

TITULO PRELIMINAR.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

ARTICULO 1.- OBJETO DE LAS NORMAS URBANISTICAS (NNUU).

1. Las presentes NNUU tienen por objeto establecer el régimen urbanístico de los terrenos afectados por el P.G.M. de Haro.
2. Los preceptos que incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

ARTICULO 2.- AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION DEL P.G.M.

1. El presente P.G.M. de Haro afecta la totalidad del Término Municipal .

ARTICULO 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA DEL P.G.M.

El presente P.G.M., una vez publicado su Aprobación Definitiva, será inmediatamente ejecutivo tendrá una vigencia indefinida que durará hasta tanto se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual entidad que lo modifique.

ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD DEL P.G.M.

Las determinaciones del presente P.G.M., mientras dure su vigencia, serán de aplicación obligatoria para el planeamiento y su ejecución, y, obligarán por igual a los particulares y a la Administración.

ARTICULO 5.- GESTION DEL P.G.M.

1. El Ayuntamiento de Haro asumirá la gestión del presente P.G.M., sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación del Gobierno de La Rioja y otras Entidades o Asociaciones públicas o privadas.

ARTICULO 6.- PUBLICIDAD, INFORMACION URBANISTICA.

Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes el régimen urbanístico aplicable a la finca o sector de su interés.

ARTICULO 7.- EFECTOS DEL P.G.M.

1. El P.G.M. es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en el ejemplar debidamente y diligenciado que -a tal efecto- deberá estar a disposición del público en el local del Ayuntamiento que a este fin se habilite.
3. La ejecutividad nace de la publicación de la Aprobación Definitiva del P.G.M.
4. La obligatoriedad significa que a cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, le es exigible el cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones sustantivas del P.G.M. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del P.G.M. tanto de los terrenos afectados por las mismas, como de sus Planes de desarrollo y de sus Proyectos de Urbanización a tenor de lo previsto en las disposiciones vigentes.
5. La aprobación del P.G.M. implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de terrenos y edificios a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

ARTICULO 8.- DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS.

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del P.G.M., sus documentos integrantes, tienen el contenido y el alcance que se detallan en los números siguientes.
2. La Memoria expresa la explicación y justificación de la ordenación y gestión establecida por el P.G.M.
3. Los planos de Información es el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio municipal y de la que parte el P.G.M. para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al P.G.M.
4. Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan -por tanto- los preceptos de las NNUU.
5. Las NNUU constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
6. Las NNUU, Generales o Particulares, y los Planos de Ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de documentos del P.G.M.. En el supuesto de contraposición entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita, o entre las di-

ferentes documentaciones gráficas o escritas, si las mismas se refieren a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverá la colisión en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y más restrictiva para los aprovechamientos privativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este P.G.M. aconsejen lo contrario, a criterio de Administración actuante. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas por la Administración en razón a criterios de distinto orden, tales como valor estético, condiciones ornamentales o higiénicas, de mejora para las infraestructuras, edificaciones y servicios y cualesquiera otros de similar naturaleza, sin perjuicio en todo caso del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente en cada momento.

ARTICULO 9.- GRAFISMOS.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente en los supuestos de colisión, de lo que se establece en el artículo 8.6.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados por el P.G.M. es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas generales y/o particulares.
3. A nivel general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares u otras de aplicación, las determinaciones grafadas comportan las consecuencias siguientes:
 - a) Son vinculantes las Alineaciones Exteriores y el número de alturas fijadas. Los Aprovechamientos asignados y la delimitación de los Sistemas Generales. No obstante lo antedicho, los E.D. podrán concretar en aspectos de detalle las Alineaciones exteriores y se podrán modificar en los Planos Especiales. También, podrán recomponer las alturas fijadas, en función de tapar medianiles o para ofrecer soluciones más sugerentes, p.e.: en calles en desnivel u otros casos.
 - b) Son también vinculantes y mínimos las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

ARTICULO 10.- REVISION Y/O SUSTITUCION DEL PRESENTE P.G.M.

1. El P.G.M. podrá revisarse y/o sustituirse conforme a lo dispuesto en la Ley para los planes de ordenación.
2. El P.G.M. deberá revisarse en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
 - Que se apruebe un plan director de coordinación territorial o similar en la Comarca de Haro.
 - Que se apruebe definitivamente un proyecto de gran infraestructura, no previsto, y que afecte al territorio ordenado por las mismas.
 - Que entre en vigor una nueva legislación urbanística que modifique los supuestos jurídicos en los que se basa la presente Revisión.
3. Antes de que transcurra un plazo de 4 años a partir de la Aprobación Definitiva del P.G.M., el Ayuntamiento promoverá un Informe Técnico sobre la conveniencia de su Revisión o no, y acordará lo pertinente. En todo caso, establecerá de nuevo los plazos determinados en el Art. 15.5.B. proponiendo su sustitución, prórroga o modificación. En el caso de que se opte por la prolongación de la vigencia del P.G.M., y transcurrido de nuevo el plazo de 4 años, se procederá, otra vez, de acuerdo con la fórmula señalada anteriormente.
El incumplimiento por parte municipal, de la fórmula establecida, impondrá automáticamente la suspensión de los plazos del Art. 15.5.B.

ARTICULO 11.- MODIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL P.G.M.

1. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.
2. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual del P.G.M. de Haro" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.
3. Contenido documental.
La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. La documentación técnica seguida del "Texto Refundido" se entregará bajo soporte informático en el sistema que el Ayuntamiento determine.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA GESTION URBANISTICA DERECHOS Y DEBERES DE PROPIEDAD.

CAPITULO I.- CRITERIOS BASICOS EN ORDEN A LA GESTION URBANISTICA.

ARTICULO 12.- ACTUACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.

1. Las acciones urbanísticas previstas por este P.G.M. se clasifican, en razón de los agentes que las asumen y realizan, en públicas, privadas.
2. Son actuaciones públicas las ejecutadas por una Administración pública, distinguiéndose entre las:
 - a) Municipales, del Ayuntamiento de Haro.
 - b) Extramunicipales, de otros entes y órganos de la Administración pública.

Se entiende que la actuación es pública no sólo cuando la Administración actúa por sí misma a través de sus órganos, sino también cuando opera a través de entes instrumentales, de naturaleza pública o privada, incluidas las sociedades urbanísticas de capital público.
3. Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios del suelo, a su íntegra costa.

ARTICULO 13.- ADMINISTRACION ACTUANTE Y COMPETENCIAS EN ORDEN A LA GESTION.

1. El Ayuntamiento de Haro constituye la Administración actuante a los efectos de la gestión del presente P.G.M.
2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:
 - A) De carácter general.
 - 1) La adecuación de la actuación municipal a las previsiones del P.G.M.; todo ello en función a los Objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.
 - 2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada del término municipal.
 - 3) La colaboración con las Administraciones del Estado y Autonómica, coordinar con estas Administraciones e interesarlas en proyectos de cooperación económica, técnica o de personal.
 - 4) El fomento de la constitución de Mancomunidades y otras fórmulas de cooperación con los Ayuntamientos limítrofes para la prestación de servicios con dimensión supramunicipal.

- 5) El fomento de la iniciativa particular tanto en la formulación del planeamiento, cuanto -muy especialmente- en la ejecución de éste.
- B) Referentes al ulterior desarrollo del planeamiento.
- 1) El cumplimiento de las previsiones del P.G.M. en cuanto a su desarrollo en Planeamiento Parcial, en ausencia de iniciativa particular al respecto.
 - 2) La asunción por la iniciativa particular de Planeamiento Parcial no ajustado al orden de prioridades del P.G.M., implicará que la ejecución del planeamiento y de todas las infraestructuras exteriores necesarias a la actuación, así como la conservación de la urbanización ejecutada, sean financiadas por la iniciativa particular interesada, de modo que quede asegurada la ausencia de toda incidencia negativa en el cumplimiento de estas Normas.
 - 3) La atención preferente por la gestión pública, a la mejora de situaciones deficitarias en el núcleo urbano actual.
- C) Relativas a la ejecución de la urbanización.
- 1) La exigencia estricta del cumplimiento de los plazos que se establezcan en el sistema de actuación, respecto a distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras, procediendo -en caso de incumplimiento- y según los casos a:
 - La sustitución del sistema de actuación conforme a los criterios generales.
 - La declaración del incumplimiento de los plazos y el replanteamiento de la ordenación del sector siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.
 - 2) En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos y aprovechamientos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.
- D) En relación con la conservación de la urbanización y la edificación.
- 1) El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.
 - 2) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

ARTICULO 14.- FUNCION DEL P.G.M. EN ORDEN AL DERECHO DE PROPIEDAD

El P.G.M., las presentes NNUU y su desarrollo mediante Planeamiento Parcial delimita el régimen urbanístico del derecho de propiedad, actuando dentro del marco que la Ley y sus disposiciones establecen a tal efecto.

