectados, una vez subsanadas las contradicciones en la alineación interior, y visibilizar los calados como Bienes de Interés Cultural.
- Reordenar también los usos residenciales en el entorno de la calle Eras de Santa Lucía y los viales, mejorando la circulación prevista en la ordenación vigente.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Como hemos dicho supra, el PGM de Haro fue adaptado a la Ley 10/1998, de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, pero no ha sido adaptado a la vigente Ley 5/2006, de 2 de mayo ni al Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación.

6.1 Clasificación de suelo:

Conforme establece el artículo 37.3 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.M de Haro, el ámbito objeto de la presente modificación está clasificado como suelo urbano e incluido en las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado (UC): Zona 1- UC-1
- Suelo urbano no consolidado (UE): Zona 6 - UE-24

6.2 Calificación de Suelo.

6.2.1 Zonas Homogéneas

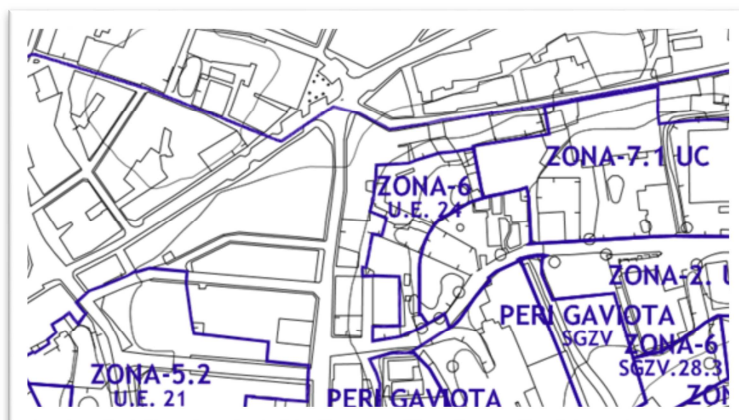


Fig. 6. Correspondiente al plano de "Desagregación pormenorizada"

6.2.1.1 Zona 1.

El Suelo Urbano Consolidado está incluido en la Zona 1-UC 1, de uso pormenorizado vivienda VPO. Forma parte del primer Ensanche de Haro en torno al Casco Antiguo.

En esta Zona, "Las instalaciones de uso "bodeguero" existentes, que de forma tradicional se desarrollan en la Calle Cuevas y las de nueva creación, para la misma calle, tendrán la consideración de uso equivalente con el propuesto por el Plan".

6.2.1.2 Zona 6.

El Suelo Urbano No Consolidado se incluye en la Zona 6, con uso pormenorizado vivienda VPO.

6.2.2 Unidades Básicas

Conforme establece el artículo 31.1 de las N.U.G del Plan General, las Unidades Básicas son los ámbitos espaciales en los que este PGM determina el uso pormenorizado principal y sirve para la aplicación del sistema de compatibilidades de Usos Globales, Pormenorizados y Detallados.

Los usos pormenorizados definidos en el PGM, además de las zonas verdes y áreas libres son los siguientes (Art. 24.4):

	Usos Pormenorizados		Usos pormenorizados
A	Vivienda Protegida	F	Usos dotacionales
B	Vivienda Libre	G	Usos comerciales
C	Unifamiliar Adosada	H	Talleres
D	Unifamiliar Aislada	I	Institucional
E	Servicios Terciarios	J	Almacenes – garaje
Ee	Servicios Terciarios Exentos	K	Industrial



Fig. 7. Corresponde al plano O-4 "Unidades Básicas"

La Unidad Básica definida en el Plano 0-4 del PGM que incluye el ámbito objeto de esta Modificación, establece el uso pormenorizado vivienda VPO.

6.2.3 Compatibilidad de usos

El artículo 21 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.M., clasifica los distintos usos por su idoneidad para los fines de ordenación: Principal, Equivalente, Necesario, Tolerado y Prohibido.

Por "Principal" se entiende el uso establecido en este PGM. (0)

Por "Equivalente" aquél cuyo uso tiene idéntica idoneidad de implantación que el principal. (1)

Por "Tolerado" el que se considera permisible en una proporción máxima del 25% del total del ámbito. (2)

Por "Prohibido" el que por su incompatibilidad, no se permite en ningún caso". (3)

Y por "Necesario", el que resulta de imprescindible asignación por cuanto que complementa al Principal." (4)

Conforme al artículo 26, apartados 2 y 4, los usos pormenorizados de una Unidad Básica se podrán cambiar siguiendo el régimen de compatibilidad expuesto en el artículo 27, que en lo que afecta a esta Zona y Unidad Básica, se resumen del siguiente modo:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
A	0	1	1	1	2	4	2	2	4	2	3
B	1	0	1	1	2	4	2	2	4	2	3

Con el criterio de modificar sólo lo estrictamente necesario para alcanzar los objetivos propuestos, mantenemos inalterados los usos pormenorizados por Unidad Básica, entendiendo la equivalencia de los usos enoturísticos detallados, con el principal.

6.3 Edificabilidad y aprovechamiento:

Los solares en la Zona 1- UC 1 de SUC tienen la edificabilidad establecida en la documentación gráfica. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y número de plantas, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) que le adjudica el Plan (teniendo en cuenta el resto de N.U.G).

El suelo urbano no consolidado incluido en la Zona 6 – UE-24, tiene asignado un aprovechamiento unitario de 0,79 m²t de uso pormenorizado vivienda VPO.

6.4 Edificios protegidos

Conforme señala el Plano G-7.2 "Grados de Protección del Patrimonio y elementos de interés cultural" de la documentación gráfica del PGM, los siguientes inmuebles han sido incluidos en el inventario, con grado de protección 2:

- En calle Las Cuevas, los números 34, 36 y 38.
- En la calle Santa Lucía, los números 2, 1 y 3.



Fig. 8. Correspondiente al plano G-7.2 "Grados de protección del patrimonio"

6.5 Edificios fuera de ordenación

Tal como queda grafiado en el Plano G-6 "Edificios fuera de ordenación", los siguientes inmuebles se encuentran incluidos en el régimen previsto por el artículo 101 LOTUR:

- En la calle Cuevas, los números 30, 34 y 36
- En la calle Santa Lucía, los números 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 y 15.



Fig.9. Correspondiente al plano G-6 "Edificios fuera de ordenación".

Por tanto, se observa un error en la documentación gráfica del PGM, pues el inmueble en el nº 1 de la Calle Santa Lucía está protegido y, parcialmente, fuera de ordenación (14,68 m2s x B+3 = 58,72 m2t).

7 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

7.1 Clasificación de suelo: categorías.

Esta Modificación de planeamiento trata de restablecer, la vinculación de los espacios libres privados bajo los que se desarrollan los calados, con los inmuebles de los que forman parte, además de recuperar sus alineaciones interiores consolidadas y originales, por lo que, teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 7.2 con relación al 18.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 42.b) LOTUR, parte de los terrenos incluidos en la Zona 6 de Suelo Urbano no Consolidado y vinculados a los inmuebles en la intersección de la calle Cuevas con la calle Santa Lucía, se incluirán en la Zona 1-UC- 1 de suelo urbano consolidado para garantizar también la preservación de los calados y tuferas inescindiblemente unidos a tales inmuebles (no siendo objeto de ninguna actuación de transformación urbanística).

En resumen, se devuelve a los inmuebles en suelo urbano consolidado su integridad y se preservan unidos, los edificios con los terrenos bajo los que discurren los calados y en los que se asientan las tuferas y demás mobiliario urbano vinculado (en palabras del PGM).

