



SESIÓN 3

ACUERDO 7

El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 24 de marzo de 2022.

ACUERDA:

**7.- PROPUESTA RESOLUCIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "GAVIOTA" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO, PROMOVIDO POR LAS MERCANTILES GESUBIN Y RIOJANA DE BARRICAS SL.**

Habida cuenta de la tramitación por este Ayuntamiento del Plan Especial de Reforma Interior Gaviota del Plan General Municipal de Haro, a instancia de las mercantiles Gesubin y Riojana de Barricas SL, con los siguientes antecedentes:

PRIMERO.- Por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) de 4 de mayo de 2007 se aprueba definitivamente la modificación puntual Sector Gaviota del PGM de Haro (BOR n.º 67 de 19 de mayo), que tenía por objeto cambiar la ordenación detallada de la zona de suelo urbano sita al norte del cerro Sta. Lucía, con una superficie de 14.760,98 m2s, proponiendo la delimitación de un Plan especial de reforma interior destinado a uso residencial en vivienda libre que reordene la zona, pasando a ser suelo urbano no consolidado, quedando su ordenación remitida a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI), incrementando el número de viviendas por la reconversión del suelo industrial.

SEGUNDO.- En fecha 22 de mayo de 2007, la Junta de Gobierno Local municipal aprueba inicialmente el PERI Gaviota.

El Pleno municipal aprueba provisionalmente el citado PERI en fecha 30 de octubre de 2007, resolviendo en el mismo las alegaciones evacuadas por los interesados y remitiendo el mismo a la COTUR para su aprobación definitiva. Evacuado por ésta escrito para subsanación de deficiencias en el ámbito de las UE 23A y 23B y de suspensión de la tramitación del expediente, por el Ayuntamiento se subsanan las mismas, procediendo a aprobar el documento.



El 7 de marzo de 2008, el Pleno de la COTUR aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior Gaviota, del PGM de Haro (BOR n.º 72 de 31 de mayo de 2008) .

TERCERO.- Por D<sup>a</sup>. María Jesús Bengoa Mendi y otro, se interpone recurso de alzada a la aprobación definitiva. Por Resolución 500/2008 de 3 de noviembre de la Consejera de Turismo, Medio ambiente y Política Territorial de la CAR se estima parcialmente el recurso y se indica que *"el Ayuntamiento deberá proceder a delimitar las unidades de ejecución de forma que se garantice técnica y económicamente la autonomía de la actuación de cada una de ellas, debiéndose corregir por tanto la delimitación practicada en este PERI"* . Por la recurrente se interpone recurso contencioso administrativo.

En sesión plenaria municipal de 12 de mayo de 2009, se aprueba la corrección de errores del PERI Gaviota, observando las deficiencias señaladas en la Resolución 500/2008 de 3 de noviembre de la Consejería de Turismo, Medio ambiente y Política Territorial de la CAR, remitiendo el expediente a la COTUR, quien en fecha 4 de junio de 2009 devuelve al Ayuntamiento la documentación presentada para que proceda a su correcta tramitación, al no entenderse cumplidas las previsiones expuestas en la Resolución 500/2008 de 3 de noviembre.

CUARTO.- El 11 de mayo de 2012 se presenta por el redactor del PERI Gaviota el texto refundido del mismo, para su tramitación.

QUINTO.- Con fecha 26 de febrero de 2013 se acordó por acuerdo municipal la aprobación definitiva de la redelimitación de las unidades de ejecución 23A y 23B en el PERI Gaviota.

SEXTO.- En fecha 4 de febrero de 2015, el pleno municipal acuerda aprobar provisionalmente el texto refundido del PERI Gaviota, conteniendo la corrección de errores y la redelimitación de las UE observados en Resolución 500/2008 de 3 de noviembre, elevando el expediente a la COTUR.

Recibido el mismo por el organismo autonómico, solicitan *"declaración expresa y motivada de la competencia del municipio para la aprobación definitiva o no del texto refundido del PERI Gaviota"* , requiriendo en los mismos términos pro acuerdo de la Comisión permanente de la COTUR de 29 de mayo de 2015.



El pleno de este Ayuntamiento, seguidos los trámites oportunos, se declara, por acuerdo de pleno de 14 de octubre de 2015, incompetente par la aprobación definitiva del texto refundido del PERI Gaviota de Haro, el cual fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local el 22 de mayo de 2007.

Visto el informe propuesta de Secretaría de 23 de febrero de 2022.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 y 91 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y demás normativa de aplicación.

El Pleno, por unanimidad de los presentes, acuerda :

1).- Aprobar, con carácter definitivo, el Plan Especial de Reforma Interior Gaviota del Plan General Municipal de Haro redactado por Pedro Martínez-Lage Álvarez.

2).- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de La Rioja junto con el articulado de las normas del Plan Especial, así como en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, el Tablón web del mismo, además de comunicarlo a los interesados en el expediente.

3).- Remitir dos ejemplares diligenciados a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, para su registro, archivo y publicidad.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

Haro a 7 de abril de 2022  
D.E: 2022/10945. Arch.: 2006/67 - 3 1 1 05

SECRETARIO GENERAL

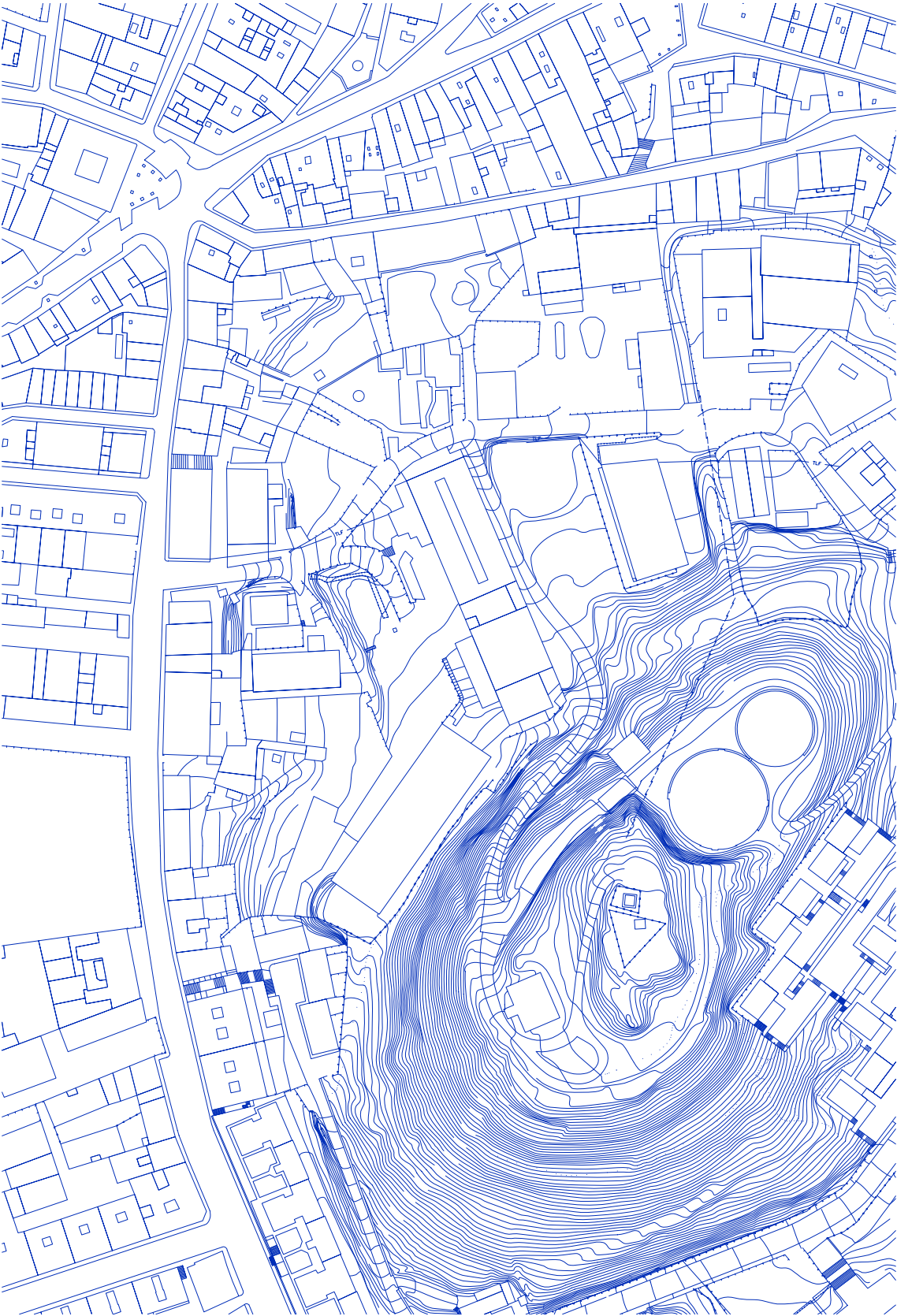
Fdo: Agustín Hervías  
Fecha: 07/04/2022 14:01:01  
Documento de 3 páginas  
CSV: 20220109450704202215275316825  
www.haro.org



VºBº  
ALCALDESA PRESIDENTA

Fdo: Laura Rivado Casas  
Fecha: 07/04/2022 15:00:23  
Documento de 3 páginas  
CSV: 20220109450704202215275316825  
www.haro.org





TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10 b**  
REF. CAD



ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

MEMORIA-FICHAS-PLANOS

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

ESCALA





**ÍNDICE**

ÍNDICE.....	1
1. ANTECEDENTES .....	2
2. GENERALIDADES .....	3
2.1. ENCARGO .....	3
2.2. OBJETO, ALCANCE, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	3
3. MEMORIA INFORMATIVA. DESCRIPCIÓN DEL PERI GAVIOTA.....	4
3.1. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN .....	4
3.1.1. LOCALIZACIÓN .....	4
3.1.2. ENTORNO URBANO Y TOPOGRAFÍA.....	4
3.1.3. USOS DEL SUELO.....	4
3.1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	4
3.1.5. ACCESOS Y COMUNICACIONES.....	4
3.2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL PERI GAVIOTA .....	4
3.3. FICHA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	5
3.3.1. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA 6.....	5
3.3.2. FICHA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN EL PERI "GAVIOTA" .....	5
3.3.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	5
3.3.4. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR.....	5
3.4. PREVISIÓN DE VPO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL "LA GAVIOTA" .....	6
3.5. GESTIÓN DEL PERI "GAVIOTA" .....	6
3.6. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.....	6
3.7. RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN EN EL PERI GAVIOTA.....	6
3.8. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR .....	6
3.9. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.....	7
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN .....	7
4.1. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	7
4.2. USOS Y SUPERFICIES RESULTANTES .....	8
4.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....	8
4.3.1. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA. ....	8
4.3.2. LA ZONIFICACIÓN DE USOS.....	8
4.4. CALIDAD URBANA. ....	8
4.5. BARRERAS URBANÍSTICAS. ....	8
4.6. PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	9
5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	9
5.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	9
5.2. PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	9

5.3. GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	9
5.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISIONES EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD.....	10
5.4.1. RED DE SANEAMIENTO. ....	10
5.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO.....	10
5.4.3. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	10
5.4.4. RED DE GAS .....	10
5.4.5. ALUMBRADO PÚBLICO.....	10
6. PLAN DE ETAPAS.....	11
6.1. UE23-A .....	11
6.2. UE.23-B. ....	11
6.3. EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, PLAZOS Y GARANTÍAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	11
6.3.1. 2.2 CONCLUSIÓN: .....	11
7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. ....	12
7.1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.....	12
8. COMPROMISOS DEL PROMOTOR .....	12
9. ORDENANZAS REGULADORAS.....	13
10. NORMATIVA CONSIDERADA EN LA REDACCIÓN DE LA SIGUIENTE PROPUESTA.....	14
11. CONCLUSIÓN .....	14
12. CONTENIDO, FECHA Y FIRMA.....	14

## 1. ANTECEDENTES

**Primero** Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2.000, acordó aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Haro.

**Segundo** Por Acuerdo del Pleno de la citada Comisión, en sesión celebrada el día 2 de marzo de 2.001, fue aprobada definitivamente la Adaptación del P.G.M. a la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (B.O.R. N° 55, de 8 de mayo)

**Tercero** El Excmo. Ayuntamiento de Haro en sesión plenaria celebrada el 20 de febrero de 20067 acordó aprobar provisionalmente La Modificación Puntual núm. 9 denominada "Sector Gaviota"

**Cuarto** En sesión celebrada el día 29 de marzo de 2007, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, informa favorablemente la Aprobación Definitiva de dicha Modificación Puntual.

**Quinto** El Excmo. Ayuntamiento de Haro en sesión plenaria celebrada el 30 de octubre 2007 acordó:

i. ...

ii. ...

iii. Aprobar Provisionalmente el Plan Especial de Reforma Interior de las Unidades de Ejecución UE 23-A y 23-B – sector Gaviota

iv. Suspende la tramitación del Expediente en tanto no se presente el Texto Refundido conteniendo las correcciones derivadas de la estimación de las alegaciones presentadas ...

v. ...

**Sexto** La COMISIÓN PERMANENTE DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA, en sesión celebrada el 25 de enero de 2008 acuerda suspender la tramitación de la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior "La Gaviota" a la espera de la subsanación de las siguientes deficiencias: *(se transcribe literalmente)*

1. Con fecha de 14 de enero de 2008, los servicios técnicos de la Dirección General de Política Territorial informan desfavorablemente y señalan las siguientes deficiencias:

- En relación al artículo 95 de la ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, es necesario presentar la relación de propietarios afectados, y citar los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor de la actuación.

- Según el artículo 77 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, los P.E.R.I.s. contendrán las determinaciones previstas en los Planes Parciales salvo que alguna de estas fuera innecesaria por no guardar relación con la reforma, y en este sentido hay que señalar que tal y como señala el artículo 60 del mismo texto legal, el 15% de cesión de la superficie total ordenada deberá destinarse, no sólo a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, sino que también deberá realizarse una reserva para dotaciones. Además de ello, para que las zonas verdes de sistema local puedan computarse como tal, deberán tener unas dimensiones en las que se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

- En relación a los aparcamientos, deberá justificarse que se hace la correspondiente reserva de una plaza por cada 100 m2 construidos de cualquier tipo de uso que se establezca dentro del P.E.R.I., debiéndose indicar la ubicación de las plazas que se dispongan anejas a la red viaria.

- Deberán especificarse correctamente los plazos para urbanizar en la UE-23B y los correspondientes a la solicitud de licencia de las dos unidades de ejecución.

- Deberán aportarse los planos de gestión G 3.4 y G 3.5 así como los de ordenación O 3.4 y O 3.5.

- En relación a las ordenanzas, se menciona en su Artículo 7 una ficha urbanística de las zonas verdes que no existe, por lo tanto, no se sabe cuales son todos los usos permitidos. Lo que sí se dice es que en dichas zonas se permite expresamente el uso de aparcamiento, lo cual no es correcto puesto que las zonas verdes deben destinarse a parques o jardines con ciertas excepciones en porcentaje reducido para usos auxiliares.

- En las ordenanzas específicas de las fichas de cada unidad homogénea, se establece que la edificabilidad podrá superarse mediante un Estudio de Detalle siempre que se aumente el aprovechamiento. Esta cuestión no es correcta, puesto que según la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, los Estudios de Detalle no pueden aumentar la edificabilidad.

2. El 28 de diciembre de 2007, la Dirección General de Calidad Ambiental señala que el Plan no se halla en el ámbito de aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, por lo que no es necesario llevar a cabo su Evaluación Ambiental.

Del mismo modo, las actuaciones resultantes del Plan no se encuentran afectadas por la normativa vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

Sin embargo, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas de carácter ambiental:

- Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados durante su ejecución mediante gestor autorizado.

- Se realizará un correcto manejo y gestión de las tierras sobrantes. A este respecto, se recomienda la búsqueda de un destino final distinto del vertedero para este residuo (por ejemplo restauración de alguna gravera cercana o recuperación de terrenos degradados), sobre todo en lo que se refiere a las tierras vegetales. En caso de llevarse finalmente a vertedero, éste deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.

3. El Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico Artístico acordó informar desfavorablemente el presente expediente por lo siguiente:

Se trata de un Plan de Reforma Interior que desarrolla la Modificación al PGM aprobado por el Consejo en su reunión de 14 de septiembre de 2006. E/acuerdo de aquella sesión fue e/siguiente:

"El Consejo, en lo que es materia de su competencia, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la modificación con la prescripción de que se conserven los posibles caños de bodega que pudieran aparecer durante la ejecución de las obras."

Estudiado el PERI se comprueba que, en líneas generales, coincide con la Modificación y que en la normativa no se hace referencia a la prescripción del Consejo.

**Séptimo** Con fecha 5 de Febrero de 2008 se redacta el Texto Refundido -2 para la subsanación de las deficiencias mencionadas en el punto anterior.

## **Octavo TEXTO REFUNDIDO 3 DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA.**

El documento presentado obedece al objetivo recoger lo dispuesto en la Resolución de fecha de 3 de noviembre de 2.008, del Recurso de Alzada interpuesto por doña María Jesús Bengoa Mendi y otro contra el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja de fecha de 4 de abril de 2.008, por el que se aprobó definitivamente el Plan especial de Reforma Interior Gaviota de Haro.

Se presenta un Texto Refundido 3 en el que se da cumplimiento a lo ya expresado en dicha Resolución. En especial resuelve el punto 1º, en cuanto se redelimitan las unidades de ejecución de modo que se garantiza técnica y económicamente la autonomía de la actuación de cada una de ellas. Se debe recordar que el PERI es el documento competente para dicha delimitación. De hecho, en la Resolución de 3 de noviembre de 2.008, se dice textualmente en su Fundamento Jurídico Sexto: "En definitiva, la inclusión de las dos unidades de ejecución en la modificación puntual nº 9 del Plan General Municipal de Haro, debe considerarse como una determinación orientativa, no vinculante para el PERI, aunque éste la haya hecho suya".

Además se procede a corregir los errores materiales expuestos en los puntos 3 y 4 del Fundamento Jurídico Sexto.

#### **Noveno TEXTO REFUNDIDO 4 DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA.**

El presente documento, en sustitución del anterior, se presenta tras recibir informe de la Dirección General de Política Territorial, de fecha 17 de junio de 2009, por el que se requiere la tramitación de dos documentos independientes y simultáneos: de un lado la redelimitación de las Unidades de Ejecución UE23A y B, y de otro la corrección de errores materiales del propio PERI.

## **2. GENERALIDADES**

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 75 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR.), así como el Art. 58.2.b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, RPU.), por cuanto es de aplicación hasta la redacción de las disposiciones reglamentarias que la desarrollen

La presente documentación constituye, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones legales, el Texto del Plan Especial de Reforma Interior del PERI Gaviota propuesto para su Aprobación Inicial según lo establecido en La Modificación Puntual Num. 9 el PGM de Haro y la legislación urbanística vigente aplicable.