ARTICULO 15.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

1. Son deberes y cargas urbanísticas, definitorios asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico.
 - A) La reserva y en su caso cesión de:
 - a) El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el Sector o Unidad de Ejecución.
 - b) El suelo destinado a sistemas locales, comprendiendo los siguientes:
 - 1) Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos).
 - 2) Sistema de espacios libres de dominio público.
 - 3) Centros docentes y culturales.
 - 4) Instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión de carácter público.
 - 5) Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
 - B) El costeamiento de la urbanización y, en concreto de:
 - a) La urbanización interior de la Unidad de Ejecución, comprensiva de todos los servicios e infraestructuras necesarias.
 - b) La conexión de las redes con las generales en el exterior de la Unidad de Ejecución.
 - c) La urbanización de los espacios verdes de las zonas deportivas públicas y de los suelos para equipamientos públicos.
 - d) La conservación del patrimonio arquitectónico y de su urbanización circundante cumpliendo las distintas ordenanzas y bandos que la Alcaldía apruebe o dictamine; conservación y mantenimiento de forma aseada, construcción acabada y bien rematada de fachadas, muros, cierres, medianiles etc.
 - C) El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc...) y ejecución (urbanización y edificación).
 - D) Cualesquiera otros deberes que se impongan en el planeamiento de desarrollo del P.G.M.
2. Los propietarios de Suelo Urbanizable Delimitado están sujetos a todos los deberes especificados en

el número anterior. Así como a los requisitos y disposiciones que a tal efecto establecen las leyes.

3. Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán su situación jurídica.
4. A los efectos del deber de cumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
 - a) El Planeamiento de desarrollo, establecerá con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización, como -en su caso- las de edificación. En todo caso, los plazos comenzarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva.
 - b) En defecto de determinación expresa en los referidos planes, se aplicarán los siguientes plazos máximos:
 - El Suelo Urbano Consolidado en tanto no se sustituya la edificación existente no tiene plazos.
 - Las APAS tienen su régimen de plazos establecidos en cada uno de sus planes. En el caso de que no la tengan, 3 años para la concesión de licencia.
 - El Suelo Urbano No Consolidado, las U.E-8, U.E-19, U.E-20, U.E-21, U.E-22, U.E-25 U.E-28, U.E-28.1, U.E-28.2, U.E-28.3 y U.E-31, 2 años para la aprobación del planeamiento preciso, 5 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, 10 años para el otorgamiento de licencia y 12 años para la conclusión de las obras.
 - En el resto de U.E, 5 años para la aprobación del planeamiento preciso y 10 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
 - En Suelo Urbanizable, 4 años para la aprobación del planeamiento preciso, 8 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, 14 años para el otorgamiento de licencia y 16 años para la conclusión de las obras.
 - c) Los plazos establecidos se contarán desde el día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva del P.G.M.

ARTICULO 16.- ENTES ASOCIATIVOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

1. A los efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán y, en su caso, exigirán la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.
2. En todo caso, se estará a las siguientes reglas:
 - a) La ejecución de los Planes de desarrollo, cuando se realice por Compensación corresponde a las

Juntas del mismo nombre y cuando se realice por Cooperación corresponderá a la Administración.

- b) Toda unidad urbanística al finalizar su ejecución debe contar con su propia entidad de conservación creada a tal efecto o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1.- CRITERIO GENERAL.

ARTICULO 17.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

1. En el presente Plan General, el régimen urbanístico del suelo se determina por todos o por algunos de los extremos que a continuación se citan:
 - a) En orden a la ordenación del término municipal.
 - Estableciendo la calificación del suelo con diferentes tipos de usos.
 - Determinando extremos de ordenación como:
 - Ocupación del suelo, densidades, edificabilidades.
 - Alturas máximas y mínimas.
 - Delimitación de las áreas públicas y privadas.
 - Establecimiento de las alineaciones.
 - Expresión de los usos que se consolidan, de los que se proponen y de los que se quedan fuera de ordenación.
 - Tipologías constructivas.
 - Los elementos, zonas o áreas de especial protección.
 - Otro tipo de especificaciones ambientales para los espacios públicos.
 - b) En orden al funcionamiento de la ordenación.
 - Estableciendo la distribución de los sistemas generales y locales.
 - Determinando las infraestructuras necesarias para la ordenación y como mínimo las de agua, energía eléctrica, saneamiento e iluminación pública.
 - c) En orden a la gestión.
 - Clasificando los suelos en las distintas clases, tipos o subtipos que hubiere necesidad.
 - Desagregando el territorio municipal en Sectores, Unidades de Ejecución y Unidades Consolidadas.
 - Estableciendo los regímenes de actuación y las exigencias de ordenación en todas y cada una de las desagregaciones existentes.
 - d) En orden a la regulación de la "calidad de vida ciudadana".
 - Con la incorporación de las "Ordenanzas" necesarias para esta finalidad.
 - e) En orden a la ejecución, con el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero.
2. Todas o parte de estas determinaciones, se desarrollan en los denominados "Planos de Ordenación", a lo largo de las presentes NNUU , en los Planos de Gestión, así como en los documentos denominados "Ordenanzas".
3. En la concurrencia de 2 ó más determinaciones que regulen aspectos del régimen del suelo, en general

será vinculante el más restrictivo, y siempre prevalecerá, la Normativa Particular sobre la General, al desarrollo de una Unidad de Ejecución.

CAPITULO II.- NORMAS SOBRE LA CALIFICACION DE LOS SUELOS.

ARTICULO 18.- ASIGNACION DE USOS. PRINCIPIO GENERAL.

El presente P.G.M. cumplimenta las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación a las NNUU y a su estrategia de desarrollo los principios que se expresan en este Capítulo.

ARTICULO 19.- USOS. DEFINICION.

1. Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una unidad, sector o área, edificación o espacio, y que el P.G.M. regula como criterio de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas establecidas.
2. Las condiciones de uso persiguen: La organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

ARTICULO 20.- LIMITACIONES EN EL USO Y DESTINO DEL SUELO.

1. En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derechos de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación aplicable y, en virtud de la misma, en el presente P.G.M. con la calificación urbanística del suelo.
2. La regulación de compatibilidad de los usos en la que se determinan los tipos, límites, aptitudes, tolerancias, clasificación de usos, modificaciones etc, está en Artículo posterior de las presentes NNUU.

ARTICULO 21.- CLASES DE USOS.

Se establecen las siguientes clases de usos a los efectos de este P.G.M., así como al de su desarrollo en Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

A) Por el nivel de asignación:

- Globales.
- Pormenorizados.
- Detallados.

B) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- Principal.
- Equivalente.
- Necesario.
- Tolerado.
- Prohibido.

Por "Principal" se entiende el uso establecido en este P.G.M.

Por "Equivalente" aquel cuyo uso tiene idéntica idoneidad de implantación que el Principal.

Por "Necesario", el que resulta de imprescindible asignación por cuanto que complementa al Principal.

Por "Tolerado" el que se considera permisible en una proporción máxima del 25% del total de cada ámbito.

Y por "Prohibido" el que, por su incompatibilidad, no se permite en ningún caso.

C) Por su estado en relación con el planeamiento:

- Consolidados.
- Modificados.
- De nueva creación. Suelo No Consolidado.

D) Por los usuarios a que estén destinados:

- Públicos.
- Privados.
- Colectivos.

E) Por su clase o función: son aquellos como Residencial, Industrial, Terciario, Equipamientos, etc.

ARTICULO 22.- NIVELES DE ASIGNACION.

1. El presente P.G.M. establece tres niveles jerárquicos de asignación de usos: global, pormenorizado y detallado.
2. Los tres niveles de asignación, serán en todo caso, compatibles entre sí y con el uso principal.
3. El presente P.G.M. establece la asignación global en toda clase de suelo, y la asignación pormenorizada en Suelo Urbano, sentando, también, criterios de asignación para posterior desarrollo del Suelo Urbanizable y No Urbanizable.
Asimismo, EL P.G.M. recoge los usos detallados referentes al equipamiento y los consolidados existentes en Suelo Urbano.
4. Los niveles de asignación se corresponden, en alguna forma, con niveles de desagregación espacial. De esta suerte el nivel global se refiere fundamentalmente a los Sectores o Zonas; el nivel pormenorizado, a las Unidades Básicas y el nivel detallado a las Unidades o bienes registrables indivisibles, cuando sea el caso.

ARTICULO 23.- ASIGNACION DE USOS GLOBALES.

1. En el presente P.G.M. se incluye el Plano "Usos Globales", en el que se establecen los distintos tipos de tales usos y su distribución.
2. La calificación global establecida en este P.G.M., no podrá ser modificada por encima de los límites regulados posteriormente, sino mediante reforma del P.G.M.
3. Los usos globales definidos en este P.G.M. son:

- Uso Industrial.
- Uso Residencial.
- Uso Dotacional.
- Cauces fluviales.
- Zonas Verdes.
- Sistema de Comunicaciones.

ARTICULO 24.- ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.

1. El P.G.M. incluye el plano "Usos Pormenorizados", en el que se establecen, en desarrollo de la Calificación global, sus distintos tipos en cada una de las Unidades Básicas.
2. Los Planes Parciales desarrollarán, a nivel pormenorizado, la calificación global del presente P.G.M. Para ello utilizarán la relación de usos pormenorizados propuestos por este P.G.M.
3. Los usos principales podrán ser cambiados tal y como se regula posteriormente.
4. Los Usos Pormenorizados definidos en este P.G.M., además de las zonas verdes y áreas libres los siguientes:
 - A - Vivienda V.P.O.
 - B - Vivienda libre.
 - C - Unifamiliar adosada
 - D - Unifamiliar aislada
 - E - Servicios Terciarios.
 - Ee - Servicios Terciario Exentos
 - F - Usos Dotacionales (PU ó PR)
 - G - Usos comerciales.
 - H - Talleres.
 - I - Institucional.
 - J - Almacenes - garaje
 - K - Industrial.