7.2 Calificación de Suelo.

7.2.1 Zonas Homogéneas

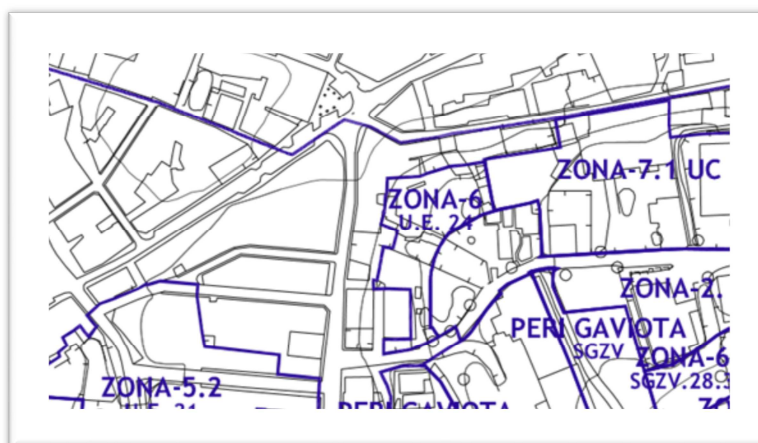


Fig. 9. Correspondiente al plano 0-3.4 "Desagregación pormenorizada"

7.2.1.1 Zona 1.

Como hemos dicho, y en virtud del artículo 7.2 con relación al 18.3 TRLSR y artículo 42.b) LOTUR, parte de los terrenos incluidos en la Zona 6 de Suelo

Urbano no Consolidado y vinculados a los inmuebles en la intersección de la calle Cuevas con la calle Santa Lucía, se incluirán en la Zona 1-UC- 1 de suelo urbano consolidado, de uso pormenorizado vivienda VPO.

Se creará junto a las fachadas interiores un espacio libre privado que contribuya a la preservación de los calados y demás “mobiliario urbano” vinculado a ellos, eliminado así, los usos residenciales previstos por el PGM.

Ampliamos lo previsto por el PGM para la Calle Cuevas, a su confluencia con la Calle Santa Lucía dentro de la Zona 1:

“Las instalaciones de uso “bodeguero” existentes, que de forma tradicional se desarrollan en la Calle Cuevas, y las de nueva creación, tendrán la consideración de uso equivalente con el propuesto por el Plan. Del mismo modo se aplicará tal determinación a los edificios en la calle Santa Lucía en su confluencia con la calle Las Cuevas, vinculando el uso bodeguero al enoturístico, quedando prohibida su acepción industrial”.

7.2.1.2 Zona 6.

El resto del Suelo Urbano No Consolidado se mantiene en la Zona 6, con uso pormenorizado vivienda VPO.

Se modifica la anterior ordenación, desvinculada absolutamente de la configuración del barrio. La nueva propuesta plantea un edificio gemelo a su colindante, limitando el sellado del territorio, en coherencia con la topografía del terreno y ajustado a la tipología existente.

7.3 Edificios fuera de ordenación

Como consecuencia de la modificación de las alineaciones interiores, se eliminan de la situación de fuera de ordenación tal como queda grafiado en el Plano G-6, los siguientes inmuebles:

- En la calle Cuevas, los números 30, 34 y 36
- En la calle Santa Lucía, los números 1 y 3.

7.4 Edificabilidad y aprovechamiento

En este apartado, justificamos el mantenimiento (leve reducción) de las cifras de edificabilidad y aprovechamiento previstas en el PGM.

Se realizó un levantamiento topográfico del ámbito, teniendo como resultado una leve reducción de superficies respecto a las dadas por el PGM, así pasa de 2.979 m²s a 2.965,25 m²s.

Como hemos dicho en el apartado 6.3 anterior, los solares en la Zona 1- UC 1 de SUC tienen la edificabilidad establecida en la documentación gráfica [superficie de ocupación por el número de plantas que le adjudica el Plan (teniendo en cuenta el resto de N.U.G)]; y el Aprovechamiento Total de la Zona 6, objeto de esta Modificación, es de 2.128 m²t de uso vivienda VPO.

A los solos efectos de comparar las cifras de aprovechamiento en la situación actual y la propuesta de modificación, aplicaremos los coeficientes de homogeneización, también, a los usos en Suelo Urbano Consolidado.

La cifra exacta de aprovechamiento unitario para la Zona 6 objeto de modificación es de 0,790784 m²tuc/m²s (= 2.691 m²s / 2.128 m²t).

7.4.1 Estado actual

La siguiente tabla refleja las cifras de edificabilidad y aprovechamiento conforme al PGM vigente.

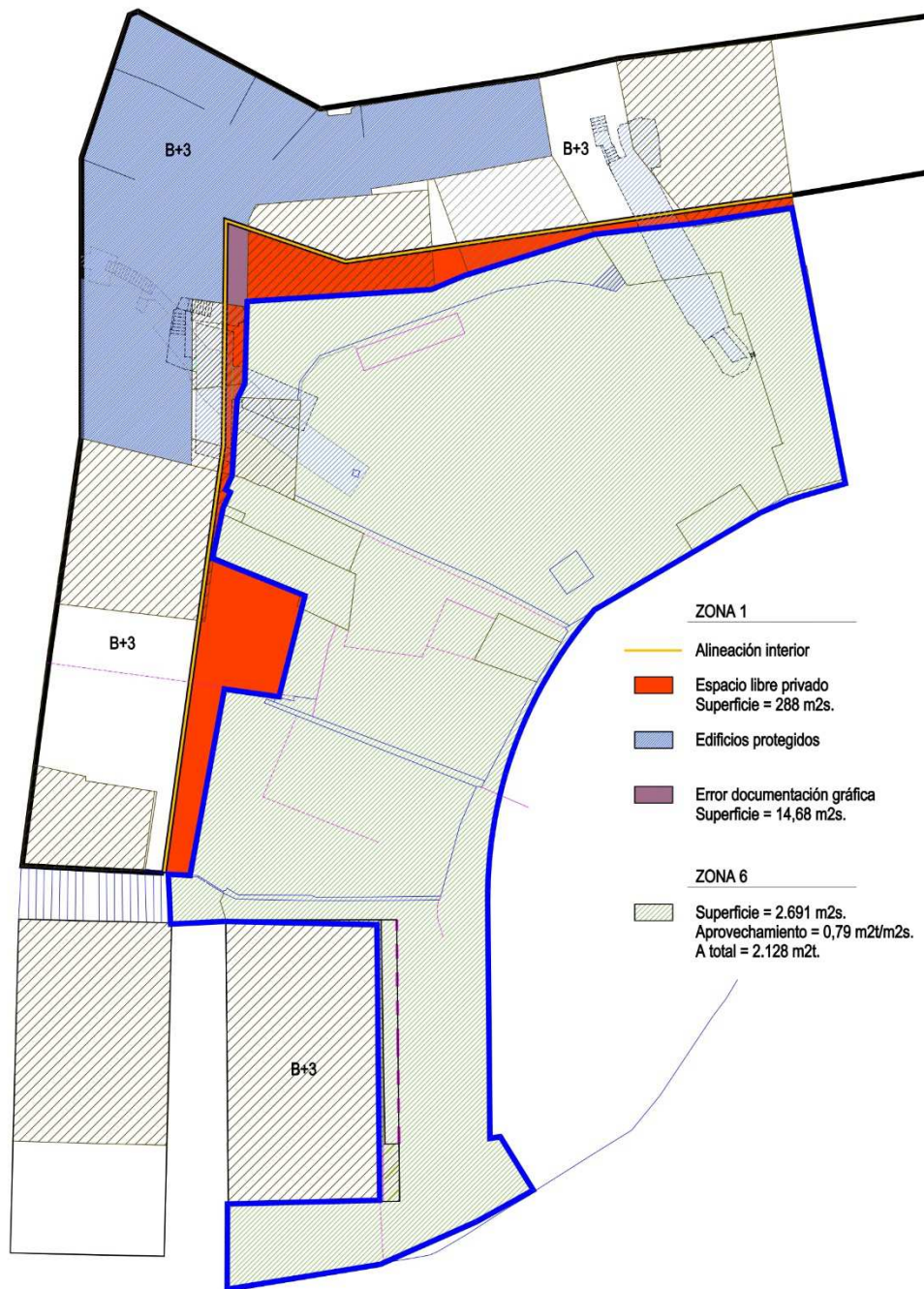
	ESTADO ACTUAL		
	Zona 1- UC.1	Zona 6	Totales
Superficie	288,00 m ² s	2.691,00 m ² s	2.979,00 m ² s
Edificabilidad	0,0 m ² t	2.128,00 m ² t	2.128,00 m ² t
Aprovechamiento	28,80 m ² tuc	2.128,00m ² tuc	2.156,80 m ² tuc