### **2.1. ENCARGO**

El presente documento se redacta por encargo de **JOSÉ RAMÓN MERINO RUBIO**, con DNI 13.131.928D, en representación de GESUBIN, *Gestión de Subastas Inmobiliarias*, con CIF B09390196 y domicilio en C/ Vitoria 27 - Piso2º - Apart. 206, 09003 – Burgos y **DAVID GARCIA ABALOS**, con DNI 16.584.948Q, en representación de Riojana de Barricas S.L. con CIF B26292185 y domicilio Avda. Rioja 34, 26340 - San Asensio (La Rioja),

Redacta y firma el presente documento Pedro Martínez-Lage, con DNI 29.147.427X, Arquitecto colegiado num. 2942 del COCYLE, Delegación Burgos

### **2.2. OBJETO, ALCANCE, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El alcance del presente documento se fija en servir de base para la tramitación y aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior del Sector Gaviota. Según lo establecido en la Modificación Puntual núm.9 del PGM de Haro, las distintas clases de suelos delimitados en el presente PERI, se unifican de acuerdo con los criterios del propio Plan General Municipal, con objeto de conseguir un desarrollo homogéneo, teniendo en cuenta que con la previsión de mayor capacidad residencial se cederán las correspondientes zonas verdes de usos y dominio público.

En cuanto a la conveniencia y oportunidad de su formalización, resulta obvia por tratarse de un documento que termina de ordenar y establecer las determinaciones urbanísticas de un Suelo Urbano las de las que carece en la actualidad y cuya redacción, tramitación y aprobación, a su vez se deriva de la aplicación directa de lo establecido en el epígrafe 9.1 de la Modificación Puntual del PGM antes mencionada. En cualquier caso, se trata de un planeamiento de desarrollo, cuya posibilidad de redacción, contenido y alcance está establecida por los Arts. 77 y siguientes de la LOTUR.

3. MEMORIA INFORMATIVA. DESCRIPCIÓN DEL PERI GAVIOTA

3.1. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN

3.1.1. LOCALIZACIÓN

La zona objeto de ordenación se sitúa en el centro urbano de Haro y queda delimitada, al Oeste por la Calle Santa Lucía, al Norte por la Calle de Las Eras, al Sur por las laderas del cerro de Santa Lucía y al Este por otras áreas de Suelo Urbano Consolidado.

El ámbito de actuación esta conformado en parte, por suelos en desuso que provienen de antiguas actividades industriales, y que se encuentran parcialmente ocupados con edificaciones en situación de absoluto y cierto abandono y actividad definitivamente paralizada, así como por solares vacantes.

3.1.2. ENTORNO URBANO Y TOPOGRAFÍA

Esta zona delimitada como nuevo PERI Gaviota a la que se refiere el presente PERI, se sitúa en un entorno urbano consolidado y a falta de completar la trama urbana en su encuentro con las laderas del cerro de Santa Lucía.

Actualmente el desuso y abandono de las instalaciones industriales de la zona, suponen un deterioro cierto de la calidad urbana y provocan un negativo impacto social y visual, así como un riesgo elevado para la seguridad pública, habiéndose establecido en este lugar, una zona de inseguridad ciudadana, carente en su totalidad de higiene pública y calidad urbana.

Las edificaciones industriales abandonadas, suponen así mismo, un motivo de riesgo para terceros, por falta de conservación y mantenimiento y en la actualidad es habitual el uso de estas instalaciones por parte de personas ajenas, que desarrollan ocasionalmente actividades prohibidas y convierten el lugar en un espacio marginal.

En resumen, dicho lugar denominado “La Gaviota” supone en estas fechas un claro motivo de recuperación urbanística mediante una actuación global del entorno que recupere dichos suelos para usos acordes con el entorno.

La topografía del lugar es compleja y se encuentra condicionada sobremanera por ubicarse en las inmediaciones del cerro de Santa Lucía.

3.1.3. USOS DEL SUELO

En la actualidad el uso de las fincas es variado. Existe una antigua fábrica de nombre “La Gaviota”, en la totalmente abandonada, solares vacantes, caminos. La totalidad del límite Norte del ámbito de actuación se encuentra urbanizado. Existe una vivienda unifamiliar aislada de PB+1 situada a comienzo de la calle De Las Eras, que el PGM no establece como consolida.

La Modificación Puntual tramitada previamente establece para toda el área un uso Residencial Colectivo de viviendas libre, a desarrollar según lo establecido en la Normativa Urbanística General del PGM

3.1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la documentación gráfica informativa se adjunta plano catastral de la zona, según establece el Art. 77 de la LOTUR, en el que puede observarse la división parcelaria

La relación de fincas catastrales incluidas total o parcialmente en el ámbito es la que a título informativo se adjunta en le cuadro siguiente:

NUM. PARCELA	SUP. CATASTRO	PART. (%)	
2738002	294,25 m²	1,99343%	Mª Dolores Estefanía (50%)y Herderos de Miguel C. Hernando Díez de Greño (50%)
			C/ Eras de santa Lucía 4 - Haro
2738003	1640,57 m²	11,11423%	Mª Jesusa y Carmelo Bengoa Mendi c/ Jorge Vigon 7 3º - Logroño
2738004	180,12 m²	1,22024%	
2738005	7416,43 m²	50,24348%	
2738007	1822,81 m²	12,34884%	Gesubin , Gestión de Subastas Inmobiliarias
2738040	2860,80 m²	19,38083%	S.L (50%) y Rioajana de Barricas S.L. (50%)
S/N (viales publicos)	98,75 m²	0,66899%	
	447,25 m²	3,02995%	
SUP. TOTAL de CATASTRO	14760,98 m²	100,00000%	

MEDIOS

ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES

Los promotores del presente PERI, GESUBIN, *Gestión de Subastas Inmobiliarias*, con CIF B09390196 y domicilio en C/ Vitoria 27 - Piso2º - Apart. 206, 09003 – Burgos y Riojana de Barricas S.L. con CIF B26292185 y domicilio Avda. Rioja 34, 26340 - San Asensio (La Rioja), ostentan la titularidad del 83,20% de los terrenos incluidos en le ámbito del presente PERI. Ello quiere decir que cuentan con capacidad financiera suficiente pasa el total desarrollo y completa urbanización de lo establecido en le presente documento

3.1.5. ACCESOS Y COMUNICACIONES

Al área de intervención se accede desde el centro urbano a través de la Calle Santa Lucía. Se encuentra dicha calle con la De Las Eras. Desde la Calle Santa Lucía primera se proyecta un vial de nueva apertura que discurre por el interior del área.

3.2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL PERI GAVIOTA

IDENTIFICACIÓN.	SUPERF. TOTAL M2	USOS Y TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTADA	INTENSIDAD
SUELO URB. NO CONSOLIDADO	12.191,41	VIVIENDA LIBRE - RESIDENCIAL INTENSIVO	10.731,52 M²	0,727 m²/m²
SGZV GAV	2569,57			
	14.760,98			

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL de APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PERI "GAVIOTA"

	SUPERFICIE	USO y TIPOLOGÍA PORMENORIZADAS	APROV. PGM	Uas. (VUELO)	Uas. (SUELO)	Σ Uas
PERI "GAVIOTA"	14760,98 m²	VIVIENDA LIBRE RESIDENCIAL INTENSIVO	0,727 m²/m²	13.521,71	1.476,10	14.997,81

COEF. HOMOGENEIZACION				
		COEF. VUELO	COEF. SUELO	
VIV. VPO	A		1,00	0,10
VIV.LIBRE	B		1,26	0,10
UNIFAM. ADOSADA	C		1,77	0,15



3.3. FICHA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.3.1. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA 6

I. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA Nº 6		USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
I.1. USOS GLOBALES		I.2. CLASIFICACION DEL SUELO		
"- Residencial	145.795 M2	"- Suelo Urbano	133.702 M2	
"- Industrial	M2	"- Suelo Urbanizable	M2	
"- Usos Públicos	M2	"- Suelo No Urbanizable	M2	
"- Usos Rústicos	M2	"- Sistema General Adscrito	12.093 M2	
TOTAL 145.795 M2		TOTAL 145.795 M2		
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR UNIDAD DE EJECUCIÓN CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.				
IDENTIFICACIÓN. U.E.	SUPERF. TOTAL M2	USOS Y TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTADA	INTENSIDAD POR U.E.
UE-18	2.569	DETERMINADO EN LOS PLANOS O-3 Y O-4	1.236 M2	0,48 m2/m2
UE-23A	1.953	A DETERMIANR EN LA REDACCIÓN DEL PERI "GAVIOTA"	1.046 M2	0,54 m2/m2
UE-23B	10.238		9.686 M2	0,76 m2/m2
SGZV GAV	2.570			
UE-24	2.691	VPO	2.128 M2	0,79 m2/m2
UE-28.1	54.422	DETERMINADO EN LOS PLANOS O-3 Y O-4	19.223 M2	0,35 m2/m2
UE-28.2	19.412	DETERMINADO EN LOS PLANOS O-3 Y O-4	7.342 M2	0,35 m2/m2
SGZV-28.2	1.565	ZV		
UE-28.3	42.417	DETERMINADO EN LOS PLANOS O-3 Y O-4	18.224 M2	0,36 m2/m2
SGZV-28.3	7.958	ZV		
TOTAL	145.795		58.885 M²	

3.3.2. FICHA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN EL PERI “GAVIOTA”

PERI "LA GAVIOTA"					
NOMBRE		SUELOS ORDENADOS SEMIINTENSIVOS			
SUPERFICIE		14.761 M2			
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR UNIDAD DE EJECUCIÓN CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.					
IDENTIFICACIÓN.	SUPERF. TOTAL M2	USOS Y TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS	NUM VIVIENDA ESTIMADO(*)	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTADA	INTENSIDAD POR U.E.
SUELO UR. NO CONSOLIDADO	12.191,41	VIVIENDA LIBRE - RESIDENCIAL INTENSIVO	98	10.731,52 M²	0,727 m²/m²
SGZV GAV	2569,57				
	14.760,98				

3.3.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

La Modificación Puntual establece los suelos delimitados en le presente PERI como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

3.3.4. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

ZONA Nº 6

“SUELOS ORDENADOS SEMIINTENSIVOS”

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

. IDENTIFICACIÓN

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

. DESCRIPCIÓN

- La U.E-18, y la U.E-24 son pequeñas delimitaciones de Suelo Urbano de carácter intersticial que se ordenan e incorporan a la trama consolidada de Haro.