ARTICULO 25.- ASIGNACION DE USOS DETALLADOS.

1. El presente P.G.M., reconoce como asignación detallada de usos, la distribución de los mismos en la edificación existente que no resulte modificada por esta ordenación y los que expresamente señala en cualquier clase de documentación.

2. La asignación detallada de los usos, se podrá establecer, con las determinaciones de detalle de los Planes de desarrollo.
3. La distribución detallada de los usos en el interior de una Unidad Básica se regulará mediante el sistema establecido posteriormente en los Artículos 26 y 27.

ARTICULO 26.- CAMBIO DE USOS. REGIMEN DE COMPATIBILIDAD.

1. Los usos globales propuestos se podrán cambiar a través de la Modificación del P.G.M.
2. Los usos pormenorizados de una Unidad Básica se podrán cambiar siguiendo el régimen de compatibilidad expuesto en el Art. 27. El régimen de tolerancia de un pormenorizado con otro se regulará a través de un análisis urbano que justifique la solución de los problemas que pudiera plantear y que en cualquier caso tendrá trámite de Exposición Pública con un período mínimo de 15 días. Posteriormente el Ayuntamiento resolverá el trámite como estime oportuno atendiendo a la bondad de la solución sobre las Unidades Básicas circundantes, la población afectada y acordando lo pertinente sobre las alegaciones que puedan aparecer en el período de trámite público.
3. El Uso Pormenorizado, se concretará en cada caso con la propuesta de uno o varios Usos Detallados que serán equivalentes, necesarios o tolerados y se justificarán en la Memoria de la Tramitación Administrativa que corresponda. La suma de los usos detallados tolerados con el Principal, no podrá tener una cuantía superior al 25% del total de usos de la Unidad Básica. Cuando este límite de compatibilidad (25%) se supere, se entenderá que se cambia el Uso Pormenorizado asignado por el P.G.M. y será preceptiva la tramitación establecida en el punto anterior.
4. La asignación concreta de uno o varios Usos Detallados en cada Unidad Básica o Solar, se regulará en todo caso a través de las tablas existentes en el Artículo 28. Esta regulación se efectuará caso a caso vía licencia municipal pertinente (Obras, actividad, utilización, etc).

ARTICULO 27.- REGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Para cambiar los Usos Pormenorizados propuestos en el P.G.M. se tendrán en cuenta las siguientes reglas de compatibilidad.

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

C: CAMBIO

P: PROPUESTOS

Explicación de los signos utilizados:

- 1 - Equivalente.
- 2 - Tolerado.
- 3 - Prohibido.
- 4 - Necesario.

ARTICULO 28.- TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS.

Explicación de los signos utilizados:

- 1 - Equivalente.
- 2 - Tolerado.
- 3 - Prohibido.
- 4 - Necesario.

Los usos necesarios, entendiendo por ellos aquellos que son inherentes al uso principal (por ejemplo, aparcamiento en sótanos de bloques de viviendas, oficina administrativa en instalación industrial, etc) se entienden siempre como equivalentes. Los equipamientos (educativos, sanitarios, etc) se entienden siempre como usos necesarios en toda Unidad Básica.

USOS DETALLADOS EN UNIDAD BASICA	USOS PORMENORIZADOS										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
- Oficina anexa < 100 m ²	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1
- Oficina anexa > 100 m ²	2	2	3	3	3	2	1	2	2	2	2
- Oficina en bajos y/o primero y/o sótanos < 1.000 m ²	1	1	2	2	1	2	1	3	3	3	1
- Oficina en bajos y/o primero y/o sótanos > 1.000 m ²	2	2	3	3	1	3	1	3	3	3	2
- Oficina en edificio exento con otros usos terciarios	1	1	2	2	1	3	1	3	3	3	2
- Camping, moteles < 200 m ²	2	2	3	3	1	3	1	3	3	3	3
- Camping, moteles < 500 m ²	2	2	3	3	1	3	1	3	3	3	3
- Camping, moteles < 2.500 m ²	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3
- Camping, moteles > 2.500 m ²	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3
- Espectáculos en planta baja y/o sótano < 1.500 m ²	2	2	3	3	1	3	1	3	3	3	3
- Espectáculos en planta baja y/o sótano > 1.500 m ²	3	3	3	3	1	3	1	3	3	3	3
- Centros de reunión, recreativos < 200 m ²	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	2
- Centros de reunión, recreativos > 200 m ²	2	2	2	2	1	1	1	3	1	3	2
- Espectáculos en edificio exento con otros usos no residenciales	2	2	2	2	1	1	1	3	2	3	2
- Industria en bajo o aneja < 200 m ²	3	3	3	3	3	3	3	1	3	1	1
- Industria en bajos o exenta < 1.000 m ²	3	3	3	3	3	3	3	2	3	2	1
- Industria de régimen especial	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1
- Garaje vinculado al uso detallado, en bajos y sótano y exento	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- Garaje de guarda y engrase < 1.500 m ² en bajos y/o sótanos	1	1	3	3	2	3	3	1	3	1	1
- Garaje de guarda y engrase < 1.500 m ² en bajos y/o sótanos	2	2	3	3	2	3	3	1	3	1	1
- Surtidores de gasolina	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- Estaciones de servicio	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- Vivienda colectiva	1	1	3	3	2	3	3	3	2	3	3
- Vivienda unifamiliar con jardín.	1	1	1	1	2	3	2	3	3	3	3
- Vivienda unifamiliar sin jardín.	1	1	1	1	2	3	2	3	3	3	3
- Vivienda unifamiliar agrícola	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3
(2)- Residencia asistida < 500 m ²	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	3
(2)- Residencia asistida < 500 m ²	2	2	2	2	1	1	1	3	1	3	3
(3)- Residencia vigilada < 2.500 m ²	1	1	1	1	1	1	2	3	1	3	3
(3)- Residencia vigilada > 2.500 m ²	2	2	2	2	1	1	2	3	1	3	3
(3)- Residencia vigilada > 3.000 m ²	3	3	3	3	2						
- Comercio anexo < 100 m ²	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- Comercio en bajo y sótano < 500 m ²	1	1	2	2	1	2	1	3	3	3	1
- Comercio en bajos, primero y/o sótano < 2.000 m ²	1	1	3	3	1	3	1	3	3	3	1
- Comercio en bajos, primero y/o sótano > 2.000 m ²	2	2	3	3	1	3	1	3	3	3	1
- Comercio exento > 2.000 m ²	1	1	2	2	1	3	1	3	3	3	1
- Kioscos, puestos de venta en vía pública	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- Almacenes en bajos < 1.000 m ²	1	1	2	2	1	3	1	1	3	1	1
- Almacenes exento > 1.000 m ²	2	2	3	3	2	3	2	1	3	1	1
- Centros culturales y docentes en bajos, primero y/o sótano < 1.500 m ²	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	2
- Centros culturales y docentes en edificio exento < 2.500 m ²	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	2
- Centro educativo > 2.500 m ²	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	3
- Centros sanitarios.	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	1
- Deportivo privado.											
- Talleres domésticos en bajos < 500 m ²	1	1	2	2	2	3	3	1	3	1	1
- Talleres artesanales > 500 m ² en bajos	2	2	3	3	2	3	3	1	3	1	1
- Talleres de servicio > 1.000 m ² en bajos.	3	3	3	3	3	3	3	1	3	1	1
- Talleres de servicio artesanales e industriales > 1.000 m ² en bajos o exentos	3	3	3	3	3	3	3	1	3	1	1
(4)- Residencia eventual < 200 m ²	1	1	1	1	1	3	2	3	1	3	3
(4)- Residencia eventual < 500 m ²	1	1	1	1	1	3	2	3	1	3	3
(4)- Residencia eventual < 1.500 m ²	1	1	2	2	1	3	2	3	1	3	3
(4)- Residencia eventual > 1.500 m ² exento	1	1	2	2	1	3	2	3	1	3	3
- Bar anexo	3	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1
- Bar cafetería en bajo y/o sótano	1	1	2	2	1	1	1	2	1	2	1
- Discotecas y salas de baile en bajo, sótano o exento	2	2	2	2	1	3	1	2	3	2	2
- Restaurante en bajos, primero y/o sótano.	1	1	1	1	1	3	1	2	2	2	1
(1)- Residencia comunitaria < 200 m ²	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	3
- Residencia comunitaria < 500 m ²	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	3
- Residencia comunitaria < 2.500 m ²	1	1	2	2	1	1	2	3	1	3	3
- Residencia comunitaria > 2.500 m ²	1	1	3	3	1	1	2	3	1	3	3

(1) Estudiantes, ancianos, religioso.

(2) Ancianos, infantes, enfermos.

(3) Psiquiátrico, Penal, cuarteles, Reformatorios.

(4) Hoteles, Hostales, Pensiones.

CAPITULO III.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS.

ARTICULO 29.- DIVISION TERRITORIAL.

El P.G.M. para el entendimiento de la ordenación urbanística que implanta y precisión del régimen jurídico de sus determinaciones necesita y establece una división espacial que configura el Territorio Municipal.