La superficie de la Zona 1-UC.1 de 288 m²s, es la superficie localizada entre la alineación interior de las edificaciones en Calle las Cuevas y Santa Lucía, y el límite de la Zona 6.

El Aprovechamiento de 28,80 m²tuc se corresponde con la ficción de aplicar el coeficiente 0,10 al espacio libre privado anterior, conforme los coeficientes del artículo 36 de la Normativa Urbanística General del PGM.

El siguiente esquema gráfico explica la ubicación de las diferentes superficies de las que derivan las cifras de edificabilidad y aprovechamiento.

ESTADO ACTUAL

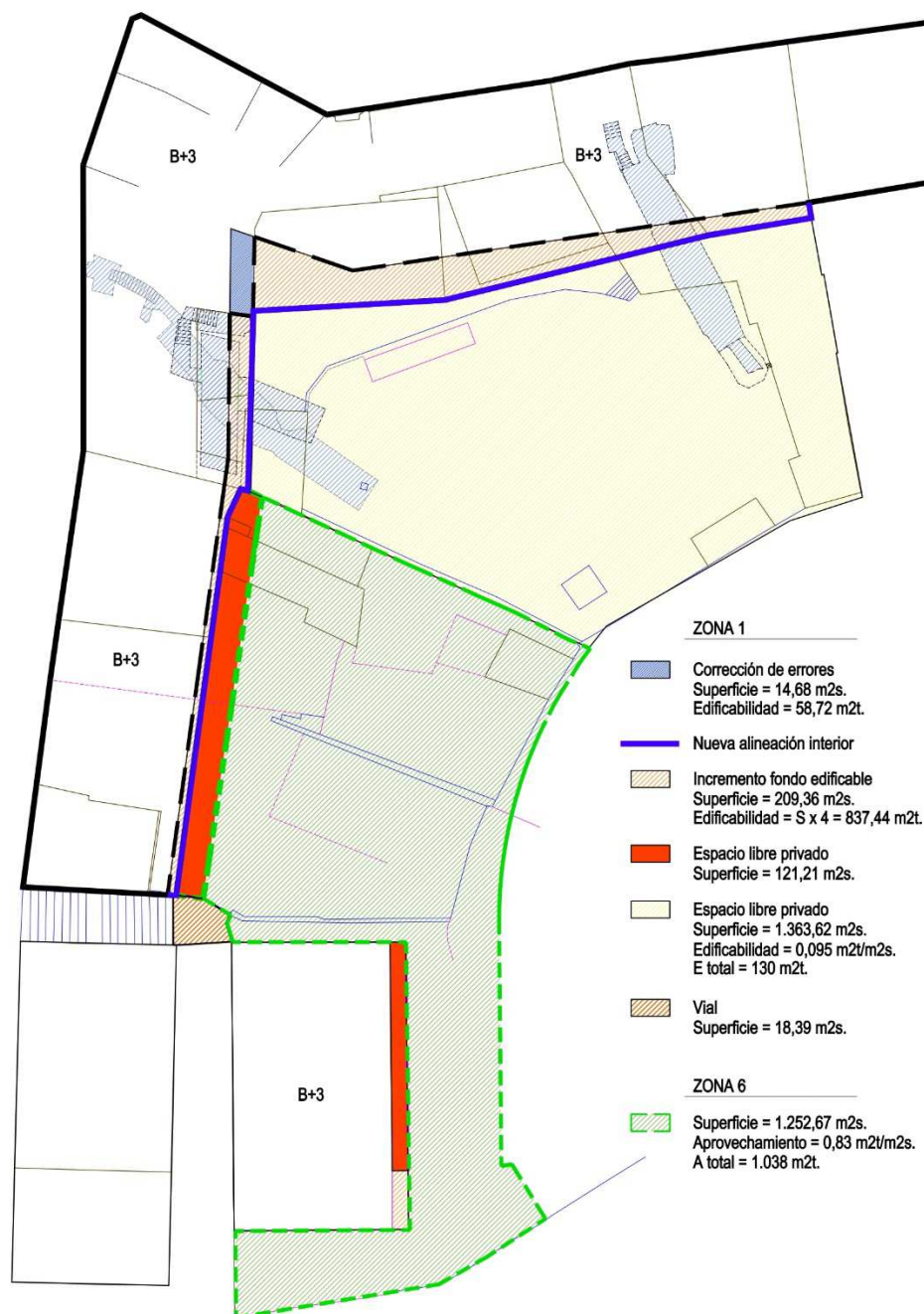


7.4.2 Propuesta de Modificación

La tabla que sigue, muestra los datos de edificabilidad y aprovechamiento conforme a la Modificación propuesta.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN			
	Zona 1- UC.1	Zona 6	Totales
Superficie	1.712,58 m ² s	1.252,67 m ² s	2.965,25 m ² s
Edificabilidad	967,44 m ² t	1.038,00 m ² t	2.005,44 m ² t
Aprovechamiento	1.115,92 m ² tuc	1.038,00 m ² tuc	2.153,92 m ² tuc

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



Al mover la alineación interior, se aumenta el fondo edificable en una superficie de 201,93 m²s; siendo la altura de la edificación de B+3, el incremento de edificabilidad es de $201,93 * 4 = 807,72 \text{ m}^2\text{t}$.

También se incrementa la edificabilidad en **29,72 m²t** por la incorporación de una pequeña ampliación existente en el Bloque de B+ 3 en calle Eras de Santa Lucía ($7,43 \text{ m}^2\text{s} * 4 = 29,72 \text{ m}^2\text{t}$).

Además, se propone una edificabilidad del 0,095 m²t/m²s en el nuevo espacio libre privado delimitado por la nueva alineación interior de la Zona 1-UC.1: $1.363,62 * 0,095 = 130 \text{ m}^2\text{t}$).

Por tanto, la edificabilidad incrementada en la Zona 1-UC.1 es: $807,72 + 29,72 + 130 = 967,44 \text{ m}^2\text{t}$.

Por otro lado, la Edificabilidad correspondiente a la Zona 6, derivada de la nueva ordenación, es de **1.038,00 m²t**.