- La UE23A y la UE23B Proviene de la redelimitación de la antigua UE23 y del entorno de suelo Urbano ocupado por las antiguas Instalaciones de “La Gaviota”

- La U.E-28 es una Unidad de Ejecución, que proviene de la adición de 3 sectores de Suelo Urbanizable Programado del Plan en Revisión; dos de los cuales tienen el Plan Parcial definitivamente aprobado. Se sitúa al Sur-Este del Colegio de Nuestra Señora de La Vega entre la Avda. de Diputación y la Avda. de Logroño.

La ordenación prevista, pretende reconducir los Planes Parciales aprobados hacia menor densidad y tipología edificatoria demandada. Se propone su división en tres Unidades de Ejecución, de cara a facilitar su gestión, y se les adscribe a dos de ellas una pequeña área de suelo destinado a zonas verdes situadas en el Cerro de Santa Lucía, de Sistema General.

A. NORMAS DE CALIDAD.

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

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

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

Creación de un acceso peatonal lindante con Bodegas Berceo hasta la calle de las Cuevas.

**U.E-23A y UE23B:** Urbanización y cesión de las calles interiores y los accesos desde la Calle Santa Lucía.

A la Unidad de Ejecución U.E-23B, se le adscriben suelos de Sistema General de Zonas Verdes situados en “cerro de Santa Lucía en la cantidad de 2569 m², denominados SGZV-GAV.

La ordenación DETALLADA de estas dos unidades de ejecución vendrá establecida en la redacción del PERI que las engloba denominado en adelante **PERI GAVIOTA**

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

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

A las Unidades de Ejecución U.E-28.2 y U.E-28.3, se les adscribe suelos de Sistema General de Zonas Verdes situados en “cerro de Santa Lucía en la cantidad de 1.565 y **7958** m2 respectivamente y denominados SGZV-28.2 Y SGZV-28.3.

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

Cesiones.

- Dotacional (Escolar, social) ..... 9.000 m²

- ZV perimetrales ..... 5.332 m²

-ZV Dep entre manzanas. .... 2.933 m²

**ZV SS.GG.Cerro ..... 9.523 m²**

ZV Paisajística y Deportiva ..... 4.755 m²

**TOTAL ..... 31.545 m²**

La superficie resultante de parcelas susceptibles de ocupar es de:

- U.E-28.1 Sup. en suelo priv. .... 24.028 m²

- U.E-28.2 Sup. en suelo priv ..... 9.178 m²

- U.E-28.3 Sup. en suelo priv ..... 22.780 m²

TOTAL ..... 55.986 m²

A.2. Calidad constructiva urbana

- Las calles y los espacios urbanos de las Unidades de Ejecución, deberán realizarse con las dimensiones marcadas en los planos de Ordenación.

- En las Unidades U.E-18 y U.E-28 las aceras deberán ser objeto de plantación de arbolado y su dimensión no serán inferior a 3 m., como criterio general.

En la U.E-24 las zonas libres resultantes de la ordenación, serán objeto de de tratamiento forestado en torno a las calles y recorridos peatonales. Se colocará riego y mobiliario urbano, tales como bancos, alumbrado, etc., en pequeña cantidad.

En la UE23A y la UE23B el tratamiento de calles y otros espacios de cesión vendrá definido en la redacción del PERI GAVIOTA

- El frente a la carretera de la U.E-18 dispondrá de doble hilera de arbolado, menos pavimento el resto.

B. NORMAS DE DISEÑO:

B-1. Diseño urbano.

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

B-2. Diseño arquitectónico.

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

Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

Edificación colectiva:

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

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

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

Edificación unifamiliar:

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

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

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

Edificación cerrada:

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

Vuelos:

Según la Ordenanza correspondiente.

Edificación abierta:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR" GAVIOTA"

MEMORIA

Los bloques de edificación abierta propuestos en las UU.EE tendrán un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará en una tramitación de E.D. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.  
 Vuelos:  
 Según la Ordenanza General de Vuelos.  
 Entrecubiertas en vivienda colectiva:  
 Serán utilizables sólo para trasteros. Contarán con ventilación.  
 Vivienda unifamiliar  
 Parcela mínima de 250 m² para vivienda unifamiliar adosada y/o pareada, en las Unidades U.E-18 y U.E-28.  
 En Unidad y U.E-24, no se establece parcela mínima para la construcción de unifamiliares adosadas.  
 En viviendas unifamiliares, la Planta Baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m. medida desde el punto medio de la parcela en la acera a que de frente.  
 Los cierres de las parcelas de viviendas unifamiliares tendrán un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizo, herrería, etc. Este tratamiento será homogéneo por Unidad Básica.

C. NORMAS DE ACTUACIÓN

U.E-18.  
 Sistema de Actuación: Compensación  
 U.E-23A y UE23B  
 Sistema de Actuación: Compensación y ejecución en DOS AÑOS  
 U.E-24.  
 Sistema de Actuación: Compensación  
 U.E-28.1.:  
 Sistema de Actuación: Cooperación.  
 U.E-28.2.:  
 Sistema de Actuación: Cooperación.  
 U.E-28.3.:  
 Sistema de Actuación: Compensación.  
 Régimen de plazos:  
 Se estará a lo determinado por el Art. 15.4 de las Normas Generales.  
 Régimen de modificación de usos:  
 Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.

3.4. PREVISIÓN DE VPO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “LA GAVIOTA”

La Modificación Puntual núm. 9 establece expresamente la **reserva de manera vinculante y obligatoria de 5 viviendas como viviendas VPO** del total de aquellas que a futuro se desarrollen mediante el presente PERI que a futuro sirve de documento de ordenación del ámbito delimitado aquí como “La Gaviota”  
  
 Dicho PERI contendrá esta obligación de modo que su localización será vinculante para el posterior procedimiento de equidistribución.

3.5. GESTIÓN DEL PERI “GAVIOTA”

Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en las fichas anteriores, la delimitación de Unidades de Ejecución establecida en la Modificación Puntual núm.9 tiene carácter, de modo que en este PERI quedan incluidas en su totalidad las denominadas **UE23A y UE 23 B y sus SS.GG. adscritos**

3.6. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

La sectorización y división del PERI-Gaviota en dos unidades de ejecución, obedece a razones de realidad práctica en la ejecución. Cada una de estas nuevas unidades de ejecución podrá lleva a cabo de forma independiente tanto su desarrollo como sus obligaciones legales de equidistribuir los beneficios y cargas urbanísticos entres los propietarios que la conforman, así como de urbanizar de forma completa el ámbito de actuación.  
  
 El sistema de gestión establecido es el de compensación para las dos unidades, por ser al que con carácter general se da preferencia en la legislación vigente.  
  
 La unidad de ejecución UE.23-B, por ser de propietario único no tendrá obligación de constituir la correspondiente Junta de Compensación, pudiéndose desarrollar la unidad mediante el correspondiente

proyecto de compensación. En su caso, los propietarios de la UE.23-A deberán tramitar conforme a Ley, las Bases y Estatutos, constituir la Junta y aprobar el correspondiente proyecto de urbanización y compensación.  
  
 Tanto en la redelimitación de las unidades como en su división o agrupación, así como en el cambio en su caso del sistema de actuación, se estará en lo dispuesto en la LOTUR y en el resto de Legislación aplicable.

3.7. RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN EN EL PERI GAVIOTA

- Aprovechamiento Lucrativo del PERI Gaviota : 14.998 uas
- Aprovechamiento Apropiable del PERI Gaviota : 13.498 uas
- Superficie construible prevista : 10.732 m²t
- Uso global: residencial.

Según Art. 24.2 del PGM: "Los Planes Parciales desarrollarán, a nivel pormenorizado, la calificación global del presente PGM. Para ello, utilizarán la relación de usos pormenorizados propuestos por este PGM."

- Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva Libre.
- Usos Detallados: a determinar por el Plan Especial.
- Usos Principales: Vivienda Colectiva.

Según art. 21 del PGM, son los establecidos por el mismo.

- Usos Equivalentes: Vivienda Colectiva Libre es equivalente al restos de usos residenciales: Vivienda Protegida, Vivienda Unifamiliar Aislada y Vivienda Unifamiliar Adosada

Según art. 21.b del PGM son aquellos cuyo uso tiene idéntica idoneidad de implantación que el principal.

- Usos Tolerados Para Vivienda Colectiva Libre, son tolerado los usos de Servicios Terciarios, Comerciales, Talleres y Garajes.

Según art. 21 del PGM, es aquel que se considera permisible en una proporción máxima del 25% del total de cada ámbito.

- Usos Prohibidos: dónde hubiera previsto el uso de Vivienda Colectiva Libra, queda prohibido el uso Industrial.

Según art. 21 del PGM., es aquel que por su incompatibilidad, no se permite en ningún caso.