Los diferentes niveles y aspectos contemplados, son los siguientes:

1. Como medida territorial que configura, define y aclara el aprovechamiento urbanístico:
 - En Suelo Urbano: Las Unidades de Ejecución.
 - En Suelo Urbanizable: Los Sectores.
 - En Suelo No Urbanizable: Las Areas.
2. Como medida territorial que define y aclara la ordenación y el ámbito de la ejecución: la Unidad de Ejecución.
3. Como medida territorial que implementa el último grado de pormenorización referente al uso de la edificación y define específicamente la ordenación: las Unidades Básicas y las Parcelas Individuales.
4. Como medida general que configura y define el esquema básico y principal del Suelo Público, principalmente viario y parque: Los Sistemas Generales y/o Locales.

ARTICULO 30.- UNIDADES DE EJECUCION

1. Son los ámbitos espaciales sobre los que actúa la gestión urbanística, en el Suelo Urbano.
2. El Planeamiento de desarrollo e instrumentos de gestión se redactarán por U.E., planteadas en el P.G.M. o por las que, en su caso, se modifiquen y/o propongan

ARTICULO 31.- UNIDADES BASICAS Y PARCELAS INDIVIDUALES

31.1. Unidades Básicas.

1. Son los ámbitos espaciales que actúan como soportes de la ordenación urbanística a la vez que como los definidores de los espacios para destino primordial público.
2. El P.G.M. define y delimita las Unidades Básicas en todo el Suelo Urbano. Los Planes Parciales incluirán entre sus determinaciones, la delimitación de las Unidades Básicas para la totalidad del Sector.
3. Las Unidades Básicas son los ámbitos espaciales en los que este P.G.M. determina el uso Pormenorizado Principal y sirve para la aplicación del Sistema de Compatibilidades de Usos Globales, Pormenorizados y Detallados.

4. Las Unidades Básicas pueden adoptar los siguientes tipos:
 - Manzana, o agrupaciones de parcelas individuales, según el modelo tradicional de edificación compacta o con patio.
 - Agrupaciones básicas de parcelas, en las que se incluyen otras agrupaciones de parcelas individuales, como son las correspondientes a la ordenación en edificación abierta, bloques aisladas etc.
 - Parcelas singulares, que corresponden a edificaciones de carácter singular por su tamaño y forma de organización.

31.2. Parcelas individuales.

Son los ámbitos espaciales necesarios para la desagregación de las actuaciones de edificación o, en su caso, otros tipos de actuación.

ARTICULO 32.- APROVECHAMIENTOS.

- 32.1. El Aprovechamiento Proyectado: Es la totalidad de los Aprovechamientos que el P.G.M. proyecta para un ámbito.
- 32.2. Aprovechamiento Consolidado o Actual: Es el existente en todas y cada una de las delimitaciones de Suelo Urbano Consolidado.
- 32.3. Aprovechamiento Real: Es el que deduce cada expediente de licencia, en base a la conjunción de aspectos como: Alineaciones exteriores propuestas por el Plan, Interiores definidas por los E.D., Alturas reales de la edificación, aplicación de Ordenanzas.
 - a) Alineación exterior, alineación interior, alturas, metros cuadrados.
 - b) La alineación exterior se concretará en aspectos de detalle en los Estudios de Detalle y se podrá modificar en los Planes Especiales.
 - c) Las alineaciones interiores se determinarán explícitamente en los correspondientes Estudios de Detalle y/o Planes Especiales. En edificación cerrada se podrá plantear anchuras de crujías desde 10 m. hasta 15 m. En la edificación abierta se podrá plantear hasta 35 m. En todo caso están prohibidas las viviendas interiores.
 - d) Se cumplimentará el régimen de alturas a través de los Estudios de Detalle y/o Planes Especiales. Las determinaciones de alturas del P.G.M. expresadas en las NNUU escritas y/o gráficas son obligatorias. Se podrá tramitar modificaciones del régimen de alturas en calles en declive por medio de Estudios de Detalle que persigan objetivos arquitectónicos urbanísticos.
- 32.4. Edificabilidad: Es el Aprovechamiento unitario del Suelo Urbano que refleja, unitariamente, la su-

perficie construible de tipología por metro cuadrado de suelo de las U.A. y/o U.C., y que sale de la división del Aprovechamiento Proyectado entre la superficie total de las Unidades de Ejecución y/o Suelos Consolidados.

32.5. Aprovechamiento Medio: Es el Aprovechamiento unitario que refleja la superficie de uso y tipología por cada metro cuadrado de suelo, calculado como lo determina la legislación vigente.

32.6. Aprovechamiento Patrimonializable: El Aprovechamiento Urbanístico del titular de un terreno será el que resulte de aplicar lo que proceda en virtud de la legislación urbanística, de la aplicación de las ordenanzas o de las normas urbanísticas de este P.G.M.

ARTICULO 33.- REGIMEN DE ACTUACION DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

33.1. Acciones posibles en el Suelo Urbano Consolidado.

En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes, quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este P.G.M.

En estas áreas se puede efectuar las siguientes acciones:

- Renovación parcial o total del área, o de las edificación.
- Modificación de la edificación.
- Cambio de uso.
- Rehabilitación.
- Reurbanización y mejora.
- Acciones de mantenimiento de la urbanización.
- Reequipamiento.

1. Acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación.

Se desarrollará a través del siguiente trámite:

- a) Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar con levantamiento del estado actual, fotografías mínimo de 10 x 20 cm. así como documentación definitiva de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.
- b) Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de obra de nueva planta siguiendo las características que se definan reglamentariamente en temas de alineaciones y usos.

2. Acciones de modificación:

En las edificaciones consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación de la edificación existente y para regular éstas se establece lo siguiente:

- Se tramitará una documentación que justifique el uso que se modifica, si hay cambio de uso.
- La tipología interior que se plantea, si hay modificación de tipología interior.
- La tipología exterior que se plantea, si hay modificación de tipología exterior.

Todo ello con el señalamiento de lo que se modifica, sus causas objetivas, levantamiento del estado actual del edificio, fotografías con tamaño mínimo del (10 x 20 cm).

Después de aprobada la citada documentación, se procederá a la tramitación del Proyecto de obras correspondiente para la obtención de la licencia.

3. Cambio de uso.

En el presente P.G.M. se posibilita los cambios de uso en las edificaciones consolidadas mediante el procedimiento anteriormente establecido (Art. 26, 27, 28).

4. Rehabilitación.

En el presente P.G.M. podrá efectuarse acciones de rehabilitación de la edificación consolidada mediante la tramitación siguiente:

Levantamiento del estado actual, con fotografías de un tamaño mínimo de 10 x 20 cms. y proyecto de rehabilitación.

5. Reurbanización y mejora.

En este P.G.M. se podrá efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de reurbanización.

6. Acciones de mantenimiento de la urbanización.

Se podrá ejecutar obras de mantenimiento de la urbanización que no supongan modificación de ésta, mediante documento definitivo de la obra y su presupuesto.

ARTICULO 34.- REGIMEN DE ACTUACION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. En las presentes NNUU y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos No Consolidados definidos mediante las Unidades de Ejecución (UE) y delimitados en los planos de Gestión "Clasificación del Suelo".

2. El P.G.M. determina en estos suelos su diseño, alineaciones, alturas, cesiones, ámbito a urbanizar, Usos Pormenorizados.

3. En las NNUU Particulares se desarrollan en detalle los extremos urbanísticos de todas las desagregaciones de Suelo Urbano No Consolidado.

ARTICULO 35.- RELACIONES DE HOMOGENEIDAD EN LA RECONVERSION DE USOS.

1. La unidad de medida del Aprovechamiento urbanístico de uso residencial está expresada en metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de suelo.

2. Para la reconversión de este Aprovechamiento en Viviendas colectivas de V.P.O. se tomará la Unidad de Vivienda en 100 m² construidos y cinco piezas habitables para cada unidad de viviendas, de suerte

que el número de viviendas de V.P.O. será el cociente de dividir por 100 m^2 construidos el Aprovechamiento de Proyecto con uso residencial. El número de piezas será el resultado del producto del número de viviendas por el factor cinco (5).

3. Para el cálculo del número de viviendas libres colectivas, máximas construibles se tomará como base en el Suelo Urbano la unidad constituida por la vivienda de 120 m^2 construidos, de suerte que la equivalencia en viviendas del total asignado como aprovechamiento residencial será el cociente de dividir por 120 el aprovechamiento de Proyecto.

La referida unidad de vivienda equivale, a su vez, a 5 piezas habitables más los servicios y accesos necesarios para tal número de piezas. En consecuencia, cualquier reconversión de uso residencial en Suelo Urbano o Urbanizable, para la obtención de conjuntos de piezas habitables podrá ser autorizada, siempre que el resultado del conjunto no supere la cantidad que se obtiene de multiplicar por 5 el número de viviendas correspondiente.

4. Se entiende como pieza habitable todo ámbito que no sea acceso, zaguán, hall, aseo, baño etc. En el caso de usos residenciales se consideran pieza habitable a todo ámbito funcional esté o no físicamente desagregado (Por ejemplo: Cocina, Estar, Despacho, Habitación Dormitorio etc). Solamente en los casos de viviendas de una pieza (Cocina-Comedor-Estar-Dormitorio) y de dos piezas (Cocina-Comedor-Estar, Dormitorio) se podrán agregar alguna o todas las funciones.

