



DILIGENCIA: para hacer constar que la presente 10ª modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Bienes de Valor Cultural en calle Santiago n.º 5, según proyecto redactado por CEPA, Arquitectura e Ingeniería, S.L.P., ASPA Ingenieros y Consultores S.C. y Nestares-Mendoza Abogados; a instancias de ARUM Bodegas y Viñedos, S.L., es la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de 18 de diciembre de 2024.

Haro a 6 de febrero de 2025
D.E: 2025/5336. Arch.: 2023/233 - 3 1 1 05
SECRETARIO ACCIDENTAL



Fdo: Agustin Hervias Salinas
Fecha: 06/02/2025 13:15:02
Documento de 1 página
CSV: 20250053361002202508475804116
www.haro.org

**MODIFICACIÓN
DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO
Y BIENES DE VALOR CULTURAL DE HARO
Calle Santiago nº 5.**



Fase:
APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor
ARUM, BODEGAS Y VIÑEDOS S.L.

Equipo Redactor
CEPA, Arquitectura e Ingeniería, S.L.P
ASPA Ingenieros y Consultores S.C.
Nestares - Mendoza Abogados

DICIEMBRE 2024

Índice

1. PROMOTOR	2
2. EQUIPO REDACTOR	2
3. INTRODUCCIÓN	2
4. ÁMBITO	4
5. OBJETO	8
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	10
6.1 Alineaciones y edificios "Fuera de Ordenación"	10
6.2 Edificabilidad y aprovechamiento:	10
6.3 Usos.....	11
6.4 Alturas	11
6.5 Bodegas y calados.....	12
7. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	12
7.1 Alineaciones y edificios "Fuera de Ordenación"	12
7.2. Edificabilidad y aprovechamiento	18
7.3. Usos.....	19
7.4. Alturas	19
7.5. Bodegas y calados.....	19
7.6. Resumen numérico de la modificación.....	20
8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES	20
8.1 Artículo 104.2 LOTUR	20
8.2 Artículo 104.5 LOTUR	20
8.3 Artículo 70 ter, apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local	21
8.4 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.....	22
8.5 Art. 3. "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible", apartado 2: "igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres", y 20.1.c), ambos del TRLSyR.	22
Art. 31 L.O. 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.....	22
9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	24
9.1 Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuesta	24
9.2.- Determinaciones económicas básicas	25
9.3.- Análisis de la inversión. Análisis de Ingresos y Gastos:	27
9.4.- Horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y funcionamiento de la operación	28
9.5.- Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y mantenimiento de las redes públicas.....	28
10.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	29
10.1.- Implantación de infraestructuras.....	29
10.2.- Mantenimiento de infraestructuras	29
10.3.- Prestación de servicios	31
10.4.- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas.....	31
10.5- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	35
10.6.- Conclusión.....	35
11. RELACIÓN DE PLANOS	36
12. CAMBIOS INTRODUCIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE HARO.....	36
13. SEPARATAS	36

MODIFICACIÓN Nº DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y BIENES DE VALOR CULTURAL DE HARO Calle Santiago nº 5.

1. PROMOTOR

Promueve la presente Modificación Arum, Bodegas y Viñedos, S.L.

2. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor está formado por: Ángel Carrero Del Pozo, Arquitecto (CEPA ARQUITECTURA E INGENIERÍA SLP) y Nestares Mendoza, Abogados.

3. INTRODUCCIÓN

Por Decreto de 10 de abril de 1.975 del Ministerio de Educación y Ciencia, fue delimitado y catalogado el “Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Haro”.

En el año 1.988, el Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja contrató la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Monumental de la ciudad de Haro.

Finalmente, y con la denominación de “Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Bienes de valor cultural de Haro”, fue aprobado definitivamente el 7 de noviembre de 1997.



Imagen 1. Ámbito del PEPHA.

El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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).

El PGM de Haro, subsumió, como parte de su contenido, el PEPRI del Casco Histórico previamente aprobado, y así la Memoria Explicativa y, más en concreto, el art. 53.1 de las NN.UU. del PGM dice:

“El P.G.M., asume las determinaciones urbanísticas del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Haro, (B.O.R. nº 18 de 10-2-98) y este documento urbanístico es, por tanto, el que determina y regula los suelos afectados por su delimitación”.

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.”



Imagen 2. Interior del calado con barricas y nichos (elaboración propia).

4. ÁMBITO

El inmueble al que afecta la modificación se sitúa en la zona noreste del ámbito del Plan Especial, una zona de borde compuesta por nuevas y antiguas edificaciones.



Imagen 3. Foto antigua de la casa en calle Santiago 5.

No solo se trata del borde del casco histórico, sino que además son límites de la propia ciudad de Haro, puesto que dan hacia espacios abiertos y libres de edificación; constituyen la primera línea que del perfil del casco se obtiene desde la N-232 en dirección Vitoria-Logroño.

A excepción del que nos ocupa, gran parte de los edificios al este de la calle Santiago (construcciones de los años 50s/60s) poseen una altura muy superior a la del resto del casco antiguo produciendo un gran impacto visual, aparte de que su tratamiento de fachadas nada tiene en común con la tipología edificatoria característica del Casco ni con los materiales utilizados, (piedra de sillería) impacto paisajístico que se ve agravado por su situación de borde en ladera.



Imagen 4. Calle Santiago 3. Vista de edificios de nueva construcción con gran impacto visual y paisajístico.

El inmueble objeto de la Modificación se incluye en el ámbito del PEPRI, concretamente en el número 5 de la Calle Santiago esquina con la travesía de la calle Santiago. Conserva los muros de una edificación anterior de principios del siglo XX.

La entrada se produce por la calle Santiago nº 5 a través de una escalinata y un rellano en la zona ajardinada, que dan acceso a la puerta principal en la fachada que quedó exenta tras un incendio y demolición parcial.

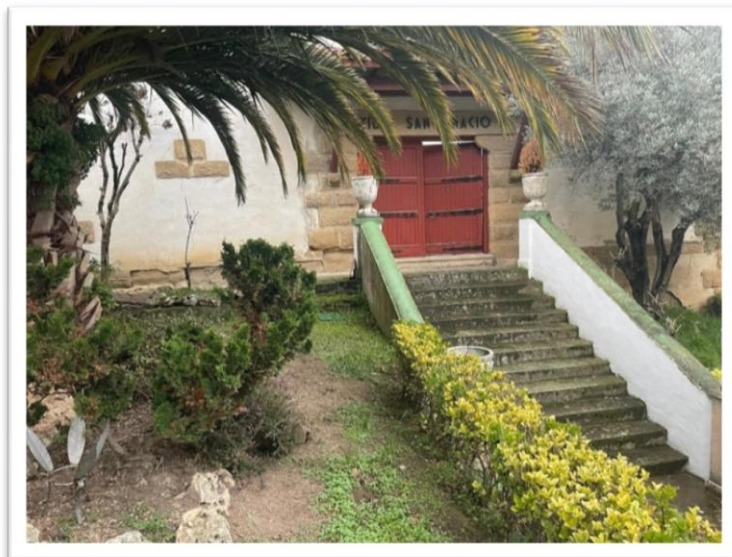


Imagen 5. Entrada y fachada exenta en calle Santiago 5.