- Número de viviendas tipo: Previstas 98 por la Modificación Puntual
- Coeficientes de homogeneización:

COEF. HOMOGENEIZACION			
		COEF. VUELO	COEF. SUELO
VIV. VPO	A	1,00	0,10
VIV.LIBRE	B	1,26	0,10
UNIFAM. ADOSADA	C	1,77	0,15

Según Art. 35 y siguientes del PGM.-RELACIONES DE HOMOGENEIDAD EN LA RECONVERSIÓN DE USOS.

- Alturas: Reguladas por el art. 6 de la Ordenanza General de la Edificación del PGM. de Haro. En todo caso se indica en planos de Ordenación

3.8. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Como ya se ha indicado, el presente Plan se aprobará con posterioridad a la Modificación Puntual núm. 9 del PGM de Haro que lo delimita, tal y como se establece en la LOTUR.  
  
 En cuanto a su tramitación se deberá estar sujeto a lo establecido en los Arts. 90 y 91 de la LOTUR

En lo que no estableciera la LOTUR será de aplicación el resto de Legislación vigente tanto autonómica como estatal.

### 3.9. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

El presente documento se ajusta a lo dispuesto en la LOTUR, cumpliendo con las determinaciones allí establecidas en su apartado 2, según la relación que sigue:

- A) Delimitación del área de planeamiento.
- B) Asignación y ponderación de relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- C) Delimitación de las zonas que se divide el territorio ordenado por razón de usos o tipologías edificatorias y, en su caso su división en unidades de ejecución.
- D) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominios públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas
- E) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones establecido en el planeamiento municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.
- F) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- G) Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a las personas con minusvalías.
- H) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- I) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en los que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización de las unidades de ejecución que comprenda el sector y de solicitar licencia de edificación.

## 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

En relación con las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, y no existiendo una ordenación básica prevista en el Plan General para este PERI, se diseña en este Plan Especial la ordenación pormenorizada de los suelos delimitados, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido como su adecuación a la legalidad urbanística vigente y a las bases establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Haro.

### 4.1. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente Plan Especial de Reforma Interior, se redacta dentro del marco legal que permite la tramitación de dicho instrumento urbanístico para prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) Modificar la ordenación pormenorizada, proponiendo un sistema viario y peatonal acorde con el entorno en el que se ubica
- b) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten o alteren la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales.
- c) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- a) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementaria del planeamiento.

Por tanto, se redacta sin alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponde al ámbito de actuación.

En la Ordenación propuesta, se mantienen y aumentan las obligaciones de cesiones de suelo de dominio público tanto para zonas verdes como pavimentados.

El presente documento propone la reordenación global del ámbito, la creación de un determinado sistema viario, la creación de zonas verdes y la delimitación de zonas privatizables susceptibles de albergar una determinada edificación de uso residencial, con sus correspondientes alineaciones y alturas según cada tipología edificatoria.



#### 4.2. USOS Y SUPERFICIES RESULTANTES

<b>PERI - GAVIOTA</b>	<b>14761,00 m<sup>2</sup></b>
<b>ZONA VERDES</b>	<b>3842,03 m<sup>2</sup></b>
ZV.1-a	*1364,42 m <sup>2</sup>
ZV.1-b	*313,7m <sup>2</sup>
ZV.2-a	2163,91 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONAL</b>	<b>373,11 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMA VIARIO</b>	<b>3170,10 m<sup>2</sup></b>
VIAL V-1	997,58 m <sup>2</sup>
ACERA VIAL-V.1	257,51 m <sup>2</sup>
VIAL V-2	*510,00 m <sup>2</sup>
ACERA VIAL -V.2	422,95 m <sup>2</sup> + *381,45 m <sup>2</sup>
VIAL V-3	91,85 m <sup>2</sup>
ACERA VIAL V-3	26,23 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO EN VIA PUBLICA	482,53 m <sup>2</sup>
<b>PARCELAS PRIVATIZABLES</b>	<b>7375,76 m<sup>2</sup></b>
P1. Residencial Colectivo Libre	4481,68 m <sup>2</sup>
P2. Residencial Colectivo Protegido	144,55 m <sup>2</sup>
P3. Residencial Colectivo Libre	1323,24 m <sup>2</sup>
P4. Residencial Colectivo Libre	1156,76 m <sup>2</sup>
P5. Residencial Unifamiliar Aislado	269,53 m <sup>2</sup>

\* SUMA DEL SGZV. GAV = 2.569,57m<sup>2</sup>

#### 4.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

De conformidad con lo establecido por los instrumentos de Planeamiento vigente, el presente PERI respeta las determinaciones establecidas en el mismo, en cuanto a alturas, alineaciones, aprovechamiento, proporciones entre cesiones y parcelas privatizables.

La documentación gráfica aportada señala y establece con detalle una ordenación adecuada con el entorno e integrada en la red viaria. Así mismo, la ordenación propuesta resuelve el tratamiento de borde en los extremos del ámbito.

##### 4.3.1. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA.

Se proyectan dos viales desde la calle Eras de Santa Lucía. Uno de ellos mejora el actual "camino a los depósitos" ya existente ampliándolo. Otro es de nueva apertura y se prolonga para dar acceso al interior de la unidad terminando en fondo de saco con las dimensiones necesarias para la maniobrabilidad de vehículos. En general los viales se han dimensionado para un tráfico residencial compartido con otro peatonal.

Se prevé la construcción de aparcamientos en línea en los viales públicos, con lo que se cumple sobradamente con los requisitos reglamentarios, además del aparcamiento obligatorio en el interior de la parcela.

En cuanto a la parcelación se permitirán las agregaciones, segregaciones y divisiones siempre que se den las condiciones que marca el planeamiento.

Según el cuadro 6.2 las superficies de cesión cumplen con lo dispuesto en el artículo 4.a) del Anexo al Reglamento Urbanístico, en cuanto a superficie, tratamiento. Asimismo se cumplen el resto de las determinaciones del Plan General Municipal y de la LOTUR

##### 4.3.2. LA ZONIFICACIÓN DE USOS.

El uso previsto en la modificación puntual del PGM es el uso Residencial de vivienda colectiva, también se podrán instalar aquellos usos que sean compatibles o complementarios con dicho uso residencial de acuerdo con la ficha de la modificación puntual y del propio PGM. En todo caso, cada una de las parcelas destinadas a usos residenciales cuenta con su correspondiente ficha urbanística en el presente documento.

En las parcelas dotacionales de cesión al Ayuntamiento se permiten los usos públicos, también explicitados en su correspondiente ficha urbanística.

La documentación gráfica de este documento aclara en todos sus términos los usos a los que se destina cada parcela, su intensidad y tipología

#### 4.4. CALIDAD URBANA.

Las condiciones de la edificación se desarrollarán en la documentación gráfica que detalla las condiciones urbanísticas, además en la normativa que se acompaña que complementa lo previsto en el Plan General Municipal de Haro, estableciéndose la tipología, dimensiones de la edificación, altura, retranqueos, vuelos etc.

Uno de los principales objetivos de la ordenación, consiste en la obtención y optimización del binomio coste calidad, conscientes de que ambos parámetros son decisivos para el éxito de la operación.

Esta búsqueda de la calidad urbana se traduce en una múltiple orientación:

- El acabado y la calidad de las unidades constructivas.
- El tratamiento esmerado de los elementos vistos, tales como columnas de alumbrado, centros de transformación, centros de mando etc.
- La utilización de pavimentos diferenciados en las distintas partes del viario facilitando su lectura espacial etc.
- El arbolado y el ajardinamiento selectivo de las zonas verdes, con especies arbustivas propias que no precisen excepcionales costes de mantenimiento.

Con todo ello, se busca dar una imagen de calidad a la urbanización que sea la cualidad de una urbanización que dinamice a todo el municipio.

El proyecto de urbanización deberá pues incluir en su caso entre sus determinaciones el ajardinamiento apropiado, isletas y zonas verdes, el diseño de una señalización informativa adecuada etc.

#### 4.5. BARRERAS URBANÍSTICAS.

En la redacción del presente Plan Especial, se ha tenido en cuenta el Decreto 19/2000, de 28 de abril de la Consejería de Obras Públicas, Transporte, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, que aprueba el "Reglamento de accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y Arquitectónicas".

Aunque será el Proyecto de Urbanización el que debe entrar más en detalles en el cumplimiento del citado reglamento, los perfiles de las calles del presente Plan, se han diseñado de tal forma que el nivel de accesibilidad sea adaptado de acuerdo con el artículo 4 del mencionado decreto. A su vez, será el Proyecto de Urbanización el que contemplará la reserva del 2% del total de plazas de aparcamiento para persona de movilidad reducida minusválidos

4.6. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Respecto a los cumplimientos de reservas de plazas de aparcamiento, las exigencias legales establecidas son:

1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de cualquier uso construidos, por tanto:

10.732 m² /100 m² ≈108 plazas.

La previsión de plazas de aparcamiento es 29 en la vía pública, 1 de las cuales se destinará a personas con movilidad reducida.

En las Ordenanzas del PERI Gaviota y en cumplimiento de lo establecido en el PGM de Haro, se establece la obligación de incluir una plaza de aparcamiento por cada vivienda proyectada. Por tanto, deberán existir al menos 98 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privatizables.