Por tanto, la edificabilidad total es: $1.038 + 967,44 = 2.005,44 \text{ m}^2\text{tuc}$.

Por otro lado, en la Zona 1-UC.1, se crea un espacio libre privado de 1.363,62 m²s, al que se añaden dos pequeñas zonas de 92,76 m² junto a la alineación interior de la calle Santa Lucía, y de 28,45 m²s junto al edificio en calle Eras de Santa Lucía y la Zona 6, con un total de **1.484.83m²s**.

Aplicando a esta superficie de Suelo Urbano Consolidado el coeficiente de suelo del artículo 34 NUG, y sólo a estos efectos comparativos, la cifra de aprovechamiento resultante es de: $1.484,84 * 0,10 = 148,48 \text{ m}^2\text{tuc}$.

De donde, el aprovechamiento total Zona 1-UC.1 es: $(967,44 * 1) + 148,48 = 1.115,92 \text{ m}^2\text{tuc}$.

7.4.3 Comparativa

Finalmente, se incluye una tabla comparativa de edificabilidades y aprovechamientos en la situación vigente y modificada, en la que se observa una leve reducción de ambas cifras.

	COMPARATIVA		
	Situación actual	Propuesta Modificación	Diferencias
Superficie	2.979,00 m ² s	2.965,25 m ² s	-13,75 m ² s
Edificabilidad	2.128,00 m ² t	2.005,44 m ² t	-122,56m²t
Aprovechamiento	2.156,80 m ² tuc	2.153,92 m ² tuc	- 2,88 m²tuc

La pequeña discrepancia de superficies, se debe a la diferencia existente entre la planimetría de la documentación del Plan General y el ajuste al levantamiento topográfico real.

7.5 Edificios protegidos

Se incluyen en el plano G-7.2 de la documentación gráfica del PGM, los 3 calados declarados B.I.C, en virtud del Decreto 20/2015 de 12 de junio.

8 CORRECCIÓN DE ERRORES

Como hemos dicho supra, se corregirá el error observado en el plano G-6 "Edificios fuera de ordenación" relativo al inmueble en el nº 1 de la Calle Santa Lucía, para mantener y garantizar su protección tal como establece el plano G-7.2 "Grados de Protección del Patrimonio". Su rectificación afecta a 14,68 m²s del inmueble referido en una altura de B+3, para un total de 58,72 m²t.

9 MODIFICACIÓN, NO REVISIÓN DE PLANEAMIENTO

El cambio propuesto tiene el carácter de modificación del PGM de Haro, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, según lo dispuesto en el artículo 103 LOTUR.

10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES

10.1 Artículo 104.2 LOTUR

El artículo 104.2 LOTUR establece que *"Cuando la modificación de planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá*

para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de cinco metros cuadrados por habitante de sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes".

Como ha quedado justificado en los apartados 6.3 y 7.4 de esta Memoria, no se incrementa la densidad de población, reduciéndose la edificabilidad en 122,56 m²t.

10.2 Artículo 104.5 LOTUR

El artículo 104.5 LOTUR establece que "Cuando la modificación afecte a un uso residencial deberá justificarse necesariamente que con la modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta ley, ha previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública".

La Memoria del PGM de Haro, establece la reserva de Viviendas de Protección Pública en Suelo Urbanizable, y así dice:

"En el PGM de Haro y en la Normativa Urbanística Particular de los Sectores 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4, se establece que el 18% del total de las viviendas de cada Sector y/o del total de los cuatro Sectores. Esto supone sobre un total previsto de 1.988 viviendas la cantidad de 358 viviendas que deberán destinarse a viviendas de protección pública. El Plan General, en su desarrollo total, sin incluir los suelos urbanos consolidados, prevé un total de 3.529 nuevas viviendas con las que un 10%, es decir, 353 deberán destinarse a protección pública, cuantía que se justifica con lo anterior. Además se establece para la puesto en uso de los Suelos Urbanizables No Delimitados, la obligatoriedad de contemplar la misma cuantía del 10% del total de las viviendas a viviendas de protección pública en los Sectores que se desarrollen".

La presente modificación mantiene los usos pormenorizados previstos y no altera la reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública del PGM de Haro.

10.3 Artículo 70 ter, apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local

Conforme establece el artículo 70 ter, apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local: "Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia".

El ajuste de alineaciones a la realidad edificada en los terrenos incluidos en la Zona 1, y la nueva ordenación de la Zona 6, generan algunos incrementos de edificabilidad considerados individualmente, no en la cifra global, y algún cambio de uso, por lo que se relaciona en Separata 1 a esta Memoria, la identidad de los inmuebles a los que afecta, para que el Ayuntamiento pueda notificar a los propietarios o titulares de derechos reales conforme establece la norma referida.

10.4 Artículo 10.2.a) 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.

La presente Modificación se somete a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada en virtud de lo dispuesto Artículo 10.2. a) 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, que establece: "Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes mencionados en el apartado anterior", siendo mencionados en el apartado anterior, los planes generales municipales.

11 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

A) ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTAS

El objeto de la Modificación Puntual es:

- Recuperar las alineaciones interiores consolidadas y originales y sus vínculos con el subsuelo.
- Posibilitar la recuperación de los calados originales, su posible ampliación y enlace dentro de las propiedades correspondientes.
- Restablecer la vinculación de los espacios libres privados bajo los que se desarrollan los calados, con los inmuebles de los que forman parte.
- Racionalizar y ajustar las edificabilidades y aprovechamientos subordinándolos a los objetivos anteriores, sin aumentar ninguna de las dos cifras.
- Adaptar la clasificación de suelo de cada ámbito a los requerimientos del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación y LOTUR.
- Mantener el nivel de protección 2 del Plan General vigente, para los edificios afectados, una vez subsanadas las contradicciones en la alineación interior, y visibilizar los calados como Bienes de Interés Cultural.
- Reordenar también los usos residenciales en el entorno de la calle Eras de Santa Lucía, y los viales mejorando la circulación prevista en la ordenación vigente.

El ámbito objeto de análisis económico es el correspondiente a la zona de suelo urbano comprendida entre las calles Las Cuevas, Santa Lucía y Eras de Santa Lucía.

La superficie del ámbito afectado es de 2.691 m², siendo actualmente la destinada a la apertura del nuevo vial público y espacios libres públicos 1.951 m², quedando 740 m² destinados a solar edificable para uso residencial (viviendas).

Se trata de un ámbito, ubicado dentro de un entorno ya urbanizado y edificado, y ocupado actualmente por edificaciones de uso residencial auxiliar y zonas libres privadas.

Se ordena el ámbito afectado, manteniendo la red viaria, qué en lugar de desarrollarse únicamente en un extremo, rodea la nueva edificación solucionando la circulación de vehículos en la nueva zona urbanizada.

Tras la modificación resultan las siguientes superficies:

- Red viaria: 495 m²
 - Ocupación nueva edificación: 263 m²
 - TOTAL ÁMBITO en SUNC: 1.252,50 m²

- Edificaciones consolidadas: 209 m²
 - Espacio libre privado: 1.485 m²
 - TOTAL ÁMBITO en SUC: 1.712,50 m²

- TOTAL SUPERFICIE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN: 1.252,50 m² + 1.712,50 m² = 2.965 m²

La superficie de viales públicos se ajusta en proporción a las exigidas en el vigente PGM, por lo que no se superan las mínimas actuaciones en usos públicos que impliquen más deberes y gastos de conservación.