Tanto esta fachada norte, como la sur y oeste del antiguo edificio conservan su estabilidad y buenas condiciones físicas, debido en gran parte a su construcción principal con piedra, material que cualifica el entorno de la lindante Plaza de la Iglesia y Parroquia de Santo Tomás Apóstol de Haro.

En el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Haro, muchos de los edificios tienen calados bajo viviendas colectivas y unifamiliares. La tradición enológica en La Rioja, viene de muchos siglos atrás, antes de la creación del famoso Barrio de la Estación: la mayor concentración de bodegas centenarias.

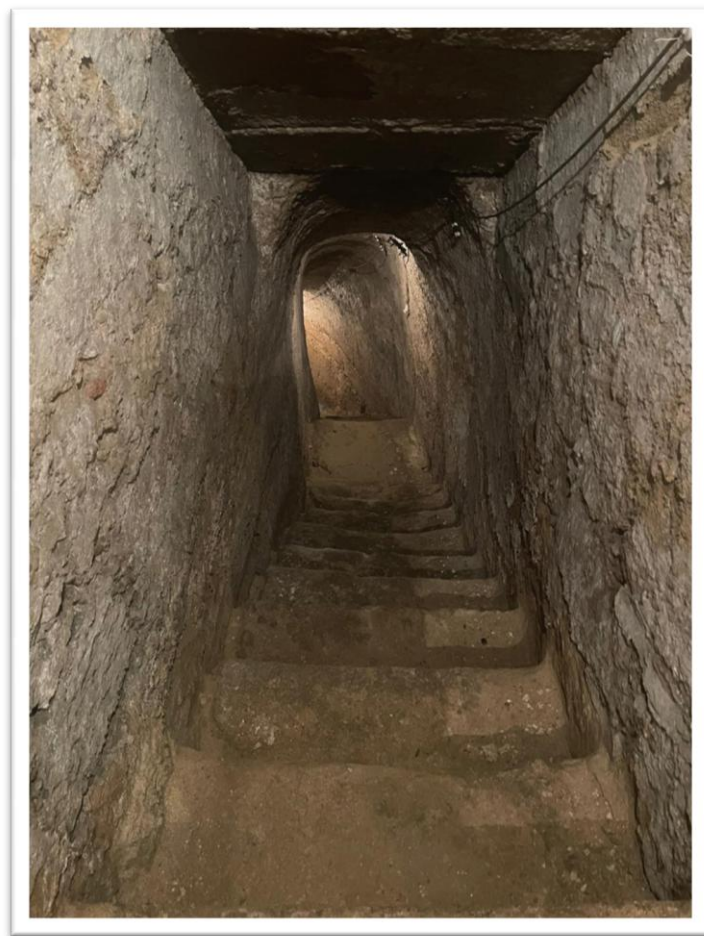


Imagen 6. Calados en el subsuelo del inmueble.

Formando parte del Centro Histórico de Haro, en la Calle Santiago, Travesía de Santiago, calle Papagallo y otras, encontramos un entorno en el que, desde sus orígenes, han convivido los usos bodegueros tradicionales con los residenciales, ofreciendo una clara lectura de los modos de vida de su gente.

El propio Plan Especial hace mención expresa a la protección singular de las bodegas que tengan bóvedas de cañón continuo, en esta convivencia cotidiana entre arquitectura residencial y bodeguera, por poseer un alto valor Histórico-Artístico en su conjunto y conformar el medio ambiente urbano en que se hallan. Y así nos encontramos en el inmueble con un calado centenario, hoy declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 20/2015, de 12 de junio.

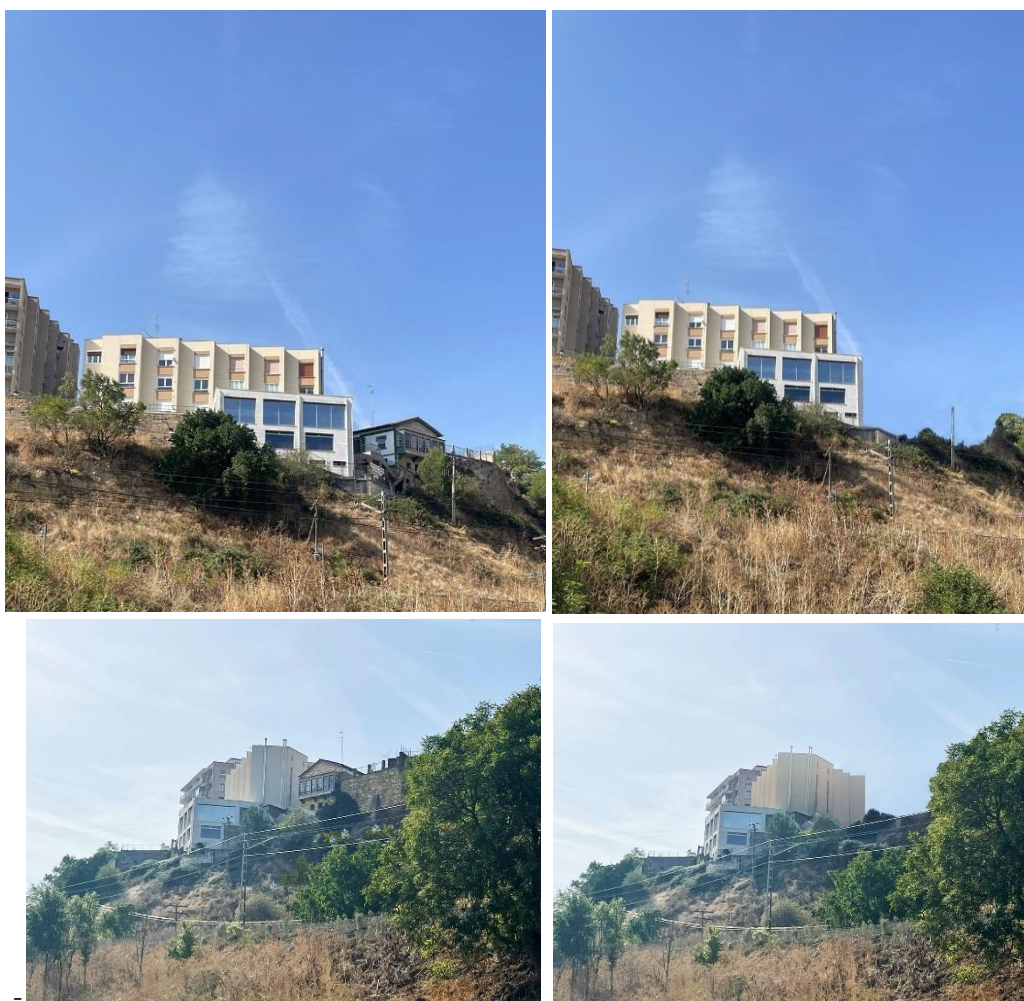
Desde esta Modificación estamos hablando de la corrección del impacto paisajístico que producen las nuevas construcciones tanto por los materiales empleados en fachadas como por la altura alcanzada, la apertura de nuevas vistas de valor paisajístico, la recuperación de los orígenes que dieron forma arquitectónica al modo de vida del barrio, a la renovación de la convivencia entre los usos enoturísticos y residenciales con la recualificación de los calados subterráneos vinculados a las viviendas tradicionales. Y la apuesta por la sostenibilidad y la rehabilitación frente a la demolición y sustitución edificatoria.