- Unidades habitacionales de 1 pieza = 20 % máximo de la promoción.
- Unidades habitacionales de 2 piezas = 20 % máximo de la promoción.
- Unidades habitacionales de 3 piezas = 50 % máximo de la promoción.
- Unidades habitacionales de 4 piezas = 80 % máximo de la promoción.

- Las reconversiones exclusivas con los módulos de 1 ó 2 piezas sólo se podrán utilizar para actuaciones puntuales públicas o privadas, de hostelería, residencias de estudiantes, ancianos, etc.

ARTICULO 36.- COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION. TABLAS.**ZONA 8**

USOS PORMENORIZADOS		COEF VUELO	COEF SUELO
Vivienda VPO	A	1,00	0,10
VIVIENDA LIBRE	B	1,26	0,10
UNIFAMILIAR ADOSADA	C	1,77	0,15
UNIFAMILIAR AISLADA	D	2,25	0,30
SERVICIOS TERCARIOS	E	0,98	0,10
SERVICIOS TERCARIOS Exentos	Ee	2,31	0,15
GARAJE Y ALMACEN (Planta Baja)	J	1,02	0,10
GARAJE Y ALMACEN (Int.de manzana)	J	0,51	0,10
COMERCIAL	G	1,36	0,10
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO.	F	0,91	0,20
HOSTELERIA-ESPECTACULOS		1,07	0,10
INDUSTRIAL	K	1,40	0,10
INSTITUCIONAL	I	2,67	0,15

CAPITULO IV.- CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL.

ARTICULO 37.- CLASES DE SUELO.

1. A los efectos de la aplicación de la presente normativa, en el P.G.M. clasifica el territorio objeto de ordenación en:
 - Suelo Urbano.
 - Suelo Urbanizable.
 - Suelo No Urbanizable.
2. La delimitación de los diferentes tipos contemplados se establece en el Plano de "Clasificación del Suelo".
3. Para precisar su régimen jurídico se subdividen en los siguientes tipos:
 - A - SUELO URBANO CONSOLIDADO (UC).
 - SUELO URBANO CON PLAN PROPIO (APA)
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE).
 - B - SUELO URBANIZABLE. DELIMITADO (S)
 - SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
 - C - SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO.
 - D - SUELO NO URBANIZABLE.

ARTICULO 38.- CLASIFICACION DEL SUELO URBANO

1. El P.G.M. clasifica de Suelo Urbano el que por su situación dentro del Casco Urbano, o por su urbanización según ordenaciones anteriores, o su inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación, obtiene tal clasificación.

ARTICULO 39.- SOLAR EDIFICABLE.

Tendrá la consideración de Solar la superficie de Suelo Urbano que esté urbanizada con arreglo a las normas establecidas por el planeamiento y como mínimo las establecidas en el Art. 8.1.a) de la LOTUR y tenga señaladas alineaciones y rasantes.

En los casos en que la Normativa Urbanística Particular no tenga establecida parcela mínima, será de aplicación lo siguiente:

- Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Frente mínima a vía pública. 6 mts.
 - b) Linderos laterales formando ángulo no inferior a 75 grados centesimales, con la línea de fachada.
 - c) Superficie del Solar 150 m².
- Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en el apartado anterior, la parcela será considerada inedificable para usos residenciales, debiéndose aplicar los mecanismo que la legislación establece.

- Quedan exceptuadas de las dimensionales citadas, los solares entre edificios colindantes, ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso.

ARTICULO 40.- REGIMEN GENERAL DE GESTION EN EL SUELO URBANO:

1. Para la mejora -en el Suelo Urbano- de los déficits de calidad, especialmente en equipamientos y urbanización, se procederá por Unidades de Ejecución por actuaciones aisladas, conforme a la estrategia de la gestión municipal.
2. Las cargas correspondientes serán soportadas y, por tanto distribuidas, equitativamente entre los directamente beneficiados.
3. El sistema de actuación se elegirá, en cada caso, de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) El Ayuntamiento determinará el sistema de actuación.
 - b) Cuando se trate de actuaciones aisladas que impliquen modificación, restricción o sacrificio del Aprovechamiento se preferirán los sistemas que materialicen los aprovechamientos.
 - c) Cuando no sea posible o conveniente la redistribución material del aprovechamiento y deba procederse a su sacrificio total o parcial, podrá utilizarse indistintamente la reparcelación discontinua voluntaria o la expropiación y posterior repercusión mediante contribuciones especiales.
 - d) En todo caso, sólo se aplicará la expropiación cuando el propietario no se avenga a la enajenación voluntaria.
 - e) La aplicación de las contribuciones especiales, para las actuaciones aisladas de mejora se aplicará, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente en la materia, atendiendo a las siguientes reglas:
 - e.1. La contribución individual se establecerá en función de: el beneficio que la acción hay de producir; el índice de participación que se haya fijado para la misma unidad en orden a costear los gastos entre los propietarios, el Ayuntamiento y otros entes colaboradores; y finalmente, la diferente obligación de contribuir de cada uno de los propietarios incluidos en el polígono.
 - e.2. El beneficio derivado de cada actuación aislada se calculará para cada una de las unidades afectadas, de acuerdo con el coste total de la actuación.

Se considerará unidad afectada no sólo aquella en la que se localice la actuación, sino toda aquella en la que sea perceptible sensiblemente la influencia de la misma.
 - e.3. La participación de los propietarios en el coste de una determinada actuación, será como mínimo del 90% del costo cuando se

trate de “obra nueva” o del 65% cuando sean “Obras de reposición o sustitución”

- e.4. La contribución individual de cada uno de los propietarios, se fijará en el contexto de la asociación administrativa en que se integren. Caso de no llegarse a una fórmula de distribución por falta de unanimidad o por otras causas, se aplicará un sistema de contribución proporcional a:
- Aprovechamiento urbanístico.
 - Longitud de fachada al solar catastral vigente o a cualquier otra que la Ordenanza Fiscal que se apruebe para el caso, determine.
- e.5. El Ayuntamiento podrá aplicar este régimen, caso a caso, estableciendo previamente los criterios para el cálculo del ámbito de influencia de las actuaciones, o fijar el porcentaje de participación de los propietarios de cada una de las unidades afectadas, formulando un programa específico en el que deberán quedar fijados, tanto unos como otros criterios, con anticipación y para todo el suelo objeto de mejora.

ARTICULO 41.- DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El P.G.M. clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento municipal, debe ser objeto de urbanización con sujeción al Programa del P.G.M.
2. En el Suelo Urbanizable este P.G.M. contiene las siguientes determinaciones:
 - a) Equipamientos comunitarios.
 - b) División del suelo en siete Sectores sobre los que se redactará el correspondiente P.P.
 - c) Los Aprovechamientos Medios de los Sectores delimitados como Urbanizables Delimitados.
 - d) Propuesta de Ordenación orientativa con NNUU Particulares para el Sector.
 - e) Propuesta no vinculante de Calificación Pormenorizada por Unidades Básicas

ARTICULO 42. APROVECHAMIENTO MEDIO. CALCULOS Y DETERMINACIONES. PLAZOS DE EJECUCION.

1. En la forma regulada por la legislación vigente, este P.G.M. determina el Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable, por Sector y por tipología.
2. Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Delimitado, deberán desarrollar el planeamiento dentro de los plazos establecidos en el Art. 15.5.B. de estas NNUU

ARTICULO 43.- DIVISION DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

1. El P.G.M. divide el Suelo Urbanizable en seis Sectores.
2. Para la ejecución de los Planes Parciales, se podrá proceder por Unidades de Ejecución que constituirán subdivisiones, de carácter homogéneo para la distribución de cargas y beneficios y de carácter unitario para la ejecución de la urbanización.

ARTICULO 44.- DELIMITACION Y DETERMINACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. Los Sistemas Generales son los elementos de ordenación urbana que, interrelacionados, contribuyen a cumplir los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, servicios y equipamiento comunitario en el marco de la ordenación territorial.
2. Los Sistemas Locales o complementarios (viales de acceso, aparcamientos, dotaciones y jardines) son aquellos que complementan, la estructura formada por los sistemas generales y se hallan al servicio directo de los edificios construidos o construibles y de los usos urbanos.
3. La concreción de los Aprovechamientos de los Sistemas Generales se efectuará como lo determine la legislación vigente.

ARTICULO 45.- ACTUACION Y OBTENCION DE LOS SISTEMA GENERALES Y LOCALES.

1. Los Sistemas Generales o locales se obtendrán por cualquiera de los mecanismos previstos en las disposiciones legales vigentes, en las presentes Normas Urbanísticas, Normas Particulares y/o demás documentación del P.G.M.
2. Los incluidos en Suelo Urbano mediante lo determinado por la legislación urbanística.
3. Los incluidos en Suelo Urbanizable Delimitado se obtendrán a través del mecanismo del A.M. u otros medios legales.
4. Los Sistemas Generales del Suelo No Urbanizable se obtendrán por cualquiera de los mecanismos legales vigentes, aunque, se deberán fundamentar en opciones pactadas de compras o permutas.