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

PARÁMETRO COMPARADO	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA ORDENACIÓN
Superficie ámbito	2.691 m ²	2.965 m ²
Suelo público afecto a viales	1.951 m ²	495 m ²
Uso característico	Residencial	Residencial
Altura reguladora	PB+2, PB+3	PB+3
Edificabilidad PB	740 m ²	259,5 m ²

Edificabilidad P 1 a 3	1.388 m ²	778,5 m ²
Espacio libre privado consolidado	288 x 0.1=29 m ²	1.485 x 0.1=149 m ²
Edificaciones consolidadas PB	0	209 m ²
Edificaciones consolidadas P1 a 3	0	627 m ²
Edificabilidad Total	2.128 m ²	2.005 m ²

En conclusión, la ordenación propuesta NO aumenta los parámetros máximos fijados respecto a ámbito y su edificabilidad total, pero, además en proporción, no incrementa el suelo público destinado a viales, manteniendo el uso residencial, siendo el número de plantas de las edificaciones existentes en planta baja más tres alturas.

B) DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

Actualmente el ámbito está liberado de parte de la edificación que existía, ya demolida, pero existen todavía varias construcciones auxiliares de la principal diseminadas por las parcelas que componen el área.

El objeto de la ordenación es consolidar espacios libres privados y partes de edificaciones ya existentes y la creación de un nuevo vial público y un edificio residencial para viviendas.

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

Coste de repercusión de suelo:

Se considera un valor de repercusión de suelo de 200 € por metro cuadrado edificable, resultando un valor total:

$$VR^{\text{total}} = \text{Area} \times 200 \text{ €/m}^2 \text{ †} = 1.253 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \text{ †} = 250.600 \text{ €}$$

Coste de urbanización:

A. OBRAS DE URBANIZACION	COSTE (€)
Movimiento de Tierras	12.000
Consolidación de taludes	41.000
Pavimentación	20.000
Abastecimiento	4.200
Saneamiento de Fecales	9.000
Saneamiento de Pluviales	9.000
Energía Eléctrica	7.500
Alumbrado Público	7.000
Gas	4.500
Telecomunicaciones	5.000
Seguridad y Salud	3.000
Gestión de Residuos	2.500
Total	124.700
15 % GG y BI	18.705
TOTAL	143.405

Coste de construcción:

Se considera un coste de construcción de viviendas de 550 €/m². Según esta estimación el coste de construcción del edificio es:

$$VE_{\text{total}} = \text{Area}_{\text{viviendas}} \times 550 \text{ €/m}^2 = 1.038 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 = 570.900 \text{ €}$$

Coste de honorarios de notaría, registro, planeamiento, urbanización y edificación:

C. HONORARIOS	
Modificación PGM	5.000
Modificación UE.-24	4.000
Proyecto de Urbanización	8.000
Dirección de Obras Urbanización	3.000
Proyecto de Edificación	38.000
Dirección de Obras de Edificación	16.000
Gestión Urbanística	18.000
Notaría y Registro	42.000
TOTAL	134.000

Importe de la Inversión privada:

Se estima en los siguientes costes:

- Suelo	250.600,00 €
- Urbanización	143.405,00 €

- Edificación	570.900,00 €
- Honorarios	134.000,00 €
- TOTAL	1.098.905,00 €

Ayudas públicas directas o indirectas:

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

Ejecución de la urbanización y sujeto responsable de costear la misma:

Las actuaciones de urbanización comprenden las obras de formación del nuevo vial, según el detalle indicado.

Construcción de equipamientos públicos:

No se plantean cesiones de suelo para equipamientos públicos, por lo que la inversión no está afectada por el coste de su ejecución y mantenimiento.

C) ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. Análisis de Ingresos y Gastos:

Se consideran unos ingresos de venta del producto inmobiliario construible de 1.460 € por metro cuadrado edificable, resultando:

$$\text{Ingresos} = 1.038 \text{ m}^2 \text{ viviendas} \times 1.460 \text{ €/m}^2 = 1.515.480 \text{ €}$$

Resulta el siguiente resumen de Ingresos y Gastos:

TOTAL INGRESOS	1.515.480,00 €
- Gastos urbanización y construcción	848.305,00 €
- Gastos indirectos = 20% s/ 848.305,00 € =	169.661,00 €
- TOTAL GASTOS	1.017.966,00 €
- BENEFICIOS ESTIMADOS	497.514,00 €

La ordenación propuesta busca la promoción del producto inmobiliario más atractivo en base a la demanda de suelo para la implantación de viviendas

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

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

D) HORIZONTE TEMPORAL PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LA OPERACIÓN

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

E) EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA NECESARIA PARA ASEGURAR LA FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS

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

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

IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

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

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras viarias

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

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

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria estimada en 495 m² asciende a: 495 €/año.

Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

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

EDAR e infraestructuras de saneamiento

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

Infraestructuras suministro eléctrico

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

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

Infraestructuras telefonía

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

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

PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Recogida de residuos sólidos urbanos

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

RESUMEN DE GASTOS:

- Mantenimiento infraestructuras viarias	495,00 €/año
- TOTAL	495,00 €/año

INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Impuesto de actividades económicas (IAE)

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Impuesto de vados

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Se estima considerando unos valores de suelo y edificación, según valoración catastral estimada, de 529.853,20 €. Aplicando un tipo del 0,66 % resulta:

$IBI = 529.853,20 \text{ €} \times 0,66\% = 3.497,03 \text{ €}.$

Impuesto de actividades económicas (IAE)

La nueva construcción se trata de edificios residenciales en los que no está prevista la actividad comercial ni otro tipo de actividades productivas, pero en el suelo urbano consolidado está previsto el desarrollo de una nueva actividad vinculada a la explotación turística del mundo vitivinícola y se percibirán ingresos por IAE.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Este ingreso supone una cantidad importante al estar regulado en el 3,07% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras sometidas a licencia de construcción. Se estima que el beneficio industrial del constructor y sus gastos generales serán del 15% por lo que de la estimación del coste de construcción y demoliciones se deduce el coste de la ejecución material sobre la que se aplica el ICIO más las tasas de licencia

- Edificación	570.900 € / 1,15 =	496.434,78 €
- TOTAL ejecución material		496.434,78 €

$ICIO = 496.434,78 \text{ €} \times 3,7 \% = 18.368,08 \text{ €}$

Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

No se considera debido al desconocimiento, a priori, de la posible existencia de vehículos ligados a la actividad y al CIF en este domicilio.

Impuesto de vados

Se considera la necesidad de al menos un vado para acceso de once a veinticinco vehículos al aparcamiento.

Considerando el coste actual de 405,51 €/vado, los ingresos obtenidos a través de ese servicio asciende a 405,51 €/año.

RESUMEN DE INGRESOS:

- IBI suelo y edificación	3.497,03 €/año
- IAE actividad	0 €/año
- ICIO	18.368,08 €

- Vados	405,51 €/año
TOTAL ANUAL	3.902,54 €/año
TOTAL extraordinario	18.368,08 €

BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

GASTOS	495,00 €/año
INGRESOS (anuales)	3.902,54 €/año
INGRESOS (extraordinarios)	18.368,08 €

El balance es de 3.407,54 €/año, más un ingreso único extraordinario de 18.368,08 €, POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

12 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas

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

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

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

Ingresos por Impuestos Directos – Haciendas Generales

IVA, Sociedades, IRPF (de la actividad constructiva y los agentes relacionados).