Imágenes 7 y 8. Vista desde la plaza de la Iglesia de Santo Tomás Apóstol en el supuesto de mantener y en el de eliminar la vivienda (elaboración propia).

5. OBJETO

Llama la atención cómo está definida la ordenación de este ámbito, que lo es de un borde urbano, y que pretende mantener los nuevos edificios con alturas muy superiores a la del resto del casco histórico mientras califica como fuera de ordenación otras más antiguas, de menor altura (B+1) y materiales acordes con los del entorno; construcciones que, además, ayudan a minimizar el impacto visual y paisajístico que producen estas edificaciones en B+3 en la depresión orográfica que forma el borde en esta zona de Haro.



Dentro de los objetivos asumidos por el Plan Especial se encuentra *“la defensa de los ambientes urbanos tradicionales, panoramas visuales, estilos arquitectónicos, elementos que tienen su cierta personalidad, es decir, que se trataría de preservar (...) un cierto patrimonio urbano en todo aquello que, siendo antiguo o moderno, le preste un cierto grado de singularidad o monumentalidad”*.

Parece evidente que la construcción en B+3 con el cubo adosado enturbia la imagen paisajística del área, mientras, lo que hace la vivienda en Calle Santiago 5 esquina Travesía del mismo nombre, es mantener la imagen de la zona y sobre todo minimizar el impacto paisajístico del edificio adyacente tanto desde las laderas norte de Haro junto a la N-232, como desde la plaza de la Iglesia de Santo Tomás Apóstol.

Siguiendo los objetivos del art. 3 del Texto Refundido de la de Suelo y Rehabilitación, "Principios del desarrollo territorial y urbano sostenibles", este documento propone modificar levemente las alineaciones exteriores (sur) e interior (norte) de la edificación para incorporar a la construcción y conservar los muros de piedra pertenecientes a la edificación anterior. La rehabilitación de los mismos frente a su demolición y nueva construcción, además de conservar nuestro patrimonio, genera menos residuos, menos emisiones de CO2 a la atmósfera y por tanto un ahorro energético durante el proceso constructivo y de uso.

Por otro lado, se pretende reducir las alturas a B+1.

Y, por supuesto, preservar los cuerpos y vacíos del subsuelo, conformados como calados, pues constituyen unidades de valor como Bienes de Interés Cultural.

Por todo lo anterior, la propuesta de modificación tiene los siguientes objetivos:

- Reordenar las alineaciones exteriores y adaptar los accesos a las cotas del terreno reconfigurando el vial previsto.
- Apostar por la conservación frente a la demolición de los muros de piedra de sillería existentes, restos de un edificio anterior.
- Posibilitar la recuperación del calado original, y su enlace dentro de las propiedades correspondientes.
- Restablecer la vinculación de los espacios privados bajo los que se desarrollan los calados, con los inmuebles de los que forman parte.
- Recuperar la edificación tradicional y minorar el impacto visual y paisajístico de construcciones en B+3 colindantes, eliminando su calificación como fuera de ordenación y reduciendo también las alturas del resto de construcciones a B+1.
- Como consecuencia de lo anterior, reordenar las alineaciones interiores y alturas para ajustarlas a la edificabilidad prevista por el Plan Especial.
- Ajustar las edificabilidades y aprovechamientos subordinándolos a los objetivos anteriores, sin aumentar ninguna de las dos cifras.
- Mejorar la perspectiva de género en la ordenación del espacio.



DILIGENCIA: para hacer constar que la presente 10ª modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Bienes de Valor Cultural en calle Santiago n.º 5, según proyecto redactado por CEPA, Arquitectura e Ingeniería, S.L.P., ASPA Ingenieros y Consultores S.C. y Nestares-Mendoza Abogados; a instancias de ARUM Bodegas y Viñedos, S.L., es la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de 18 de diciembre de 2024.

Haro a 6 de febrero de 2025
D.E: 2025/5336. Arch.: 2023/233 - 3 1 1 05
SECRETARIO ACCIDENTAL



Fdo: Agustin Hervias Salinas
Fecha: 06/02/2025 13:15:02
Documento de 1 página
CSV: 20250053361002202508475804116
www.haro.org

- Incorporar criterios de sostenibilidad constructiva en la ordenación preservando el patrimonio construido y minimizando residuos y gasto energético.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Como hemos dicho supra, el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Bienes de valor cultural de Haro, fue aprobado definitivamente el 7 de noviembre de 1997.

6.1 Alineaciones y edificios “Fuera de Ordenación”.

Conforme establecen los artículos 30 y 34 y el Plano nº 4 “Alineaciones – Solares fuera de ordenación”, el edificio residencial en travesía de Santiago está fuera de ordenación y el suelo, calificado como zona verde de protección paisajística de uso privado.

El Plan Especial establece unas alineaciones exteriores que no tienen en cuenta la diferencia de cotas entre la calle Santiago y el solar, eliminando los accesos actuales además de cerrar la esquina con Travesía de Santiago de forma que impide advertir el balcón paisajístico que se encuentra a pocos metros, creando una calle estrecha, oculta y sin salida, potencialmente peligrosa.

Además, propone la demolición de restos de una construcción cuyo material principal es la piedra, datado a primeros del siglo XX, y vinculada al calado centenario.

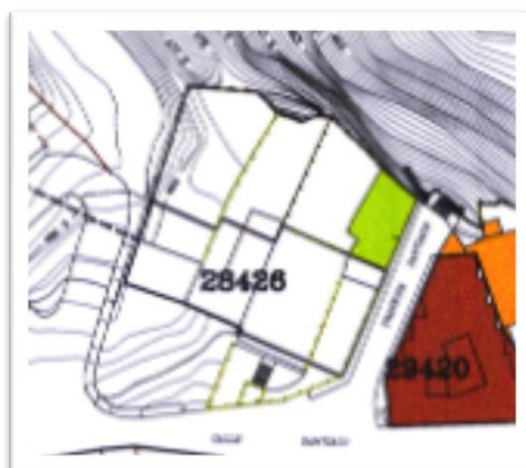


Imagen 10. Correspondiente al Plano nº 4 del PEPHA.

6.2 Edificabilidad y aprovechamiento:

La edificabilidad viene establecida en la documentación gráfica. En este solar no se concreta numéricamente, pero se señalan alineaciones y número de plantas, por lo que se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas.

Dada la superficie entre alineaciones de la edificación y el número de plantas que el plano nº 8 establece en B+2, la edificabilidad y el aprovechamiento máximos son los siguientes:

Edificabilidad máxima = $364,50 \text{ m}^2\text{s} * 3 = 1.093,50 \text{ m}^2\text{t}$.

El coeficiente establecido por el art. 36 del PGM para este uso (vivienda libre) es de 1,26.

Por lo tanto, su aprovechamiento urbanístico sería:

$A = 1.093,50 * 1,26 = 1.377,81 \text{ m}^2\text{suc.}$

La zona verde de protección paisajística privada tiene una superficie de **318,47 m²s.**

El coeficiente establecido por el PGM para este uso es de 0,10.