ARTICULO 46.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

1. El P.G.M. clasifica como Suelo Urbanizable No Delimitado los suelos situados al Sur de la ciudad hasta la autopista y una zona situada al Norte entre la antigua vía del ferrocarril y la carretera LR-306 a Miranda de Ebro.

ARTICULO 47.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

1. En tanto no se apruebe el instrumento específico de ordenación, los terrenos clasificados como S.U.N.D se sujetarán, a lo dispuesto en la legislación vigente, quedando sujetos al Régimen de Suelo No Urbanizable.
2. Los instrumentos de Ordenación que se tramiten en S.U.N.D. tendrán como dimensión mínima de 2 Ha para los delimitados e identificados como 1 y 2 en los planos 6-1, 6-2 de 6 hectáreas para el situado entre la antigua vía del Ferrocarril y la carretera a Miranda y de 8 hectáreas para el resto. En cada Sector de S.N.U.D. se cumplimentará adecuadamente lo siguiente:
 - Densidad máxima:
 - Residencial ... 15 viv/Ha (0,2 m²/m² de uso tipología característico).
 - Industrial 0,4 m²/m² uso y tipología característico.
 - Manufacturas del vino: 70% de ocupación máxima de la parcela neta. Las condiciones de edificación se aclararán en las tramitaciones urbanísticas.
 - Justificación razonada de la Ordenación y su inserción en la estructura general del P.G.M.
 - Su conexión con las vías de comunicación existentes, y/o propuestas, en cuyo caso debe incluirse su construcción.
 - Justificación de la conexión a las infraestructuras de abastecimiento de agua y vertidos con los de la ciudad y estudio de la capacidad de los existentes para soportar las nuevas demandas. En cualquier caso deberá construirse todas los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del sector y sus conexiones a las redes existentes y/o la mejora de estas últimas si se demuestran insuficientes.
 - Previsión de dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 10% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales.
 - Serán usos incompatibles para la delimitación de Sector:
 - a) Implantaciones residenciales que lindan con usos industriales previstos por el Plan y al contrario. Será obligatorio contemplar en los ámbitos que desarrollen Suelo Urbanizables No Delimitados la cantidad de un 10% del total de las viviendas que resulten en régimen de Protección Pública.
3. Las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. tendrán el contenido y alcance determinado por la legislación vigente. En todo caso deberán garantizar los servi-

cios mínimos que el Ayuntamiento estime para cada caso.

4. Formulación de las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. se regulará por lo determinado en la legislación vigente.
5. La Aprobación de las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. requerirá el proceso administrativo regulado en la legislación vigente y una vez aprobadas las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. el suelo incluido en su ámbito, tendrá a todos los efectos la consideración de S.U.D.

ARTICULO 48.- DELIMITACION Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El P.G.M. clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos así delimitados en los correspondientes planos de "Clasificación del suelo".
2. En el Suelo No Urbanizable (SNU) de Haro se distinguen las siguientes categorías:

I.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

1. S.N.U. de áreas libres y equipamientos públicos.
2. S.N.U. de protección de cauces fluviales, Riberas y márgenes.
3. Sierras de Interés Singular (Espacios Natural Catalogado SS).
4. SNU de Protección a la Agricultura.
5. Reserva de ruta verde.
6. Vías pecuarias.
7. Protección a las infraestructuras y vías de comunicación.
8. Entorno de Bienes de Interés Histórico Artístico.

II.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO PARA USO AGRÍCOLA - VINÍCOLA

ARTICULO 49.-TIPOS DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Están regulados en la NNUU Particular de esta clase de suelo. Se agrupan de la siguiente manera:

- Usos PERMITIDOS: son los que, sujetos a Licencia Municipal, necesitan informe previo del Gobierno de La Rioja.
- Usos AUTORIZABLES: son los que con anterioridad a la Licencia Municipal necesitan autorización previa.
- Usos PROHIBIDOS: Son los que no se permiten en ningún caso.

ARTICULO 50. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NOURBANIZABLE

1. El suelo rústico se utilizará de la forma que mejor corresponda a su naturaleza y con sujeción a las necesidades de la comunidad nacional (Art. 1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Texto Refundido Decreto 118/1973 de 12 de enero).
2. Los usos característicos y prioritarios del Suelo No Urbanizable son:
 - a) Las actividades de producción agropecuaria.
 - b) La defensa y mantenimiento del medio natural.
 - c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.
 - d) Los usos agrícolas extensivos de secano para la plantación de a vid.
3. Las facultades del Derecho de Propiedad en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
4. Las autorizaciones del Suelo No Urbanizable tienen, en general, un carácter no reglado, por lo que en ningún caso entenderán adquirido derechos por silencio administrativo.
5. Todos aquellos aspectos no regulados por el P.G.M. se ajustarán al Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja y a las Normas Urbanísticas Regionales de dicha Comunidad.
6. Tipología de las edificaciones
 1. Adaptación al ambiente rural: No se admitirán en el Suelo No Urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas.
 2. Adaptación al paisaje: Como planteamiento general, se integrará lo edificado en el paisaje. Se exigirá el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc, adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido.
 - 3) El acabado de las construcciones será adecuado a su condición aislada, debiéndose revocar todos los muros y fachadas, tratándolos en materiales tonos y colores adecuados al marco paisajístico en que se encuentren, prohibiéndose expresamente la obra inacabada o incompleta (por ejemplo, ladrillo hueco sin revocar).
- 7 Vinculación de la parcela a lo edificado
Se vinculará registralmente el terreno correspondiente a la edificabilidad consumida. En todo caso se prohibirá la división de una parcela construida que diere lugar a subparcelas inferiores a la mínima.
- 8 Vallado de fincas
El vallado de fincas con alambre, estacas y cualquier otra cerramiento transparente está sujeto únicamente a las limitaciones que el Ayuntamiento señale en orden a garantizar la seguridad de tránsito por los caminos y vías públicas.

No obstante, cualquier vallado de obra, opaco o semitransparente realizado sobre una vía pública o camino deberá separarse del eje del camino 4 m. como mínimo, pudiendo el Ayuntamiento señalar distancias mayores (no superiores a 8 m.) o achafalamientos en sus esquinas, cuando circunstancias de visibilidad o comodidad del tránsito lo aconsejen, salvo lo expresamente obligado por la Ley de Carreteras que, en cualquier caso, se deberá cumplimentar.

9 Construcción e Instalaciones existentes.

Las Construcciones e Instalaciones existentes en Suelo No Urbanizable tendrán el estatus de Consolidados pero, emplazadas inadecuadamente. Consiguientemente, estas instalaciones podrán hacer obras de mantenimiento y/o rehabilitación y ampliar hasta un 20% más de los metros cuadrados construidos existentes en la Aprobación Definitiva de este P.G.M. Las ampliaciones se efectuarán sólo en terrenos colindantes con las edificaciones a ampliar que sean de la propiedad de la instalación que se precisa ampliar, y estén vinculados registralmente con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M. Los retranqueos de los nuevos edificios a linderos será como mínimo una vez la altura de la edificación que se construye. El estatus expuesto se extinguirá con la desaparición de la Actividad Consolidada, emplazada inadecuadamente.

ARTICULO 51. NUCLEO DE POBLACION

1. Núcleo de población es todo asentamiento humano que genera demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc.
2. Para evitar la formación de núcleo de población, se regulan las posibilidades de edificación en suelo rústico en base a los siguientes requisitos parcelarios:
 - a) Superficie mínima de parcelas: 5.000 m² de regadío y 20.000 m² de secano.
 - b) La separación a otra vivienda construida o en construcción, con licencia o en tramitación, o en legalización, será igual o mayor a 150 ml. Esta misma distancia deberá respetarse a los límites del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Programado.
 - c) Separación igual o mayor a 15 ml. de todos los linderos y linderos inmediatos de caminos y carreteras. En las carreteras del Estado, esta separación será la que indique el vigente Reglamento de carreteras.

TITULO III.- DETERMINACIONES EN EL PATRIMONIO URBANO PROTEGIDO

ARTICULO 52.- PRINCIPIO GENERAL. BIENES DE INTERES CULTURAL DECLARADOS

A los efectos que procedan el P.G.M. de Haro recoge la relación de Bienes Inmuebles de Interés Cultural (B.I.C.) declarados en Suelo Urbano en dicha ciudad.

1. Declaración del Casco Antiguo de Haro como Conjunto Histórico Artístico por Decreto 943 /1975. Gaceta de Madrid, 16 de Mayo de 1975.
2. Declaración de Monumento Histórico Artístico por Decreto de 3 de Junio de 1991 a la Iglesia Parroquial de Santo Tomás Apóstol. Gaceta de Madrid, 4 de Junio de 1991.
3. Los escudos son B.I.C. por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español. D. 571/1963, de 14 de Marzo.

Cualquier actuación sobre los B.I.C. declarados, así como en el entorno propuesto por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico del Casco Histórico de Haro, compete a la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico del Gobierno de la Rioja, tal como lo establece la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español. Toda actuación que se realice debe contar con el informe favorable de carácter vinculante de dicha Comisión.