A efecto de previsión de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privatizables, se tiene que la suma de superficies susceptibles de ser ocupadas en planta de sótanos es:

P1=2.916 m² ; P2=144 m² ; P3=781 m² ; P4= 504 m²; ⇒Sup. Sótanos=4.347 m²

La ocupación total de superficie de sótano por cada plaza de aparcamiento proyectada no será inferior a 28 m² y por tanto:

4.347 m² / 28 m² · plaza= 155 plazas de aparcamiento posibles. De modo que se podrían alcanzar 29+155=184 plazas de aparcamiento.

Por tanto, y en el caso más desfavorable se tendrá que 29+98=127 (>108) plazas de aparcamiento previstas en el presente PERI

Con lo que se justifica con ello el cumplimiento de las previsiones de aparcamiento en la vía pública, de las cuales el presente Plan Parcial hace reserva expresa del 2% (26 en total de todas ellas) para minusválidos

5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

5.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se delimita en este Plan Parcial dos unidades de ejecución y a los efectos señalados en el artículo 115 y 116 de la LOTUR, se fija como sistema de actuación para las mismas el de COMPENSACIÓN.

Los parámetros urbanísticos correspondientes son: los que se indican en el plano G.1 (nº 25) y que se resume en el siguiente cuadro.

PERI "LA GAVIOTA"				
NOMBRE:		SUELOS ORDENADOS SEMIINTENSIVOS		
SUPERFICIE:		14761,00 m²		
DELIMITACION VINCULANTE DE UNIDADES DE EJECUCION				
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR UNIDAD DE EJECUCION CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.				
IDENTIFICACIÓN. U.E.	SUPERF. TOTAL M2	USOS Y TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS	NUM VIVIENDA ESTIMADO(*)	SUPERFICIE CO PROYEC
UE-23A	2.070,26	A DETERMINAR POR	10	1046,00
UE-23B	12.690,72	EL PERI GAVIOTA	88	9686,00
SGZV GAV	2569,57			
(adscrito a la UE23B)				
TOTAL	14.760,98		98	10732,00

(\*) LOS USOS ESTABLECIDOS EN LE PRESENTE CUADRO PARA CADA UNA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN QUEDAN DETERMINADOS y ASIGNADOS GRAFICAMENTE A CADA UNA DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES EN EL PLANO NUME O.1 DEL PRESENTE DOCUMENTO

(\*\*) EL NUMERO DE VIVIENDAS AQUI EXPRESADO ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE. PARA LA UE-23A y UE-23B PROPUESTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SE PROPONE EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN Y UN PLAZO DE EJECUCIÓN DE 2 AÑOS

5.2. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Se definen en el Plan de Etapas que se expone en el Epígrafe 7 de esta Memoria.

5.3. GASTOS DE URBANIZACIÓN

COSTE DE URBANIZACIÓN ESTIMADO PARA LA UE23-A

CAPÍTULO I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.000,00 €
CAPÍTULO II	RED DE SANEAMIENTO	1.912,50 €
CAPÍTULO III	RED DE AGUA POTABLE	1.237,50 €
CAPÍTULO IV	RED ELECTRICA	4.020,00 €
CAPÍTULO V	ALUMBRADO URBANO	1.575,00 €
CAPÍTULO VI	GAS NATURAL	712,50 €
CAPÍTULO VII	TELEFONÍA	675,00 €
CAPÍTULO VIII	PAVIMENTACIÓN	7.875,00 €
CAPÍTULO IX	JARDINERÍA	1.687,50 €
CAPÍTULO X	VARIOS	1.125,00 €
CAPITULO XI	SEGURIDAD Y SALUD	382,50 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		24.202,50 €
15 % GASTOS GENERALES Y B.I.		3.630,38 €
TOTAL ESTIMADO CONTRATA		27.832,88 €
16 % IVA		4.453,26 €
SUMA TOTAL URBANIZACIÓN		32.286,14 €



COSTE DE URBANIZACIÓN ESTIMADO PARA LA UE23-B

CAPÍTULO I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	57.000,00 €
CAPÍTULO II	RED DE SANEAMIENTO	36.337,50 €
CAPÍTULO III	RED DE AGUA POTABLE	23.512,50 €
CAPÍTULO IV	RED ELECTRICA	156.780,00 €
CAPÍTULO V	ALUMBRADO URBANO	29.925,00 €
CAPÍTULO VI	GAS NATURAL	13.537,50 €
CAPÍTULO VII	TELEFONÍA	12.825,00 €
CAPÍTULO VIII	PAVIMENTACIÓN	44.625,00 €
CAPÍTULO IX	JARDINERÍA	65.812,50 €
CAPÍTULO X	VARIOS	21.375,00 €
CAPITULO XI	SEGURIDAD Y SALUD	7.267,50 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		468.997,50 €
15 % GASTOS GENERALES Y B.I.		70.349,63 €
TOTAL ESTIMADO CONTRATA		539.347,13 €
16 % IVA		86.295,54 €
<b>SUMA TOTAL URBANIZACIÓN</b>		<b>625.642,67 €</b>

SUMA TOTAL ESTIMADA COSTES DE URBANIZACIÓN PERI GAVIOTA

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	493.200,00 €
15 % GASTOS GENERALES Y B.I.	73.980,00 €
TOTAL ESTIMADO CONTRATA	567.180,00 €
16 % IVA	90.748,80 €
<b>SUMA TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>657.928,80 €</b>

.- INFRAESTRUCTURAS

5.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISIONES EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD

5.4.1. RED DE SANEAMIENTO.

Se ha procedido a una inspección exhaustiva de la red de saneamiento en el entorno de las calles colindantes. Es de reseñar, que debido a la topografía del terreno únicamente son de importancia las existentes en la Calle de las Eras y de la calle Santa Lucía por cuanto toda la recogida de fecales y pluviales irá necesariamente conducida a estos colectores.

Se han revisado todo los pozos, pendientes y diámetros de estas calles.

Su capacidad y estado son adecuadas y suficientes para la conexión de las nuevas instalaciones.

Se prevé según se indica en planos de esquemas previos de instalaciones urbanas que mediante un sistema unitario de fecales y pluviales toda la recogida de aguas sucias discurra por el vial principal de la urbanización. Se estiman unos diámetros de Ø300 para fecales y Ø250 para pluviales. La profundidad de pozos, pendientes y materiales será objeto del preceptivo Proyecto de Urbanización.

5.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO.

Existe en las inmediaciones de la zona suficiente en diámetro y presión para dar servicio. A falta de los cálculos de pérdida de presión por la topografía y en su defecto de comprobar la conveniencia de unir los ramales actuales con los previstos, se estima que un nuevo ramal en anillo con FNØ100 es suficiente para las demandas de abastecimiento de la unidad.

5.4.3. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Existen sendos centros de transformación de la compañía eléctrica suministradora, “en los extremos Norte y Sur de la Unidad de Ejecución. De estos centros de transformación nacen diversas líneas de M.T. que se ramifican desde un apoyo sito en el interior de la Unidad hasta diversos puntos de consumo.

En consecuencia, existe suministro eléctrico suficiente condicionado a la redacción de los correspondientes proyectos de desvío de Líneas de MT y BT y pendientes de las condiciones de suministro que la empresa suministradora indique. En cualquier caso, no se hace necesario prever un nuevo C.T.

5.4.4. RED DE GAS

Se han efectuado las oportunas consultas a la empresa suministradora de Gas natural Rioja, resultando que existe una conducción de PEØ90 en la Calle Santa Lucía. Por tanto, se realizará el suministro mediante un nuevo entronque con la red existente.

5.4.5. ALUMBRADO PÚBLICO

A expensas de la definición exacta por parte de los Servicios Técnicos Municipales del modelo de báculo y luminaria a incorporar en la urbanización, se prevé una red de alumbrado público que tendrá su origen en el transformador antes mencionado y que según diseño garantice un nivel de luminosidad de 30 lx.

## 6. PLAN DE ETAPAS.

Al tratarse de un Plan Especial de pequeño tamaño, se concreta la urbanización en dos fases, una para cada unidad de ejecución.

La tramitación del PERI se seguirá las condiciones o plazos previsto en la Ley, actuándose conforme a lo dispuesto en el artículo 91 LOTUR.

En el desarrollo del Plan Especial, se seguirán las condiciones y plazos previstos en la Ley, actuándose sobre la totalidad de la superficie calificada. La ejecución de las dos fases dependerá de la voluntad de los propietarios integrantes en cada unidad de actuación.

Los plazos de manera orientativa son los siguientes:

### 6.1. UE23-A

Aprobación de la Constitución de la Junta de Compensación y de sus Estatutos en el primer trimestre desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

Aprobación definitiva de los Proyectos de Compensación y Urbanización, dentro de los doce meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan Especial.

Contratación de las obras de urbanización, durante el primer semestre posterior a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Recepción de las obras de urbanización, dentro de los dieciséis meses siguientes a la contratación de las obras de urbanización.

Solicitud de Licencia de Obras durante los 3 años posteriores a la finalización de las obras de urbanización.

### 6.2. UE.23-B.

Aprobación definitiva del proyecto de compensación y urbanización dentro de los seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

Contratación de las obras de urbanización, durante el primer semestre posterior a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Recepción de las obras de urbanización, dentro de los dieciséis meses siguientes a la contratación de las obras de urbanización.

Solicitud de Licencia de Obras durante los 3 años posteriores a la finalización de las obras de urbanización.

### 6.3. EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, PLAZOS Y GARANTÍAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización se ejecutarán respecto a los proyectos de urbanización que se aprueben en su día. Serán adjudicadas de la manera que acuerden los propietarios en las Bases y Estatutos, y por el propietario único de los terrenos.

Una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y cedidas al municipio, (sin menoscabo de la responsabilidad de la empresa constructora), el Ayuntamiento de Haro se hará cargo del mantenimiento y conservación de las mismas.