Por lo tanto, su Aprovechamiento sería: $318,47 * 0,10 = 31,85 \text{ m}^2\text{suc.}$

Así, el aprovechamiento total de la parcela es de:

Aprovechamiento total = $1.377,81 + 31,85 = 1.409,66 \text{ m}^2\text{tuc.}$

6.3 Usos

Conforme señala el Plano 5 “Usos”, la calificación establecida es la de viario, uso residencial y compatibles y zona verde de protección paisajística privada en el fondo de la parcela.



Imagen 9. Correspondiente al plano nº 5 del PEPPHA.

6.4 Alturas

El número de plantas y la altura de la edificación se regulan en el art. 32 del Plan Especial, y el plano nº 8 de la documentación gráfica, que la establecen en B+2.

6.5 Bodegas y calados

Tal como establece el art. 125, "Protección específica" dentro del Título VI "Protección especial para las bodegas", se protege la integridad de:

"Todas aquellas bodegas que posean bóvedas de cañón continuo, construidas en sillería y que se encuentren dentro del ámbito del Plan Especial de Protección".

Como hemos dicho en el apartado 1, 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."

El solar conserva un calado con bóveda de sillera continua anterior al año 1950.

7. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

7.1 Alineaciones y edificios "Fuera de Ordenación".

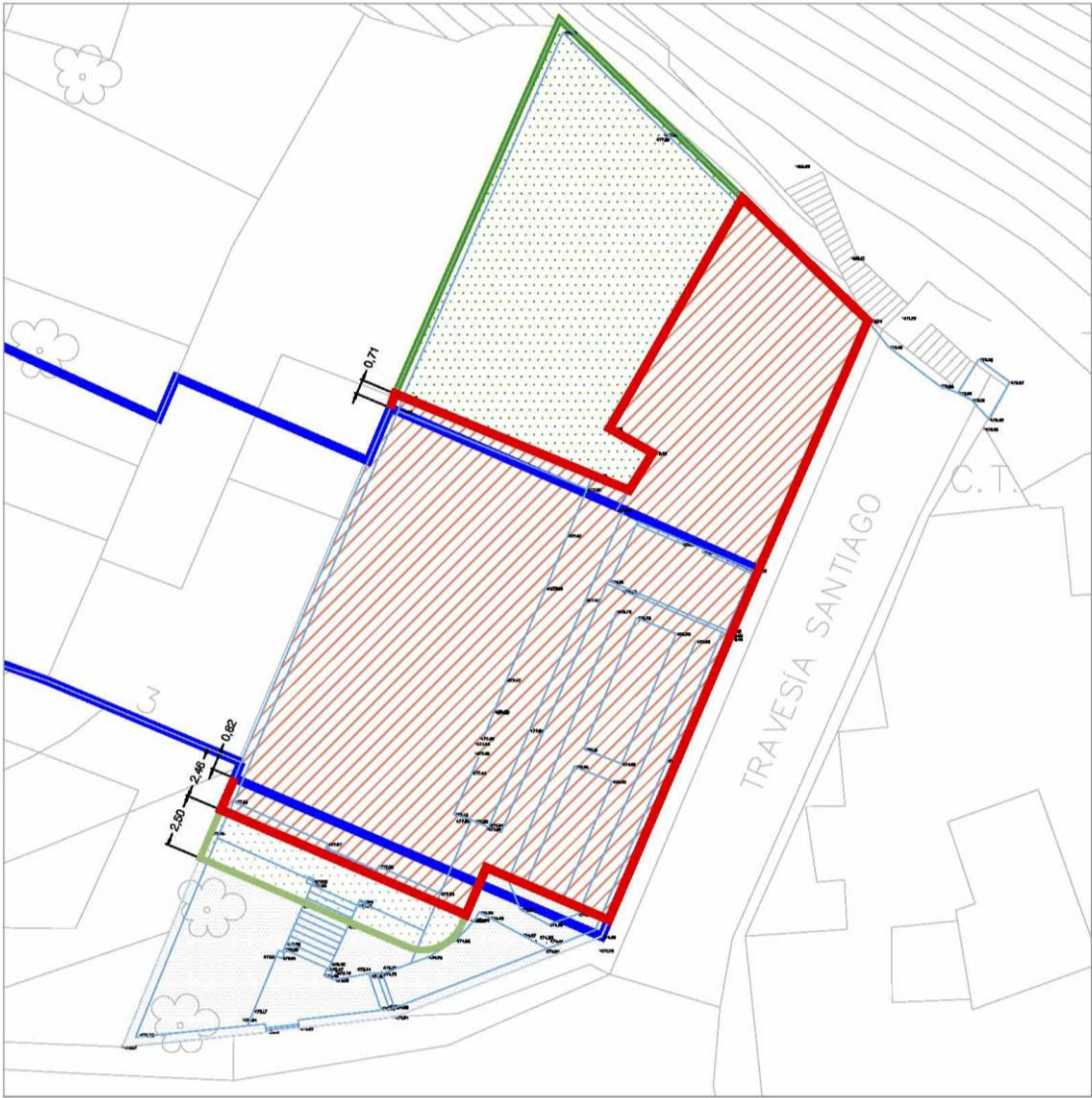
En la modificación de la ordenación de este ámbito, que lo es de un borde urbano, pretendemos minimizar el impacto visual y paisajístico que producen estas construcciones en B+3 en la depresión orográfica que forma el borde en esta zona de Haro, eliminando de la situación de fuera de ordenación el edificio en B+1 para conservar las construcciones tradicionales existentes y anteriores a los años 50 con materiales más acordes con los del entorno tradicional.






Como hemos dicho, la construcción en B+3 con el cubo adosado enturbia la imagen paisajística del área, mientras lo que hace la vivienda en Calle Santiago 5 esquina Travesía del mismo nombre, es mantener la imagen y el carácter de la zona y sobre todo minimizar el impacto paisajístico del edificio adyacente tanto desde las laderas norte de Haro junto a la N-232, como desde la plaza de la Iglesia de Santo Tomás Apóstol.

Por otro lado, se modifican las alineaciones con dos objetivos:

- a) Se modifica la alineación exterior y se reducen las alturas a B+1, para adaptar la diferencia de cotas.
- b) Propone modificar levemente las alineaciones exteriores (sur) e interior (norte) de la edificación para incorporar a la construcción y conservar los muros de piedra pertenecientes a la edificación de principios del siglo XX, y para poder conservar el calado existente bajo dicha edificación en la alineación sur. La rehabilitación de los muros frente a su demolición y nueva construcción, además de conservar nuestro patrimonio, genera menos residuos, menos emisiones de CO2 a la atmósfera y por tanto un ahorro energético durante el proceso constructivo y de uso, cumpliendo con los objetivos de sostenibilidad plasmados, entre otros, por el art. 3 del Texto Refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.