ARTICULO 53.- CLASIFICACION DE PATRIMONIO URBANO MUNICIPAL

1. El P.G.M., asume las determinaciones urbanísticas del "Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico del Casco Histórico de Haro", (B.O.R. nº 18 del 10-2-98) y este documento urbanístico es por tanto, el que determina y regula los suelos afectados por su delimitación.
2. El P.G.M. propone las determinaciones del presente Título III solamente para la parte del término municipal, que resulta de la exclusión los suelos delimitados por el PEPRI.
3. A los efectos de las determinaciones de este Título III y para los suelos que no estén afectados por la delimitación del PEPRI se hace la siguiente clasificación:
 - a) Zonas de interés urbano o tipológico.
 - b) Conjuntos menores.
 - c) Patrimonio arquitectónico.
 - d) Patrimonio arqueológico.

CAPITULO I.- ZONAS DE INTERES URBANO O TIPOLOGICO

ARTICULO 54.- DEFINICION Y RELACION.

1. Son aquellas zonas o partes de la ciudad, que por razones urbanas, o por sus características tipológicas y singulares tienen un especial protagonismo en el conjunto de la ciudad y ofrecen una lectura clara de su proceso de formación y evolución.
2. Este P.G.M. determina las siguientes:
 - El Casco Histórico (Regulado por el PEPRI)
 - La zona bodeguera del barrio de la estación (Bodegas Bilbaínas, Muga, y López de Heredia).

ARTICULO 55.- NORMAS DE CONSERVACION Y ACTUACION

1. En esta zona se mantendrá todos aquellos elementos estructurales y morfológicos (trazado, tipología edificatoria, usos globales, etc) que definen la tipología urbana.

CAPITULO II.- CONJUNTOS MENORES

ARTICULO 56.- DEFINICION Y RELACION.

1. Se consideran conjuntos menores, aquellos espacios urbanos y recorridos de interés, arquitectónico o ambiental y que constituyen una referencia singular del conjunto de la ciudad. Merece especial mención, los calados de bodega, que a juzgar por las chimeneas de ventilación deben de existir en la calle de Las Cuevas. Por lo que quedan incluidas en este apartado las bóvedas de cañón y chimeneas.
2. Se corresponden con los grafiados en el plano G-6.1 y G-6.2 "Grados de Protección del Patrimonio y Elementos de Interés Cultural" como "Itinerarios Propuestos"

ARTICULO 57.- NORMAS DE CONSERVACION

1. Se protege de forma genérica los trazados, la tipología edificatoria, y el mobiliario urbano comprendido en estos conjuntos, (bóvedas de bodegas, chimeneas de ventilación, etc).
2. Se procurará la conservación de los edificios en fachada o fachadas a dichos espacios, autorizándose la demolición del inmueble siempre que el que se construya sobre el solar resultante mantenga las constantes tipológicas principales (estructura y fachada) del edificio derribado, procurándose la integración en la nueva construcción de los elementos de interés que existieran en la anterior.

CAPITULO III.- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

ARTICULO 58.- CONCEPTO Y CLASIFICACION

1. Comprende aquellos edificios o manzanas que por sus características urbanas, tipológicas y/o arquitectónicas, son dignos de una protección individualizada.
2. En este inventario se han establecido cuatro grados de protección, que se especifican en el plano G-6 "Grado de Protección del Patrimonio y Elementos de Interés":
 - Grado 1: Protección integral de la estructura arquitectónica del edificio. (Solo PEPRI)
 - Grado 2: Protección estructural de la fachada del edificio.
 - Grado 3: Conservación de la fachada, con posibilidad de realizar sobre ella otro tipo de obra. (Solo PEPRI)
 - Grado 4: Conservación parcial de elementos singulares. (Solo PEPRI)
De forma genérica se incluyen en este patrimonio aquellos edificios comprendidos en la definición de conjuntos menores.

ARTICULO 59.- PRINCIPIOS GENERALES DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Se regirán por las siguientes normas:

1. En cualquier caso el Ayuntamiento dará preferencia a criterios de beneficio social que comporta la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble, sobre los de simple contemplación de costos económicos que la renovación, demolición o reedificación del mismo acarrearán.
2. En los edificios protegidos de forma individualizada, no se permitirá el cambio de uso, excepto en aquellos casos en que se les asigne usos alternativos de interés cultural, público o social.
3. Los edificios protegidos individualmente, no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según el grado de protección y categoría del edificio que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio protegido, comportará la obligación de su reconstrucción.
4. La determinación de las intervenciones que se podrán o habrán de realizar en cada edificio protegido dependerá de:
 - La documentación del inmueble aportada como información previa a la concesión de licencia de obras.

- La inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales y/o en su caso por la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico, o los técnicos designados al objeto.
- El informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico que presisan las actuaciones en los edificios catalogados y en elementos de interés previamente a la concesión de licencia municipal.

ARTICULO 60.- EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCION 1 (PROTECCION INTEGRAL DE LA ESTRUCTURA ARQUITECTONICA DEL EDIFICIO).

1. Todos los edificios incluidos en este nivel, lo están a su vez, en el PEPRI y por lo tanto su regulación total se remite a lo que determine el mismo.
 - 1- Parroquia de Santo Tomás.
 - 2- Basílica de Ntra. Sra. de la Vega.
 - 3- Teatro Bretón de los Herreros.
 - 4- Hotel de los Agustinos.
 - 5- Palacio de la Cruz.
 - 6- Palacio de las Bezaras.
 - 7- Edificio Pisón.
 - 8- Kiosko Plaza de la Paz.

ARTICULO 61.- EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCION 2 CONSERVACION DE LA FACHADA).

1. Son aquellos edificios que, aún no habiendo sido objeto de la declaración anterior, poseen un alto valor Histórico-Artístico en su conjunto, ya sea por su antigüedad, calidad, tipología, escasez o rareza, y que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben conservar totalmente su fachada con tratamientos específicos para mantener sus condiciones estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de que el interior pueda ser reedificado totalmente, independientemente de si ésta se ajusta o no a las alturas que el Plan General le adjudica.
2. Son los edificios grafiados en los planos G.6.1, G.6.2. Algunos de los edificios incluidos en este nivel, lo están a su vez en el PEPRI y por lo tanto su regulación es la determinada por este último. En el resto de los edificios grafiados la regulación es la que se incluye en estas NNUU.

ARTICULO 62.- NORMAS DE CONSERVACION DE INMUEBLES DEL GRADO 2.

1. Los edificios pertenecientes a esta categoría deberán conservar unitariamente los elementos esenciales de su morfología y de la tecnología edificatoria,

dado que ambos aspectos en conjunción van a determinar el valor histórico ambiental del edificio.

2. Para estos edificios tendrán el carácter de fijos y conservables los siguientes elementos:
 - Las fachadas exteriores e interiores, los volúmenes existentes (patios, cubierta, etc.), así como todo el aparato decorativo (cornisas, líneas de forjados, remates de pilares, etc.).
 - Los huecos originales en todas las fachadas en su posición, forma y materiales en cuanto que estén ligados a la morfología fundamental del edificio.
 - Los huecos originales, en su posición y forma, a nivel de calle para los accesos a los edificios o para los comercios, y conservación de escaparates, carteles y mobiliario que quede de los comercios realizados originariamente.
3. Las actuaciones autorizadas serán:
 - Para los elementos fijos, las correspondientes a las obras de restauración y ornato, y consolidación conservativa.
 - Sobre el resto del edificio podrán ejecutarse además obras de consolidación conservativa, conservación, higienización, reforma de instalaciones y reforma distributiva para la revitalización interior.
 - La revitalización interior presupone la realización de las obras de reforma necesarias para adaptar los edificios a las modernas necesidades de uso, teniendo como único límite la reducción de los patios y el cambio de uso a otro no autorizado para su solar en la presente normativa. No se autorizarán obras de ampliación ni de levante sobre los perfiles que posean las casas, en la fecha de aprobación de esta Normativa.

Serán también actuaciones autorizadas las siguientes:

- La posibilidad de utilizar buhardillas o espacios bajo cubierta, con tal de que ello no lleve alteraciones, aunque fuesen parciales, del perfil alométrico original. Esta posibilidad sólo se autorizará para aquellas construcciones cuyos únicos huecos de nueva apertura que se autorizarán, serán los correspondientes a las ventanas situadas en el plano de cubierta, excepto para los elementos amansardados que mantendrán inalterado su carácter compositivo de la fachada.
- La posibilidad de insertar escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos tecnológicos que no comprometan la morfología, la tipología y la estructura del edificio, con la taxativa exclusión de los volúmenes de las instalaciones técnicas que sobresalgan de la cubierta existente.
- La posibilidad de introducir servicios higiénicos iluminados y aireados artificialmente y servicios de cocina con ventilación forzada, por medio de chimenea en un local dotado de iluminación y aireación naturales.

- La posibilidad de trasladar y completar los huecos que den exclusivamente a fachadas interiores que no tengan definidos caracteres arquitectónicos.

- La posibilidad de utilizar una altura mínima de huecos habitables igual a 2,50 m.; en el caso de que no se pueda alcanzar esta altura mínima, deberá excluirse el uso habitable de los locales en cuestión.

Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m., para baños, aseos y espacios de circulación.

Las plantas amansardadas no tendrán en ningún punto alturas libres de suelo a techo, inferiores a 1,80 m. Las zonas en las que no se alcance la altura mínima de 2,50 m., no superarán en cada habitación o estancia el 30% de la superficie de las mismas.