AJDS (obra nueva).

Ingresos por Impuestos y Tasas – Hacienda Local

IBI – sobre bienes inmuebles resultantes

IAE – sobre la actividad económica si su volumen supera 1.000.000 € anuales

ICIO – de la actividad constructiva (demolición y nueva construcción)

Vados – sobre vados de aparcamiento y carga y descarga

Gastos de mantenimiento

Mantenimiento de infraestructuras viarias

Mantenimiento de zonas verdes públicas

Balance de Ingresos y Gastos

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

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

INGRESOS – (I)	PUNTUAL	ANUAL
1.515.480 €		
HACIENDA GENERAL		
IVA 10% s/ 1.515.480 €	151.548,00 €	0,00 €
AJDS construcción 1% s/ 496.434,78 €	4.964,35 €	0,00 €
TOTAL HACIENDA GENERAL	156.512,35 €	0,00 €
HACIENDA LOCAL		
IBI 0,66 % s/ 529.853,20	0,00 €	3.497,03 €
IAE	0,00 €	0,00 €
ICIO 3,70 % s/ 496.434,78 €	18.368,08 €	0,00 €
VADOS	0,00 €	405,51 €
TOTAL HACIENDA LOCAL	18.368,08 €	3.902,54 €
TOTAL INGRESOS	174.880,43 €	3.902,54 €
GASTOS - (G)	PUNTUAL	ANUAL
HACIENDA LOCAL		
Mantenimiento Infraestructuras Viarias	0,00 €	495,00 €
TOTAL HACIENDA LOCAL	0,00 €	495,00 €
BALANCE - (I-G)	PUNTUAL	ANUAL
Hacienda General (Puntual)	156.512,35 €	
Hacienda Local (Puntual)	18.368,08 €	
Hacienda Local (Anual)		3.407,54 €
TOTAL	174.880,43 €	3.407,54 €

Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

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

En este caso, se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General, planteándose un uso terciario de servicios totalmente encajado para esa zona de Haro tan vinculada al vino, y el libre privado que preserva los calados subterráneos de futuras intervenciones edificatorias. Sin embargo, si se mantiene el uso residencial para el resto y el uso de espacio viario modificado facilitando así las comunicaciones y conexiones dentro del área.

CONCLUSIÓN

El Informe sobre sostenibilidad económica de la Modificación Puntual del PGM de Haro para la zona entre las calles Las Cuevas, Santa Lucía y Eras de Santa Lucía es FAVORABLE, tanto para las Haciendas Generales (Estado y

Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la Hacienda Local (Ayuntamiento de Haro).

En el caso de las Haciendas Generales se estiman unos ingresos puntuales a través de impuestos de 156.512,35 €.

En el caso de la Hacienda Local del Ayuntamiento de Haro, se estima un ingreso puntual extraordinario del impuesto ICIO de 18.368,08 € y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener vía impuestos y tasas, y los gastos, de 3.407,54 €/año.

Por lo tanto se estima que la actuación generará unos ingresos extraordinarios puntuales vía impuestos de 174.880,43 €, de los cuales 18.368,08 € serán para la Hacienda Local, y unos ingresos netos anuales de 3.407,54 € para la Hacienda Local, correspondientes a la diferencia entre los nuevos ingresos por impuestos y tasas y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización.

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

Por lo tanto, la modificación presentada para la zona entre las calles Las Cuevas, Santa Lucía y Eras de Santa Lucía es económicamente sostenible en las hipótesis y estimaciones económicas consideradas en esta Memoria.

13. SEPARATAS

1. Cumplimiento del Art. 70 ter apartado 3 de la LRBRL y Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal: Relación de Propietarios afectados por la modificación que incrementan su edificabilidad o cambia el uso de sus inmuebles.
2. Ficha de la Zona 1-UC.1.
3. Ficha de la Zona nº 6.

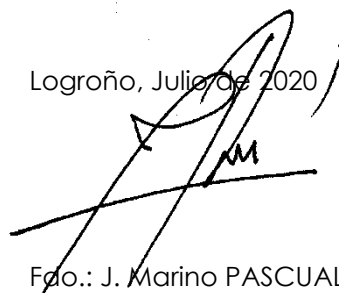
14. CAMBIOS INTRODUCIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La presente Modificación produce los siguientes cambios en la documentación del PGM de Haro:

1. Plano O-3 Ordenación Pormenorizada (Plano 15)
2. Plano O-3.4 Ordenación Pormenorizada (Plano 16)

3. Plano O-3.5 Ordenación Pormenorizada (Plano 17)
4. Plano O-4 Unidades Básicas (Plano 18)
5. Plano O-5.4 Alineaciones, Cotas, Coordenadas y Alturas (Plano 19)
6. Plano O-5.5 Alineaciones, Cotas, Coordenadas y Alturas (Plano 20)
7. Plano G-1 Clasificación del suelo (Plano 21)
8. Plano G-2 Zonas Homogéneas (Plano 22)
9. Plano G-6 Edificios fuera de ordenación (Plano 23)
10. Plano G-7.2 Grados de Protección del Patrimonio y Elementos de Interés Cultural (Plano 24)
11. Ficha de la Zona nº 1-UC.1, de la Normativa Urbanística Particular
12. Ficha de la Zona nº 6, de la Normativa Urbanística Particular

Logroño, Julio de 2020



Fdo.: J. Marino PASCUAL

SEPARATA 1. Relación de Propietarios



1.- Relación de Propietarios afectados por la modificación que incrementan su edificabilidad o cambia el uso de sus inmuebles en cumplimiento del Art. 70 ter apartado 3 de la LRBRL y Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR
Calle Cuevas nº 30	2739305WN1123N0001JS	
Calle Cuevas nº 32	2739304WN1123N0001IS	
Calle Cuevas nº 34	2739303WN1123N0002MD	
Calle Cuevas nº 36	2739302WN1123N0001DS	
Calle Cuevas nº 38	2739301WN1123N0001RS	
Plaza de la Cruz nº 2	2739345WN1123N0001HS	
Calle Santa Lucía nº 1	2739344WN1123N0001US	
Calle Santa Lucía nº 3	2739343WN1123N0001ZS	
Calle Santa Lucía nº 5	2739342WN1123N0001SS	
Calle Santa Lucía nº 7	2739341WN1123N0001ES	
Calle Santa Lucía nº 9	2739340WN1123N0001JS	
Calle Santa Lucía nº 11	2739339WN1123N0001SS	
Calle San Miguel nº 12	2739336WN1123N0001IS	
Calle San Miguel nº 10	2739335WN1123N0001XS	
Calle San Miguel nº 8	2739334WN1123N0001DS	
Calle San Miguel nº 6	2739333WN1123N0001RS	
Calle San Miguel nº 4	2739332WN1123N0001KS	
Calle San Miguel nº 3	2739331WN1123N0001OS	
Cm. Eras de Santa Lucía nº 1	2739330WN1123N0001MS	
Cm. Eras de Santa Lucía nº 3	2739329WN1123N0001K	
Cm. Eras de Santa Lucía nº 5	2739328WN1123N0001OS	

SEPARATA 2. Ficha Zona 1 – U.C.

ZONA N° 1 RESIDENCIAL INTENSIVO CONSOLIDADO “ (ENSANCHE)”

IV. DETERMINACIONES PARTICULARES

. IDENTIFICACION.

- Suelo Urbano Consolidado. Zona n° 1 - U.C
- Solares Urbanos Zona n° 1

. DESCRIPCION.