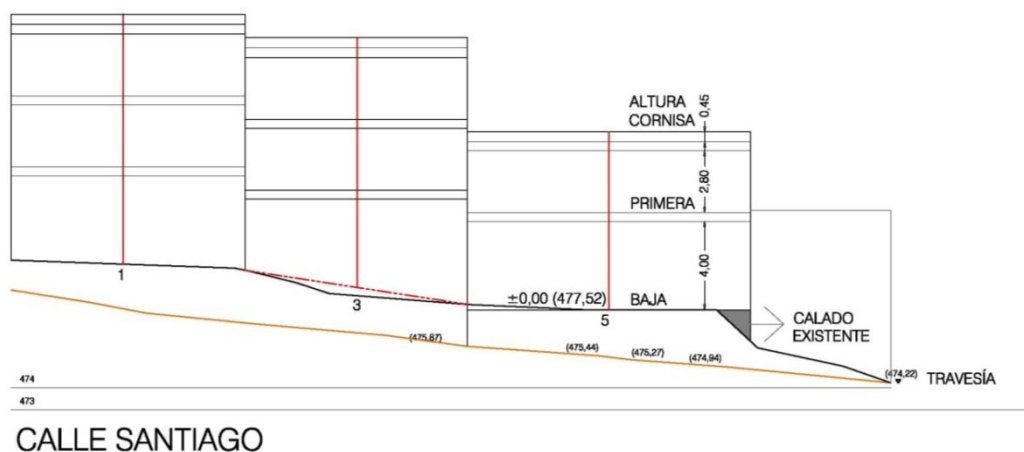
ALINEACIONES Y USOS	
	CESIÓN PARA VIAL
	ALINEACIÓN EDIFICACIÓN ACTUAL
	ALINEACIÓN EDIFICACIÓN MODIFICADA
	USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES
	ZONA VERDE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE USO PRIVADO
	ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO

7.1.1 Condicionantes de la ordenación: alineación exterior y cotas del terreno.

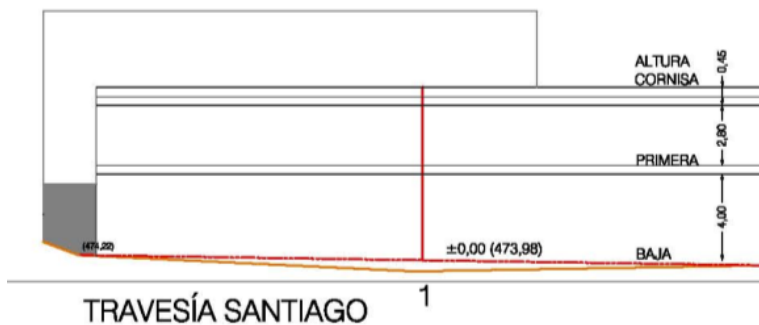
Conforme al Plan Especial, la alineación exterior en el frente de fachada a la calle Santiago en su n° 5, tiene un quiebro de 0,82 m respecto a la alineación del contiguo n° 3 de la misma calle. Es decir, no hay en este tramo una alineación continua.

Las construcciones existentes en esta localización tampoco siguen una misma alineación, con un retranqueo de la del nº 3 respecto a la del 5 de mayor medida que la propuesta por el Plan Especial, pero con un quiebro en el mismo punto; pareciera que el Plan Especial pretende respetar la alineación y la construcción existentes.

Por otro lado, la preservación y conservación de los calados centenarios ubicados en el subsuelo del solar y plataforma existente, obliga a que la Planta Baja del futuro edificio se sitúe a una cota de cota + 3,30 m (+477,52 m) por encima de la cota de la Travesía de Santiago (+474,22 m). Por lo tanto, se establece como rasante de la calle Santiago, para un primer volumen construido, la cota del lateral que linda con vial en calle Santiago y la parcela vecina en el nº 3.



Y en la Travesía de Santiago se establece como rasante para un segundo volumen, su rasante media (+473,96).



Una vez planteados el punto y la rasante de acceso, se estudian varias opciones para la localización del posible acceso por calle Santiago. Manteniendo la alineación exterior conforme al Plan Especial, el acceso lateral y común al nº 3 sería inviable pues el lateral del quiebro de la alineación mide escasamente 0,82 m. Si llevamos la alineación exterior al muro de fachada y entrada existente, la distancia perpendicular entre alineaciones exteriores es de 2,46 m, lo que también impide ejecutar un acceso viable a todos los usos permitidos en PB por el PE.

Por lo que se propone una zona libre privada en la zona frontal, con rasante 477,52m, a modo de pasarela que sirva como pasillo entre el vial público y la puerta situada en el frente de fachada a la Calle Santiago, similar al existente, para permitir dicho acceso. En el frente de los números 1 y 3 ya existe una zona pavimentada junto a la edificación, con escaleras.

Por otro lado, en este lado de la calle, existen cuatro solares, dos de ellos edificadas con fachada a alguno de sus laterales, es decir, sus fachadas dan la espalda a la calle Santiago, lo que distorsiona la imagen de la principal calle de acceso rodado a la Plaza de la Iglesia y Parroquia de Santo Tomás. Tanto el edificio en el nº 1 como el que sería el nº 7, orientan sus fachadas de espaldas a la calle de su ubicación; (el primero con fachada principal a la calle de los Berones y el segundo a la calle del Pardo). Para los nºs 3 y 5 proponemos un acceso común accesible para sus frentes de fachada a la calle Santiago.



Dentro de los objetivos del desarrollo urbano sostenible, este documento propone así, modificar levemente la alineación exterior (sur) también para conservar los muros de piedra de mampostería pertenecientes a la edificación anterior (sur y oeste). La rehabilitación de los mismos frente a su demolición y nueva construcción, además de conservar nuestro patrimonio, genera menos residuos, menos emisiones de CO2 a la atmósfera y por tanto un ahorro energético durante el proceso constructivo y de uso.

7.2. Edificabilidad y aprovechamiento

Las cifras de partida, según el apartado 6.2, son las siguientes:

Edificabilidad máxima actual = 1.093,50 m2t.

Aprovechamiento total actual = 1.409,66 m2tuc.

Al eliminar la situación de fuera de ordenación del edificio en B+1 en la Travesía de Santiago, el mismo consume una edificabilidad de **238,60 m2t**. Dada la nueva superficie entre alineaciones de la edificación y el número de plantas propuesto de B+1, la edificabilidad restante es de: $390,00 \text{ m2s} * 2 = \mathbf{780,00 \text{ m2t}}$.

Por lo que la edificabilidad máxima total es de: $780,00 + 238,60 = \mathbf{1.018,60 \text{ m2t}}$

Edificabilidad máxima = 1.018,60 m2t

En cuanto al Aprovechamiento, la edificabilidad de uso residencial vivienda libre, como hemos dicho, tiene un coeficiente de 1,26, por tanto, su Aprovechamiento es:

$A = 1.018,60 * 1,26 = \mathbf{1.283,44 \text{ m2suc}}$

Junto a la fachada se ordena un espacio libre privado de 30,90 m2 y en la parte trasera del solar una zona verde de protección paisajística de uso privado de 188,95 m2 con un total de $188,95 + 30,90 = 219,85 \text{ m2s}$ de espacios libres privados a los que se asigna un coeficiente de 0,10 y así, un Aprovechamiento de **21,98 m2suc**

La cifra de Aprovechamiento total es de $1.283,44 + 21,98 = \mathbf{1.305,42 \text{ m2tuc}}$.

Aprovechamiento total = 1.305,42 m2tuc.