ARTICULO 63.- EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCION III (PROTECCION PARCIAL O CONSERVACION PARCIAL DE LAS FACHADAS).

1. Son aquellos edificios cuyas fachadas poseen determinados elementos que hay que conservar. Sin embargo cada una de ellas es un caso particular y debido a la imposibilidad de generalizar para todas ellas, se ha optado por incluir un ficha para cada caso, donde se valoren y se enumeren aquellos elementos que sea preciso conservar.
2. Son los edificios grafiados en los planos G.6.1 y G.6.2. Todos los edificios incluidos en este nivel están a su vez en el PEPRI y por lo tanto su regulación es la determinada por este último.

ARTICULO 64.- EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCION 4 (PROTECCION AMBIENTAL O CONSERVACION PARCIAL DE ELEMENTOS SINGULARES).

1. Son aquellas edificaciones de categoría arquitectónica especial por el valor parcial de alguno de sus elementos constructivos.
2. Son los edificios grafiados en los planos G.6.1 y G.6.2. Todos los edificios incluidos en este nivel lo están a su vez en el PEPRI y por lo tanto su regulación es la determinada por este último.

CAPITULO IV. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO EN SUELO URBANO

ARTICULO 65.- CONCEPTO Y RELACION.

1. Integran dicho patrimonio los yacimientos y zonas arqueológicas que tengan valor histórico o antropológico, situados en el Suelo Urbano.

ARTICULO 66.- ZONAS ARQUEOLOGICAS.

1. Son las zonas del casco urbano de Haro donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.
2. El Plan General delimita como zonas arqueológicas los espacios que comprenden:
 - El Cerro de la Atalaya.
 - El Alto de Santo Domingo.
 - El Cerro de Santa Lucía.
 Su delimitación definitiva está a expensas de las recientes investigaciones que está llevando a cabo la Dirección General de Educación y Cultura del Gobierno de La Rioja. Tras su fina-

lización serán incluidos en el presente documento de Plan General de Ordenación Urbana.

ARTICULO 67.- NORMAS DE CONSERVACION.

1. Toda actuación que implique movimiento de tierras en solares incluidos en la zona arqueológica requerirá el informe previo de la Comisión de Patrimonio Histórico - Artístico de la Rioja y la obligación de realizar una supervisión arqueológica por parte de profesionales competentes en la materia. Dicho Organismo determinará cuál es el grado de protección y conservación que deberá prestarse a los hallazgos en cada supervisión particular.

ARTICULO UNICO.- DISPOSICION FINAL

- 1.- En el momento de entrada en vigor de este Plan General, quedará sin efecto todo el Planeamiento Urbanístico y Normas u Ordenanzas por las que se regía su ordenación y ejecución a todos los niveles.

Pamplona, marzo de 2001.

El Arquitecto:

El Arquitecto:

El Arquitecto:

Fdo: Carmelo Loperena Eslava.

Fdo: Juan Antonio Ascunce Izuriaga

Fdo: Luis Turiel Díaz.

INDICE

TITULO PRELIMINAR.....	1
CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.....	1
ARTICULO 1.- OBJETO DE LAS NORMAS URBANISTICAS (NNUU).....	1
ARTICULO 2.- AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION DEL P.G.M.....	1
ARTICULO 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA DEL P.G.M.	1
ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD DEL P.G.M.	1
ARTICULO 5.- GESTION DEL P.G.M.....	1
ARTICULO 6.- PUBLICIDAD, INFORMACION URBANISTICA.	1
ARTICULO 7.- EFECTOS DEL P.G.M.	1
ARTICULO 8.- DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS.....	1
ARTICULO 9.- GRAFISMOS.	2
ARTICULO 10.- REVISION Y/O SUSTITUCION DEL PRESENTE P.G.M.....	2
ARTICULO 11.- MODIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL P.G.M.....	2
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA GESTION URBANISTICA DERECHOS Y DEBERES DE PROPIEDAD.....	3
CAPITULO I.- CRITERIOS BASICOS EN ORDEN A LA GESTION URBANISTICA.....	3
ARTICULO 12.- ACTUACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.	3
ARTICULO 13.- ADMINISTRACION ACTUANTE Y COMPETENCIAS EN ORDEN A LA GESTION.....	3
CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	4
ARTICULO 14.- FUNCION DEL P.G.M. EN ORDEN AL DERECHO DE PROPIEDAD.....	4
ARTICULO 15.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.....	4
ARTICULO 16.- ENTES ASOCIATIVOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.	4
TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	6
CAPITULO 1.- CRITERIO GENERAL.....	6
ARTICULO 17.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	6
CAPITULO II.- NORMAS SOBRE LA CALIFICACION DE LOS SUELOS.....	7
ARTICULO 18.- ASIGNACION DE USOS. PRINCIPIO GENERAL.....	7
ARTICULO 19.- USOS. DEFINICION.....	7
ARTICULO 20.- LIMITACIONES EN EL USO Y DESTINO DEL SUELO.....	7
ARTICULO 21.- CLASES DE USOS.....	7
ARTICULO 22.- NIVELES DE ASIGNACION.....	7
ARTICULO 23.- ASIGNACION DE USOS GLOBALES.....	7
ARTICULO 24.- ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.....	8
ARTICULO 25.- ASIGNACION DE USOS DETALLADOS.....	8
ARTICULO 26.- CAMBIO DE USOS. REGIMEN DE COMPATIBILIDAD.....	8
ARTICULO 27.- REGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS.....	9
ARTICULO 28.- TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS.....	9
CAPITULO III.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS.....	11
ARTICULO 29.- DIVISION TERRITORIAL.....	11
ARTICULO 30.- UNIDADES DE EJECUCION.....	11
ARTICULO 31.- UNIDADES BASICAS Y PARCELAS INDIVIDUALES.....	11
ARTICULO 32.- APROVECHAMIENTOS.....	11
ARTICULO 33.- REGIMEN DE ACTUACION DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.....	12
ARTICULO 34.- REGIMEN DE ACTUACION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	12
ARTICULO 35.- RELACIONES DE HOMOGENEIDAD EN LA RECONVERSION DE USOS.....	12
ARTICULO 36.- COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION. TABLAS.....	14
CAPITULO IV.- CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL.....	15
ARTICULO 37.- CLASES DE SUELO.....	15

ARTICULO 38.- CLASIFICACION DEL SUELO URBANO.....	15
ARTICULO 39.- SOLAR EDIFICABLE.	15
ARTICULO 40.- REGIMEN GENERAL DE GESTION EN EL SUELO URBANO:.....	15
ARTICULO 41.- DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE.....	16
ARTICULO 42. APROVECHAMIENTO MEDIO. CALCULOS Y DETERMINACIONES. PLAZOS DE EJECUCION.	16
ARTICULO 43.- DIVISION DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.	16
ARTICULO 44.- DELIMITACION Y DETERMINACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	16
ARTICULO 45.- ACTUACION Y OBTENCION DE LOS SISTEMA GENERALES Y LOCALES.....	16
ARTICULO 46.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	16
ARTICULO 47.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	17
ARTICULO 48.- DELIMITACION Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.	17
ARTICULO 49.- TIPOS DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	17
ARTICULO 50. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NOURBANIZABLE	18
ARTICULO 51. NUCLEO DE POBLACION.....	18

TITULO III.- DETERMINACIONES EN EL PATRIMONIO URBANO PROTEGIDO 19

ARTICULO 52.- PRINCIPIO GENERAL. BIENES DE INTERES CULTURAL DECLARADOS	19
ARTICULO 53.- CLASIFICACION DE PATRIMONIO URBANO MUNICIPAL	19

CAPITULO I.- ZONAS DE INTERES URBANO O TIPOLOGICO..... 19

ARTICULO 54.- DEFINICION Y RELACION.	19
ARTICULO 55.- NORMAS DE CONSERVACION Y ACTUACION.....	19

CAPITULO II.- CONJUNTOS MENORES..... 19

ARTICULO 56.- DEFINICION Y RELACION.	19
ARTICULO 57.- NORMAS DE CONSERVACION.....	19

CAPITULO III.- PATRIMONIO ARQUITECTONICO..... 20

ARTICULO 58.- CONCEPTO Y CLASIFICACION	20
ARTICULO 59.- PRINCIPIOS GENERALES DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.....	20
ARTICULO 60.- EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCION 1 (PROTECCION INTEGRAL DE LA ESTRUCTURA ARQUITECTONICA DEL EDIFICIO).....	20
ARTICULO 61.- EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCION 2 CONSERVACION DE LA FACHADA).....	20
ARTICULO 62.- NORMAS DE CONSERVACION DE INMUEBLES DEL GRADO 2.	20
ARTICULO 63.- EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCION III (PROTECCION PARCIAL O CONSERVACION PARCIAL DE LAS FACHADAS).....	21
ARTICULO 64.- EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCION 4 (PROTECCIÓN AMBIENTAL O CONSERVACION PARCIAL DE ELEMENTOS SINGULARES).	21

CAPITULO IV. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO EN SUELO URBANO 22

ARTICULO 65.- CONCEPTO Y RELACION.	22
ARTICULO 66.- ZONAS ARQUEOLOGICAS.	22
ARTICULO 67.- NORMAS DE CONSERVACION.....	22
ARTICULO UNICO.- DISPOSICION FINAL	22