Al tratarse de dos unidades de ejecución, las obras de urbanización se realizarán de un modo unitario para cada unidad, aún pudiendo desarrollarse por fases, atendándose a los plazos que el propio proyecto de urbanización especifique para cada caso.

#### 6.3.1. 2.2 CONCLUSIÓN:

Se puede resumir que los plazos anteriormente citados que pueden sufrir variaciones, son los habituales en el programa de gestión, deberán contraerse al máximo con el fin de que la tramitación urbanística sea lo suficientemente ágil para permitir el inicio de las obras dentro del período previsto.

7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

7.1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.

Según lo determinado en el Reglamento de Planeamiento con relación a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, se ha calculado globalmente por capítulos el presupuesto de la actuación.

Los capítulos valorados se refieren a la evaluación de obras y servicios relacionados en el artículo 55 del Reglamento y que se resumen en el cuadro del siguiente apartado.

Este estudio tiene carácter orientativo y únicamente la redacción de los detallados proyectos de urbanización podrá determinar de forma más exacta el alcance económico de las obras,

SUMA TOTAL ESTIMADA COSTES DE URBANIZACIÓN PERI GAVIOTA	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	493.200,00 €
15 % GASTOS GENERALES Y B.I.	73.980,00 €
TOTAL ESTIMADO CONTRATA	567.180,00 €
16 % IVA	90.748,80 €
<b>SUMA TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>657.928,80 €</b>

Para el cálculo de la repercusión del coste de urbanización por Vivienda se establece lo siguiente:

Para estimar un número total de viviendas en PERI-GAVIOTA, se debe aplicar el factor de homogenización 1,26 al aprovechamiento global de la unidad y a su vez considerar una superficie construida de 110m² por unidad de vivienda. Por tanto:

APROVECHAMIENTO GLOBAL	14.997,81
1,26 Uas/VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	
EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE	11903,02 m²
<b>NUM. VIVIENDAS ESTIMADO</b>	<b>108,21</b>

Teniendo en cuenta los costes de Urbanización y dotación de los distintos servicios, sumando los restantes gastos, tendremos el siguiente resumen aproximado:

RESUMEN DE COSTOS DEL SUELO

COSTE DEL SUELO	1.900.000,00 €
COSTE APROXIMADO DE URBANIZACIÓN	567.180,00 €
PROYECTOS, LICENCIAS Y PERMISOS	125.000,00 €
FINANCIACIÓN Y AVALES	60.000,00 €
NOTARIAS, REGISTROS, ETC	50.000,00 €
GASTOS NO PREVISTOS	24.000,00 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.726.180,00 €</b>

En lo referente a una posible cuenta de ingresos, se estima una repercusión admisible de 36.000,00 € para la Vivienda Colectiva, lo cual nos da un **total de 3.654.00,00 €, que aclara y DEMUESTRA la vialidad del desarrollo Proyectado.**

8. COMPROMISOS DEL PROMOTOR

Aún tratándose de dos Unidades de Ejecución independientes entre sí, los promotores del presente documento a la tramitación de éste se obligan al cumplimiento de lo establecido en el art.46.c) del Reglamento de Planeamiento RD2159/1978 en lo que se refiere al establecimiento de una fianza o aval por un importe igual al 6% del coste estimado para las obras de urbanización e implantación de servicios e infraestructuras.

9. ORDENANZAS REGULADORAS.

Art. 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación dentro del ámbito físico de este Plan Especial de Reforma Interior.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General Municipal de Haro en sus aspectos genéricos y particulares no definidos en estas Normas Urbanísticas, siempre que no contradigan la Legislación Urbanística vigente o planeamiento urbanístico que les sustituya. También respecto a las definiciones de los diferentes parámetros se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGM.

Art. 2. Usos y Tipologías.

Uso Global..... RESIDENCIAL  
 Uso Pormenorizado..... VIVIENDA COLECTIVA LIBRE  
 Otros Usos.....según lo establecido en el PGM

En las zonas verdes y espacios libres públicos, sólo se permitirán los usos que le son propios en los mismos términos que para ellos establece el Plan General de Haro.

En la parte no edificable de cada parcela se permite el uso bajo rasante de aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios. Sobre rasante se permite la construcción de instalaciones deportivas excepto frontones u otras instalaciones con gran impacto visual, se permite parasoles desmontables, jardinería, arbolado.

Art. 3. Condiciones de edificación y parcela.

Con carácter general el retranqueo a linderos o vía pública será de 3,0m en las alineaciones principales marcadas y de 2,0m en el resto. Se estará sujeto a lo establecido en el Plano O.4

No computarán las plantas de Sótano o Semisótano que no excedan en 1,5 m la altura libre en el encuentro con el terreno de la parcela o que no cumpliendo esto se destinen en su totalidad a garajes, accesos o cuartos de instalaciones.

Los espacios bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad si se destinan a trasteros u otros anejos de una unidad residencial principal

Art. 4. Condiciones volumétricas.

La altura máxima es de 13,0 m al alero en Bloque de PB+3 y de 10,5 m en bloques de PB+2, medidos al encuentro de la edificación con el terreno de la parcela.

La ocupación en Planta Baja no excederá el 75% de la superficie de la parcela. No contabilizará la superficie ocupada por accesos rodados o peatonales a garajes.

Se autoriza de manera expresa la cubierta plana con uso de terraza.

Art.5. Parcelaciones.

Serán posibles las segregaciones y parcelaciones de las fincas resultantes siempre que cumplan con las determinaciones previstas en este Plan Especial de Reforma Interior respecto a número de viviendas, parcela mínima, edificabilidad etc.

Art.6. Condiciones estéticas.

Se deberá dar tratamiento de fachada a todas las de las edificaciones, aunque no sean visibles desde la vía o espacios públicos.

Las construcciones deberán buscar su integración con el ámbito de actuación, y con las parcelas colindantes. En el proyecto se deberá justificar de forma conveniente dicha integración.

Art. 7. Aparcamientos.

Se deberá contar en cada parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro del edificio, de la parcela o de la edificación auxiliar.

Art. 8. Proyecto de Compensación.

El proyecto de compensación o en su caso de reparcelación en caso de cambio de sistema de actuación, recogerá las determinaciones marcadas por la legislación.

Art. 9 Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización deberá ajustarse a lo dispuesto en la LOTUR y en los Artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las condiciones técnicas vigentes en cada momento, bien sean de carácter general o del propio Planeamiento de Haro.

Deberá cumplir las condiciones siguientes:

Trazado viario. No se utilizarán pendientes transversales superiores al 2,5% ni longitudinales inferiores al 2 por mil.

Abastecimiento de agua.

Saneamiento. El proyecto incluirá tanto la red de fecales como la de pluviales mediante sistema acorde con el municipio.

Energía eléctrica: La red se diseñará conforme a los criterios de la compañía suministradora. La red de baja tensión, cuando discorra por viario, será siempre subterránea.

Alumbrado público

Jardinería y arbolado. Las especies arbóreas se elegirán de forma que no requieran de un riego periódico, que su sistema radical no dañe las conducciones y que su porte sea compatible con los gálibos exigidos en los tendidos eléctricos. Las especies arbustivas o herbáceas no requerirán riego periódico para su desarrollo.

Art. 10. Seguridad y solidez de las construcciones.

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez de la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de obra.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar las indicadas condiciones, sin que ello represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no causen daño ni a las personas ni a los bienes.

Art. 11. Aplicación subsidiaria.

Con carácter general, serán de aplicación las contenidas en la Normas Urbanísticas del PGM en cuanto a los aspectos no regulados en el presente documento.

Art. 12 Gestión de residuos y escombros

Durante la ejecución de las obras tanto de urbanización como de edificación, se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados mediante gestor autorizado.

Se realizará un correcto manejo y gestión de las tierras sobrantes. A este respecto, se recomienda la búsqueda de un destino final distinto del vertedero para este residuo (por ejemplo restauración de alguna gravera cercana o recuperación de terrenos degradados), sobre todo en lo que se refiere a las tierras vegetales. En caso de llevarse finalmente al vertedero, éste deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.

Art. 13. Existencia de calados

En caso de aparecer caños de bodega durante la ejecución de las obras, deberán ser conservados.

10. NORMATIVA CONSIDERADA EN LA REDACCIÓN DE LA SIGUIENTE PROPUESTA

Para la redacción de esta propuesta se ha tenido como referencia la siguiente Normativa Urbanística:

- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja
- Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Plan General Municipal de Haro.
- Modificación Puntual núm. 9 \*-PERI Gaviota del PGM

11. CONCLUSIÓN

El objeto y motivo del documento está expuesto y justificado, ya sea desde los aspectos urbanísticos, procedimentales y/o jurídicos. El documento se plantea a través de la descripción de la presente Memoria, de sus planos cuya relación se detalla y de la Normativa Urbanística que se desarrolla en un sólo punto siguiendo las pautas, criterios y los órdenes del planeamiento urbanístico vigentes del municipio de Haro.