	Vigente	Modificado
Edificabilidad	1.093,50 m2t	1.018,60 m2t
Aprovechamiento	1.409,66 m2tuc	1.305,42 m2tuc

Por tanto, se reducen, levemente, las cifras de edificabilidad y aprovechamiento.

7.3. Usos

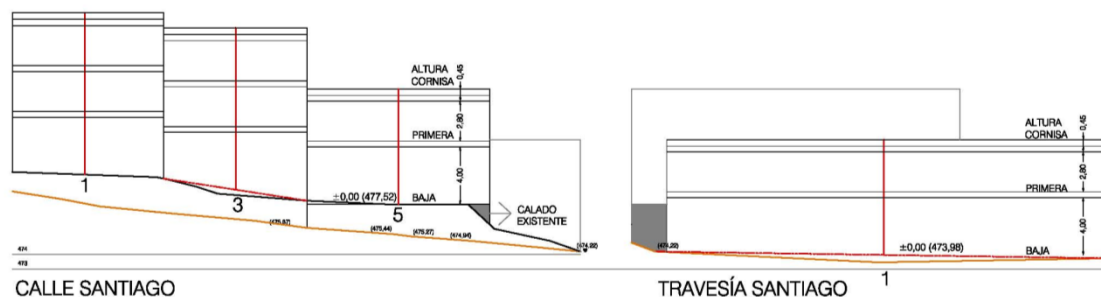
Los usos previstos son los mismos que establece el Plan Especial, viario, residencial, y zona verde de protección paisajística privada, a los que se añade el espacio libre de uso privado.

Su regulación y compatibilidades se establecen por el art. 126 de las NN.UU. del Plan Especial.

7.4. Alturas

El Plan Especial tiene como uno de sus principales objetivos recuperar la edificación tradicional en B+1 y minorar el impacto visual y paisajístico de construcciones en B+3 colindantes, eliminando su calificación como fuera de ordenación y reduciendo también las alturas del resto de construcciones a B+1 ajustando y reduciendo levemente las cifras de edificabilidad y aprovechamiento.

Por lo tanto, y como se muestra en el Plano nº PO4 de la documentación gráfica, las alturas se establecen en B+1. Se medirán respecto a las 2 rasantes establecidas, una para el volumen ligado a la Calle Santiago y otra para el de la Travesía Santiago.



7.5. Bodegas y calados

El solar alberga un calado de principios de siglo XX, un calado con bóveda de sillera continúa declarado B.I.C, en virtud del Decreto 20/2015 de 12 de junio que se plantea conservar y mejorar.



DILIGENCIA: para hacer constar que la presente 10ª modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Bienes de Valor Cultural en calle Santiago n.º 5, según proyecto redactado por CEPA, Arquitectura e Ingeniería, S.L.P., ASPA Ingenieros y Consultores S.C. y Nestares-Mendoza Abogados; a instancias de ARUM Bodegas y Viñedos, S.L., es la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de 18 de diciembre de 2024.

Haro a 6 de febrero de 2025
D.E: 2025/5336. Arch.: 2023/233 - 3 1 1 05
SECRETARIO ACCIDENTAL



Fdo: Agustin Hervias Salinas
Fecha: 06/02/2025 13:15:02
Documento de 1 página
CSV: 20250053361002202508475804116
www.haro.org

7.6. Resumen numérico de la modificación

ZONA EDIFICABLE		Ocupación		Edific.	Sup. total	Sup. total edific.
ACTUAL	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	364,50 m²		B + II	1.093,50 m²	1.093,50 m²
MODIFICADA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	390,00 m²	509,30 m²	B + I	780,00 m²	1.018,60 m²
	RESID. Y COMP. (VIVENDA EXISTENTE)	119,30 m²			238,60 m²	

ALTURAS EDIFICABILIDAD					Edificabilidad
ACTUAL					B + II
MODIFICADA					B + I

ZONA VIAL DE CESIÓN					Sup. total
ACTUAL					150,65 m²
MODIFICADA					104,47 m²

ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO					Sup. total
					30,90 m²

ZONA VERDE DE PROT. PAISAJ. DE USO PRIVADO					Sup. total
ACTUAL					318,47 m²
MODIFICADA					188,95 m²

8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES

8.1 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 6.2 y 7.2 de esta Memoria, no se incrementa la densidad de población.

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

La presente modificación mantiene los usos pormenorizados previstos y no altera la reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública del ámbito al que se refiere.

8.3 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 exteriores y la eliminación de la situación de fuera de ordenación de la construcción, producen leves cambios de uso, por lo que se relaciona en Separata 1 a esta Memoria, la identidad de sus titulares en los plazos establecidos, para que el Ayuntamiento pueda notificar a los propietarios o titulares de derechos reales conforme establece la norma referida.

8.4 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.

8.5 Art. 3. “Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible”, apartado 2: “igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres”, y 20.1.c), ambos del TRLSyRU.

Art. 31 L.O. 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

El Art. 3.2, Real Decreto Legislativo 7/2015 ha recogido dentro de los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible que:

*“En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, **la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres**, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación”.*

El artículo 20.1 letra c del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, modificado por Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, queda redactado en los siguientes términos:

*“Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de **movilidad, de eficiencia energética**, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de **prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente**”*

Artículo 31 de la L.O. 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, titulado "Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda", reconoce la transversalidad del principio de igualdad:

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

*Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
(...)*

*3. Las Administraciones públicas **tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género**, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.*

La modificación del PEPCHA de Haro mejora la dimensión de la movilidad peatonal al ampliar las aceras y construir nuevas con los requerimientos de la Orden TMA/851/2021. Se reducen las alturas y se genera mayor sensación de seguridad.

Podemos decir de este modo, que la modificación del Plan Especial tiene un impacto positivo en función del género, por cuanto se ha diseñado teniendo en cuenta la seguridad y accesibilidad de los usuarios a través de la ordenación urbanística propuesta.

Otra aportación de la Modificación es la apuesta por la sostenibilidad y ahorro energético y de recursos, minimizando residuos, al rehabilitar en lugar de demoler y sustituir la edificación existente.

9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo establecido por el 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, la ordenación y ejecución de las Actuaciones sobre el Medio Urbano, sean de Transformación Urbanística o edificatorias, deben incluir una Memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

9.1 Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuesta

El ámbito objeto de análisis económico es el correspondiente a la zona de suelo urbano comprendida entre el número 5 de la calle Santiago esquina con la travesía de la calle Santiago.

La superficie del ámbito afectado es de 833,62 m², siendo actualmente la destinada a la apertura del nuevo vial público de 104,47 m² y espacio libre de uso privado de 30,90 m² junto con zona verde de protección paisajística de uso privado de 188,95 m², quedando los restantes 509,30 m² destinados a solar edificable para uso residencial y compatibles (390,00 m²) y residencial y compatibles (vivienda existente), 119,30 m².

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

Se ordena el ámbito afectado, ampliando la red viaria, mejorando la circulación de vehículos en la nueva zona urbanizada.