- Suelo Urbano Consolidado constituido por el Ensanche más reciente de Haro en torno al Casco Antiguo.

A. REGIMEN GENERAL DE LA U.C-1

- A.1. - El régimen general del Suelo Urbano Consolidado U.C-1 es el determinado por los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.

*Las instalaciones de uso “bodeguero” existentes, que de forma tradicional se desarrollan en la Calle Cuevas, y las de nueva creación, para la misma calle, tendrán la consideración de **uso equivalente** con el propuesto por el Plan.*

B. NORMAS DE CALIDAD.

B.1 Equipamientos, cesiones, servicios:

- La U.C-1 es una Unidad Consolidada. Por tanto su régimen de equipamientos, cesiones y servicios está ya ultimada.

B.2 Calidad Urbana:

- La Unidad Consolidada ya tiene construida su urbanización. No obstante en la NNUU General se prevén las obligadas obras y acciones de mantenimiento como las previsibles de Mejora y Reurbanización. El Ayuntamiento aplicará las contribuciones especiales para las acciones generalizadas de Mejora y Reurbanización y/o exigirá a cada acción sobre la edificación lo que corresponde en orden a la calidad urbana.

C. NORMAS DE DISEÑO

- C.1 -El Orden Consolidado por el P.G.M. se podrá modificar en un ámbito menor a cuatro Unidades Básicas mediante la Redacción de la consiguiente Modificación del P.G.M., que propondrá el orden urbano pertinente. En caso de que se requiera mayor ámbito se redactará un P.E.

C.2 Diseño Arquitectónico.

- Las alturas genéricas de la edificación (PB+5, PB+4, PB+3) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.
- Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

3,0 m < P.B < 4 m. (libre)

2,6 m < P.P < 3 m. (libre)

2,2 m < P.S < 3 m. (libre)

- Las viviendas tendrán al menos una pieza que no dé, al patio de manzana.

Vuelos:

- Según la Ordenanza correspondiente.

Entrecubiertas:

Serán utilizables solamente para traseros.

- El Aprovechamiento de Proyecto de las edificaciones de equipamientos dentro de la parcela propia estará limitado por la ocupación (<80%) y la altura PB+2.

D. NORMAS DE ACTUACION

- D.1 - El régimen de gestión del S.U.C. está especificado en los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.

- Específicamente le afectan:

- Respecto a Plazos:

Este suelo, en tanto no se proceda a la sustitución de la edificación existente, no está sujeto a Plazos. Por el contrario, cuando se proceda a la sustitución de la edificación existente, entrará en el régimen de plazos que le corresponda.

- Respecto a Aprovechamientos:

Está determinado su edificabilidad, sus alineaciones exteriores y su calificación pormenorizada pudiéndose ajustar la alineación interior según cada caso.

- Régimen de Actuación:

Artículos 32 y 33. NNUU Generales.

- Régimen de Modificación de Usos:

Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 31 NNUU Generales.

El Uso Bodeguero, para la Calle Cuevas, tendrá la consideración de equivalente con los usos propuestos por el Plan; del mismo modo se aplicará tal determinación a los edificios en la calle Santa Lucía en su confluencia con la calle Las Cuevas, vinculando el uso bodeguero al enoturístico, quedando prohibida su acepción industrial”.

- D.2 - Las distintas actuaciones tienen un Aprovechamiento que hay que calcular en cada caso

y dependerá de la alineación interior y de las condiciones físicas (calles en declive, etc y el cumplimiento de la Ordenanza, vuelos, usos) (Aprovechamiento Real).

SEPARATA 3. Ficha Zona 6

ARTÍCULO 00.- NORMAS PORMENORIZADAS

NOMBRE		ZONA Nº 6		SUELOS ORDENADOS SEMIINTENSIVOS	
SUPERFICIE				145.795 M²	
I. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA Nº 6				USO GLOBAL	RESIDENCIAL
I.1. USOS GLOBALES				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO	
"- Residencial	144.356 M²			"- Suelo Urbano	132.263 M²
"- Industrial	M²			"- Suelo Urbanizable	M²
"- Usos Públicos	M²			"- Suelo No Urbanizable	M²
"- Usos Rústicos	M²			"- Sistema General Adscrito	12.093 M²
TOTAL		144.356 M²		TOTAL	144.356 M²
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR UNIDAD DE EJECUCIÓN CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO.					
IDENTIFICACIÓN	SUPERF.	USOS Y TIPOLOGÍAS		SUPERFICIE CONSTRUIDA	INTENSIDAD
U.E.	TOTAL M²	PORMENORIZADAS		PROYECTADA	POR U.E.
UE-18	2.569	DETERMINADO EN PLANOS O-3, O-4		1.236 M²	0,48 m²/m²
UE-23A	1.953	A DETERMINAR EN LA REDACCIÓN DEL PERI GAVIOTA		1.046 M²	0,54 m²/m²
UE-23B	10.238			9.686 M²	0,76 m²/m²
SGZV-GAV	2.570				
UE-24	1.252	VPO		1.038 M²	0,83 m²/m²
UE-28.1	54.422	DETERMINADO EN PLANOS O-3, O-4		19.223 M²	0,35 m²/m²
UE-28.2	19.412	DETERMINADO EN PLANOS O-3, O-4		7.342 M²	0,35 m²/m²
SGZV-28.2	1.565	ZV			
UE-28.3	42.417	DETERMINADO EN PLANOS O-3, O-4		18.224 M²	0,36 m²/m²
SGZV-28.3	7.958	ZV			

ZONA N° 6 “SUELOS ORDENADOS SEMIINTENSIVOS”

IV.- DETERMINACIONES PARTICULARES POR ZONA, U.E. O UNIDAD BASICA

. IDENTIFICACION

- La Zona n° 6 está conformada por las siguientes delimitaciones de Suelo Urbano No Consolidado de Haro: 7 Unidades de Ejecución U.E-18, U.E-23A U.E.23-B, U.E-24, U.E-28.1, U.E-28.2, U.E-28.3.

. DESCRIPCION

- La U.E-18 y U.E-24 son pequeñas delimitaciones de Suelo Urbano de carácter intersticial que se ordenan e incorporan a la trama consolidada de Haro.
- Las U.E.-23A y U.E.23-B provienen de la redelimitación de la antigua U.E.-23 y del entorno de Suelo Urbano ocupado por las antiguas instalaciones “La Gaviota”.
- La U.E-28 es una Unidad de Ejecución, que proviene de la adición de 3 sectores de Suelo Urbanizable Programado del Plan en Revisión; dos de los cuales tienen el Plan Parcial definitivamente aprobado. Se sitúa al Sur-Este del Colegio de Nuestra Señora de La Vega entre la Avda. de Diputación y la Avda. de Logroño. La ordenación prevista, pretende reconducir los Planes Parciales aprobados hacia menor densidad y tipología edificatoria demandada. Se propone su división en tres Unidades de Ejecución, de cara a facilitar su gestión, y se les adscribe a dos de ellas una pequeña área de suelo destinado a zonas verdes situadas en el Cerro de Santa Lucía, de Sistema General.

A. NORMAS DE CALIDAD.

A.1. Reservas para Equipamientos, cesiones y servicios de las U.E.

U.E-18: - Urbanización y cesión de las áreas libres que conforman la Unidad de Ejecución.

U.E-23A y U.E- 23B

-Urbanización y cesión de las calles interiores y los accesos desde la calle Santa Lucía.