Tras la modificación resultan las siguientes superficies:

- Ocupación Residencial y compatibles (viv. exist.):	119,30 m ²
- Ocupación Residencial y compatibles	390,00 m ²
- Red viaria:	104,47 m ²
- Espacio libre de uso privado:	30,90 m ²
- Z. V. de protección paisajística de uso privado:	188,95 m ²
- TOTAL SUPERFICIE MODIFICADA	833,62 m ²

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

PARÁMETRO COMPARADO	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA ORDENACIÓN
Superficie ámbito	833,62 m ²	833,62 m ²
Suelo público afecto a viales	150,65 m ²	104,47 m ²
Uso característico	Residencial y comp.	- Residencial y comp. - Residencial y comp. (Viv. Exist.)
Ocupación Residencial y comp.	364,50 m ²	390,00 m ²
Ocupación Residencial y comp. (Viv. Exist.)	0 m ²	119,30 m ²
Ocupación total	364,50 m ²	509,30 m ²
Altura reguladora	B+II	B+I
Edificabilidad Residencial y comp.	1.093,50 m ²	780,00 m ²
Edificabilidad Residencial y comp. (Viv. Exist.)	0 m ²	238,60 m ²
Edificabilidad total	1.093,50 m ²	1.018,60 m ²
ZV protección paisajística uso privado	318,47 m ²	188,95 m ²
Espacio libre de uso privado	0 m ²	30,90 m ²

En conclusión, la ordenación propuesta no aumenta los parámetros máximos fijados respecto al ámbito y su edificabilidad total, es más los reduce levemente esta cifra y la de aprovechamiento, pero aumenta la superficie de ocupación privada y abre visualmente la Travesía de Santiago reduciendo sin incrementar costes de urbanización.

9.2.- Determinaciones económicas básicas

El objeto de la Modificación es:

- La reordenación de las alineaciones exteriores para adaptar los accesos a las cotas del terreno reconfigurando el vial previsto.
- Posibilitar la recuperación del calado original, y su 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.
- Recuperar la edificación tradicional y minorar el impacto visual y paisajístico de construcciones en B+3 colindantes, eliminando su calificación como fuera de ordenación.
- Como consecuencia de lo anterior, reordenar las alineaciones interiores y alturas para ajustarlas a la edificabilidad prevista por el Plan Especial.
- Ajustar las edificabilidades y aprovechamientos subordinándolos a los objetivos anteriores, sin aumentar ninguna de las dos cifras.

No se aumenta ni la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico, ni la densidad de población; se recupera la edificación tradicional que se encontraba en situación urbanística de fuera de ordenación y se mejora el viario.

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

Tras la modificación resultan las siguientes nuevas superficies:

- Viario	104,47 m ²
- Residencial y compatibles	390,00 m ²
- Residencial y compatibles (Viv. Exist.)	119,30 m ²
- Z.V. protección paisajística de uso privado	188,95 m ²
- Espacio Libre de uso privado	30,90 m ²
- TOTAL ÁMBITO	833,62 m ²

Se trata de una actuación urbanística 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 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:

$$VR_{\text{total}} = \text{Área residencial} \times 200 \text{ €/m}^2 = 833,62 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 166.724,00 \text{ €}$$

Coste de construcción:

Se considera un coste de reforma o rehabilitación de 650 €/m². y de construcción de uso residencial de 800 €/m².

Según esta estimación el coste de reforma o rehabilitación es:

$$VE_{\text{total}} = \text{Área residencial } 1^1 \times 650 \text{ €/m}^2 = 238,60 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2 = 155.090,00 \text{ €}$$

Según esta estimación el coste de construcción es:

$$VE_{\text{total}} = \text{Área residencial } 2^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 780,00 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 624.000,00 \text{ €}$$

¹ El Área Residencial y compatibles es la edificabilidad prevista de B+1 más vuelos en el edificio existente.

² El Área Residencial y compatibles es la edificabilidad prevista de B+1.

Coste de urbanización:

Según estimación de coste de urbanización, resulta:

$$\text{Ctotal} = \text{Área} \times 125 \text{ €/ m}^2 = 104,47 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 10.447,00 \text{ €}$$

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

Se estima un coste de honorarios de notaría, registro, tasas de la construcción y demás gastos adicionales añadidos a la tramitación de los expedientes del 4% sobre el coste de construcción de la edificación.

Importe de la Inversión privada:

Se estima en los siguientes costes:

Suelo	166.724,00 €
Urbanización	10.447,00 €
Edificación	779.090,00 €
Honorarios	31.163,60 €
TOTAL	987.424,60 €

Ayudas públicas directas o indirectas:

El coste de la inversión se asumirá por la iniciativa privada, los propietarios del ámbito afectados 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 ampliación de la superficie del viario, según el detalle indicado, asumidas por el promotor.

9.3.- Análisis de la inversión. Análisis de Ingresos y Gastos:

Se consideran unos ingresos en caso de venta del producto inmobiliario construible de 1.800,00 € por metro cuadrado edificable, resultando:

$$\text{Ingresos} = 1.018,60 \text{ m}^2 \text{ viviendas} \times 1.800,00 \text{ €/m}^2 = 1.833.480,00 \text{ €}$$

Según todo lo anterior, resulta el siguiente resumen de Ingresos y Gastos:

INGRESOS:	
TOTAL INGRESOS	1.833.480,00 €
GASTOS:	
TOTAL GASTOS	987.424,60 €
BENEFICIOS ESTIMADOS:	
TOTAL BENEFICIOS ESTIMADOS	846.055,40 €

La ordenación propuesta busca la mejora del Casco Histórico, recuperando edificación existente en fuera de ordenación, los calados históricos, haciendo más atractivo la ejecución del producto inmobiliario con base en la demanda de suelo residencial, así como para la implantación de bodegas artesanales y urbanas. 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.

9.4.- 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 5 años en el caso de construcción y venta y de 15 años en el caso de construcción y alquiler.

9.5.- 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.

10.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El art. 22.4 TRLS 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”*.

10.1.- 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.

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.

10.2.- 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.



.

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente 10ª modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Bienes de Valor Cultural en calle Santiago n.º 5, según proyecto redactado por CEPA, Arquitectura e Ingeniería, S.L.P., ASPA Ingenieros y Consultores S.C. y Nestares-Mendoza Abogados; a instancias de ARUM Bodegas y Viñedos, S.L., es la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de 18 de diciembre de 2024.

Haro a 6 de febrero de 2025
D.E: 2025/5336. Arch.: 2023/233 - 3 1 1 05
SECRETARIO ACCIDENTAL



Fdo: Agustin Hervias Salinas
Fecha: 06/02/2025 13:15:02
Documento de 1 página
CSV: 20250053361002202508475804116
www.haro.org

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria estimada en 104,47 m² asciende a 104,47 €/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 repercute 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 imputa directamente a los usuarios.

Mantenimiento 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.

10.3.- 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	104,47 €/año
- TOTAL	104,47 €/año

10.4.- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas

El impacto en las Haciendas Públicas está exclusivamente relacionado con los ingresos vinculados a la inversión en la promoción de viviendas, tanto impuestos de la Hacienda estatal/autonómica que le son propios (IVA, IS, AJD) y respecto a la Hacienda local, impuestos y tasas que están directamente relacionados con la construcción (ICIO) y, posteriormente a la terminación de las obras, los impuestos y tasas relativos a la propiedad y uso de cada vivienda como es el IBI y diferentes tasas por agua, basuras, vado, etc.