A la Unidad de Ejecución U.E.-23B, se le adscriben suelos de Sistema General de Zonas Verdes en el cerro de Santa Lucía, en la cantidad de 2.569 m², denominados SGZV-GAV. La ordenación detallada de estas dos unidades de ejecución vendrá establecida en la redacción del PERI que las engloba denominado en adelante PERI GAVIOTA.

U.E-24: - Urbanización y cesión de la calle de acceso a la Unidad y las pequeñas zonas libres que se forestarán.

U.E-28: - La U.E-28 se subdivide a efectos de su gestión en 3 subunidades, U.E-28.1, U.E-28.2 y U.E-28.3. Urbanización y cesión de las calles y zonas libres de las Unidades y forestación de las zonas en ladera. (Cesión de los SS.GG. adscritos)

En la delimitación y cuantificación de las superficies de la Unidades U.E-28.1, U.E-28.2 y U.E-28.3, se han incluido los suelos que se ocuparon para la ejecución de Sistemas Genrales incluidos en los antiguos Sectores 3 y 4, y los suelos situados en la trasera del silo que se han adicionado sus derechos en la Unidad U-28.3, añadiendo sus superficies en la cantidad de 2.201,25 y 206,25 m². Por lo que se les reconocen los derechos que provienen del desarrollo del Plan General 81. En este caso se produce un cambio tipológico, que equilibra el aprovechamiento que les corresponde, en aplicación de los coeficientes del Plan.

A las Unidades de Ejecución U.E-28.2 y U.E-28.3, se les adscribe suelos de Sistema General de Zonas Verdes situados en “cerro de Santa Lucía en la cantidad de 1.565 y 7.958 m² respectivamente y denominados SGZV-28.2 Y SGZV-28.3.

- Las cesiones globales serán como mínimo las grafiadas en los planos y que se resumen en: 9.000 m² de suelo para usos dotacionales (escolar, social, etc...) junto al Colegio Público Ntra. Señora de La Vega, 5.332 m² de zonas verdes perimetrales, 2.900 m² de zonas libres de jardines y parques y 4.700 m² de zona verde paisajística y deportiva en la zona trasera de la Avenida Santa Lucía y ladera del Monte Santa Lucía.

Cesiones.

- Dotacional (Escolar, social)	9.000 m ²
- ZV perimetrales	5.332 m ²
- ZV Deportivas entre manzanas.	2.933 m ²
- ZV SS.GG.Cerro	9.523 m ²
- ZV Paisajística y Deportiva	4.755 m ²
TOTAL	31.545 m ²

- La superficie resultante de parcelas subceptibles de ocupar es de:

- U.E-28.1 Sup. en suelo priv.	24.028 m ²
- U.E-28.2 Sup. en suelo priv	9.178 m ²
- U.E-28.3 Sup. en suelo priv.	22.780 m ²
TOTAL	55.986 m ²

A.2. Calidad constructiva urbana

- Las calles y los espacios urbanos de las Unidades de Ejecución, deberán realizarse con las dimensiones marcadas en los planos de Ordenación.
- En las Unidades U.E-18 y U.E-28 las aceras deberán ser objeto de plantación de arbolado y su dimensión no serán inferior a 3 m., como criterio general.
- En la Unidad U.E-24 las zonas libres resultantes de la ordenación, serán objeto de tratamiento forestado en torno a las calles y recorridos peatonales. Se colocará riego y mobiliario urbano, tales como bancos, alumbrado, etc., en pequeña cantidad.
- En las Unidades U.E.-23A y U.E.-23B el tratamiento de calles y otros espacios de cesión vendrá definido en la redacción del PERI GAVIOTA.
- El frente a la carretera de la U.E-18 dispondrá de doble hilera de arbolado, menos pavimento el resto.

B. NORMAS DE DISEÑO:

B-1. Diseño urbano.

Los diseños urbanos determinados en los planos de Ordenación y en los de Alineaciones y Rasantes se podrán completar, adecuar a nivel de detalle y concretar finalmente mediante los correspondientes E.D. de cada U.E. Asimismo se podrán modificar mediante la tramitación de un P.E. En cualquier caso son determinaciones obligatorias las anchuras de calles y las dimensiones de los espacios públicos explicitados en el punto B-1.

B-2. Diseño arquitectónico.

Las alturas genéricas de la edificación (B+1, B+3, ... etc) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

- Edificación colectiva:

3,0 m < P.B < 4 m. (libre)

2,6 m < P.P < 3 m. (libre)

2,2 m < P.S < 3 m. (libre)

- Edificación unifamiliar:

2,2 m < P.S < 3 m. (libre)

2,6 m < P.P < 3 m. (libre)

2,6 m < P.B < 3 m (libre)

- Edificación cerrada:

Las viviendas tendrán al menos una pieza que no de al patio de manzana.

Vuelos:

- Según la Ordenanza correspondiente.

- Edificación abierta:

Los bloques de edificación abierta propuestos en las UU.EE tendrán un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará en una tramitación de E.D. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.

Vuelos:

- Según la Ordenanza General de Vuelos.

Entrecubiertas en vivienda colectiva:

Serán utilizables sólo para trasteros. Contarán con ventilación.

- Vivienda unifamiliar

A efectos de parcelación la parcela mínima será de 250 m² para vivienda unifamiliar adosada y/o pareada, en las Unidades U.E-18 y U.E-28.

Además, en las U.E.-28.1, U.E.-28.2 y U.E.-28.3. el número máximo de viviendas a construir por manzana no superará al cociente de dividir la superficie del solar entre 145 m²/viv.

En las Unidades U.E-28.1, U.E-28.2 y U.E-28.3. se establece para la edificación un retranqueo fijo de 3 metros respecto de todos los linderos de la parcela con la vía pública. Excepcionalmente, en remates de bloques lineales, se podrán superar los 3 metros de retranqueo respecto de los linderos laterales con vía pública, para poder insertar la rampa de acceso al aparcamiento de vehículos en planta sótano.

En las Unidades U.E-28.1, U.E-28.2 y U.E-28.3, se fija un fondo edificable comprendido entre 10 metros y 13 metros. Bajo rasante, se cumplirá el mismo retranqueo de 3 metros respecto de linderos exteriores, pudiéndose aumentar los fondos establecidos en el caso de aparcamiento de vehículos en planta sótano.

En las Unidades U.E-28.1, U.E-28.2 y U.E-28.3, en caso de discontinuidad en el bloque de edificación, la separación entre edificios será, al menos de 5 metros.

En las Unidades U.E.-23A y U.E.-23B la parcela mínima vendrá definida en la redacción del PERI GAVIOTA.

En viviendas unifamiliares, la Planta Baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m. medida desde el punto medio de la parcela en la acera a que de frente.

Los cierres de las parcelas de viviendas unifamiliares tendrán un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizo, herrería, etc. Este tratamiento será homogéneo por Unidad Básica.

C. NORMAS DE ACTUACION

U.E-18. Sistema de Actuación: Compensación

U.E-23A. Sistema de Actuación: Compensación

U.E-23B Sistema de Actuación: Compensación

U.E-24. Sistema de Actuación: Compensación

U.E-28.1:. Sistema de Actuación: Cooperación.

U.E-28.2:. Sistema de Actuación: Cooperación.

U.E-28.3:. Sistema de Actuación: Compensación

- Régimen de plazos:

Se estará a lo determinado por el Art. 15.4 de las Normas Generales.

- Régimen de modificación de usos:

Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.