En consecuencia, el análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas resulta únicamente de los ingresos que genera en impuestos directos y tasas.

Ingresos por Impuestos Directos – Hacienda estatal y autonómica

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

Ingresos por Impuestos y Tasas – Hacienda local

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

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

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Se estima considerando unos valores de suelo y edificación, según valoración catastral estimada, de 252.000 € que aplicando un tipo del 0,66 % resulta:

$$\text{IBI} = 252.000 \text{ €} \times 0,66\% = 1.663,20 \text{ €}.$$

Impuesto de actividades económicas (IAE)

La nueva construcción se trata de edificios residenciales en los que están permitidas las actividades productivas incluidas las pequeñas bodegas artesanales.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Este ingreso supone una cantidad importante al estar regulado en el 4% 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	779.090,00 € / 1,15 = 677.469,57 €
- TOTAL ejecución material	677.469,57 €
- ICIO	677.469,57 € x 4 % = 27.098,78 €

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 3 a 5 vehículos al aparcamiento.

La Ordenanza Municipal de la Entrada de vehículos a través de las aceras o bienes de dominio público, establece un coste por metro lineal en calle de segunda hasta 100 m² de 14,40 €; teniendo en cuenta la necesidad de unos 4 ml de acceso, los ingresos obtenidos a través de ese servicio ascienden a 57,60 €/año.

RESUMEN DE INGRESOS:

- IBI suelo y edificación	1.663,20 €/año
- IAE actividad	0 €/año
- ICIO	27.098,78 €
- Vados	57,60 €/año
TOTAL anual	1.720,80 €/año
TOTAL extraordinario	27.098,78 €

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	104,47 €/año
- INGRESOS (anuales)	1.720,80 €/año
- INGRESOS (extraordinarios)	27.098,78 €

El balance es de 1.616,33 €/año, más un ingreso único extraordinario de 27.098,78 €,

POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

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

INGRESOS – (I)	PUNTUAL	ANUAL
1.833.480,00 (VALOR INMOBILIARIO)		
<u>HACIENDA GENERAL</u>		
IVA 10% S/1.833.480,00 €	183.348,00 €	0,00 €
AJDS CONSTRUCCIÓN 1%S/ 677.469,57 €	6.774,70 €	0,00 €
<u>TOTAL HACIENDA GENERAL</u>	190.122,70 €	0,00 €
<u>HACIENDA LOCAL</u>		
IBI 0,66 % S/ 252.000	0,00 €	1.663,20 €
IAE	0,00 €	0,00 €
ICIO 4 % S/677.469,57 €	27.098,78 €	0,00 €
VADOS	0,00 €	57,60 €
<u>TOTAL HACIENDA LOCAL</u>	27.098,78 €	1.720,80 €
TOTAL INGRESOS	217.221,48 €	1.720,80 €
GASTOS - (G)	PUNTUAL	ANUAL
<u>HACIENDA LOCAL</u>		
MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	0,00 €	104,47 €
<u>TOTAL HACIENDA LOCAL</u>	0,00 €	104,47 €
TOTAL GASTOS	0,00 €	104,47 €
BALANCE - (I-G)	PUNTUAL	ANUAL
HACIENDA GENERAL (PUNTUAL)	190.122,70 €	
HACIENDA LOCAL (PUNTUAL)	27.098,78 €	
HACIENDA LOCAL (ANUAL)		1.616,33 €
TOTAL	217.221,48	1.616,33 €

10.5- 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 que generarán las actuaciones planteadas en el Plan General, están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

La Modificación del Plan Espacial tiene por objeto un único solar, para el que se mantiene la mezcla de usos previstos: residencial, oficinas, comercial industria artesana, etc. Se trata de recuperar y fijar población en el Casco Urbano y recualificar elementos declarados B.I.C, devolviéndoles su actividad.

10.6.- Conclusión

El Informe sobre sostenibilidad económica de la modificación puntual del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Bienes de Valor Cultural de Haro, en Calle Santiago nº 5, es POSITIVO, para las Haciendas Públicas tanto del Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja como para la Hacienda Pública local.

En el caso de la Hacienda Pública estatal y autonómica se estiman unos ingresos puntuales extraordinarios a través de impuestos de 190.122,70 €.

En el caso de la Hacienda Pública local del Ayuntamiento de Haro, se estima un ingreso puntual extraordinario del impuesto ICIO de 27.098,78 €, unos ingresos netos anuales de 1.632,54 € y un balance positivo anual, derivado de los ingresos a obtener vía impuestos y tasas.

Por lo tanto, se estima que la actuación generará unos ingresos extraordinarios puntuales vía impuestos de 217.221,48 €, de los cuales 27.098,78 € serán para la Hacienda local, y 190.122,70 € para la Hacienda estatal y autonómica y unos ingresos netos anuales de 1.616,33 € para la Hacienda local.

Por lo tanto, la modificación presentada es económicamente sostenible en las hipótesis y estimaciones económicas consideradas en esta Memoria.

11. RELACIÓN DE PLANOS

Planos de información:

- I. 01. Plano de situación
- I. 02. Alineaciones y solares fuera de ordenación. Estado vigente.
- I. 03. Usos. Estado vigente.
- I. 04. Alturas de la edificación. Estado vigente.
- I. 05. Topográfico. Estado actual.

Planos de propuesta:

- P. 02. Alineaciones y solares fuera de ordenación. Estado modificado.
- P. 03. Usos. Estado modificado.
- P. 04. Alturas de la edificación. Estado modificado.
- P. 05. Alineaciones y usos, superposición estado vigente y modificado sobre base topográfica.
- P.06. Alineaciones y usos, estado modificado sobre base topográfica.

12. CAMBIOS INTRODUCIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE HARO.

La presente Modificación produce los siguientes cambios en la documentación del Plan Especial:

1. Plano 4. Alineaciones-solares fuera de ordenación.
2. Plano 5. Usos.
3. Plano 8. Altura de la Edificación.

13. SEPARATAS

Cumplimiento del Art. 70 ter apartado 3 de la LRBRL y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales: Relación de Propietarios afectados por la modificación que incrementan su edificabilidad o cambia el uso de sus inmuebles.

Haro, a 20 de diciembre de 2024




Nieves Mendoza
Abogada



Angel Carrero del Pozo, Arquitecto
CEPA ARQUITECTURA E INGENIERÍA S.L.P



Alberto Pedrajo
Ingeniero Técnico Agrícola



Javier Achútegui
Ingeniero Técnico Agrícola



DILIGENCIA: para hacer constar que la presente 10ª modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Bienes de Valor Cultural en calle Santiago n.º 5, según proyecto redactado por CEPA, Arquitectura e Ingeniería, S.L.P., ASPA Ingenieros y Consultores S.C. y Nestares-Mendoza Abogados; a instancias de ARUM Bodegas y Viñedos, S.L., es la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de 18 de diciembre de 2024.

Haro a 6 de febrero de 2025
D.E: 2025/5336. Arch.: 2023/233 - 3 1 1 05
SECRETARIO ACCIDENTAL



Fdo: Agustin Hervias Salinas
Fecha: 06/02/2025 13:15:02
Documento de 1 página
CSV: 20250053361002202508475804116
www.haro.org