12. CONTENIDO, FECHA Y FIRMA

El presente documento consta de 14 páginas, Fichas de las parcelas resultantes y adjuntos los siguientes planos:

NUM.	REF.	CAP.	PLANO	ESCALA
1	I.1	INF	SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO	S.E
2	I.2	INF	RELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1/750
3	I.3	INF	PLANEAMIENTO VIGENTE (extracto del plano O3.4 y O3.5)	S.E.
4	I.4	INF	PLANEAMIENTO VIGENTE (extracto del plano G3.4 y G3.5)	1/2.000
5	I.5	INF	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/750
6	I.6	INF	PARCELAS CATASTRALES	1/750
7	I.7	INF	REDES GENERALES	1/750
8	I.8,1	INF	PERFILES Y EJES TOPOGRAFÍA ACTUAL	H:500/V:100
9	I.8,2	INF	PERFILES Y EJES TOPOGRAFÍA ACTUAL	H:500/V:100
10	I.8,3	INF	PERFILES Y EJES TOPOGRAFÍA ACTUAL	H:500/V:100
11	O.1	ORD	ORDENACIÓN GENERAL. USOS SUPERFICIES	1/750
12	O.2	ORD	PARCELAS PRIVATIZABLES. ALINEACIONES	1/750
13	O.3	ORD	RASANTES VIALES Y DOMINIO PUBLICO	1/750
14	O.4	ORD	ORDENACIÓN GENERAL. COTAS	1/750
15	O.5	ORD	ORDENACIÓN GENERAL. IMAGEN GENERAL DEL CONJUNTO	1/750
16	O.6	ORD	PERFILES LONGITUDINALES (1)	
17	O.7	ORD	PERFILES LONGITUDINALES (2)	
18	O.8	ORD	SECCIONES TRANSVERSALES	1/250
19	O.9-1	ORD	SECCIONES GENERALES	1/250
20	O.9-2	ORD	SECCIONES GENERALES 2	1/250
21	O.10	ORD	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO	1/750
22	O.11	ORD	RED GENERAL DE SANEAMIENTO	1/750
23	O.12	ORD	RED GENERAL DE BAJA TENSIÓN	1/750
24	O.13	ORD	PLANEAMIENTO MODIFICADO (sustituye en parte a planos O3.4 y O3.5)	S.E.
25	G.1	GES	UNIDADES DE EJECUCION	1/750
26	G.2	GES	SUPERPOSICION ORDENACION Y PARCELAS CATASTRALES	1/750

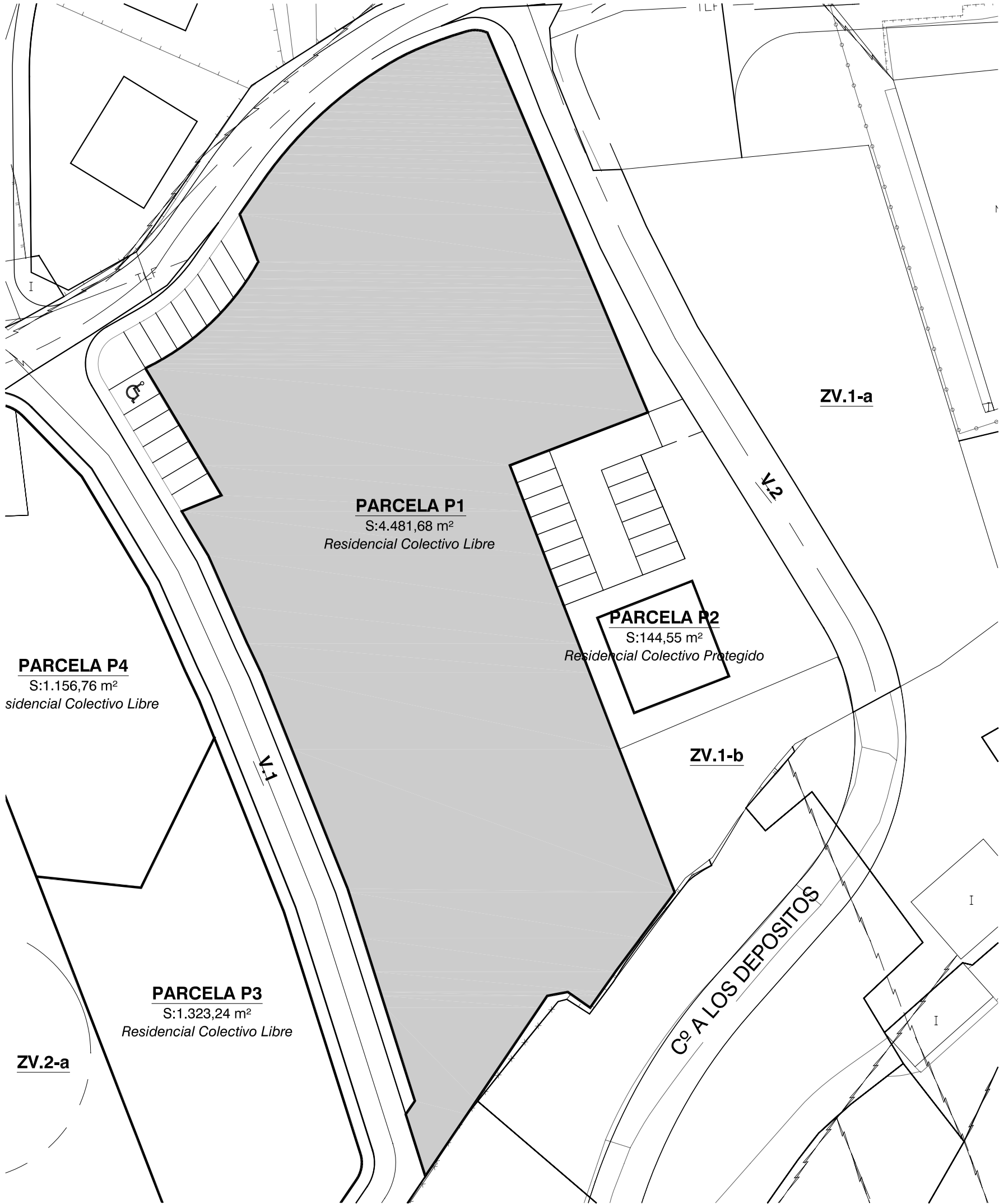
En Miranda de Ebro, mayo 2012

EL ARQUITECTO

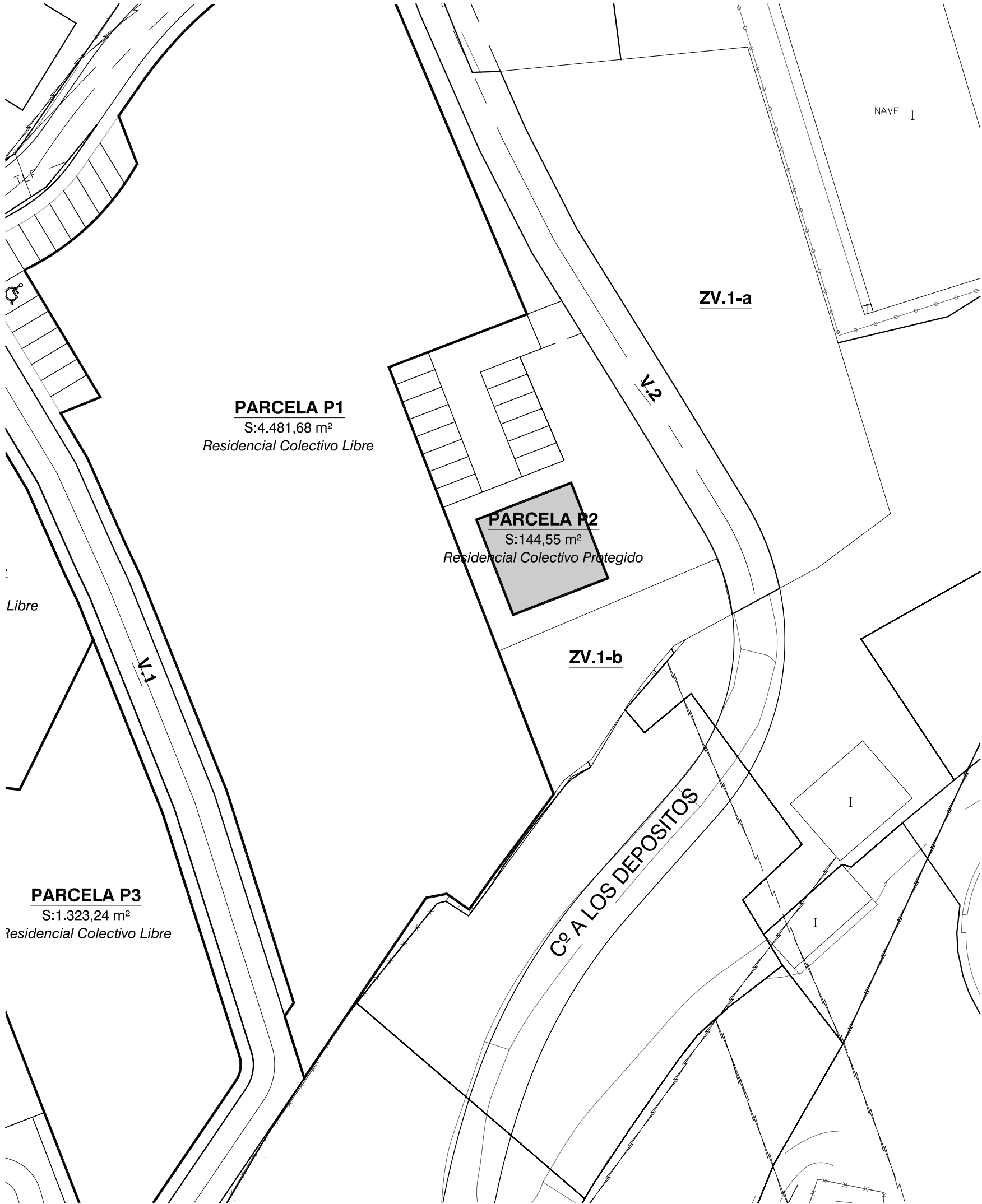
PEDRO MARTINEZ-LAGE



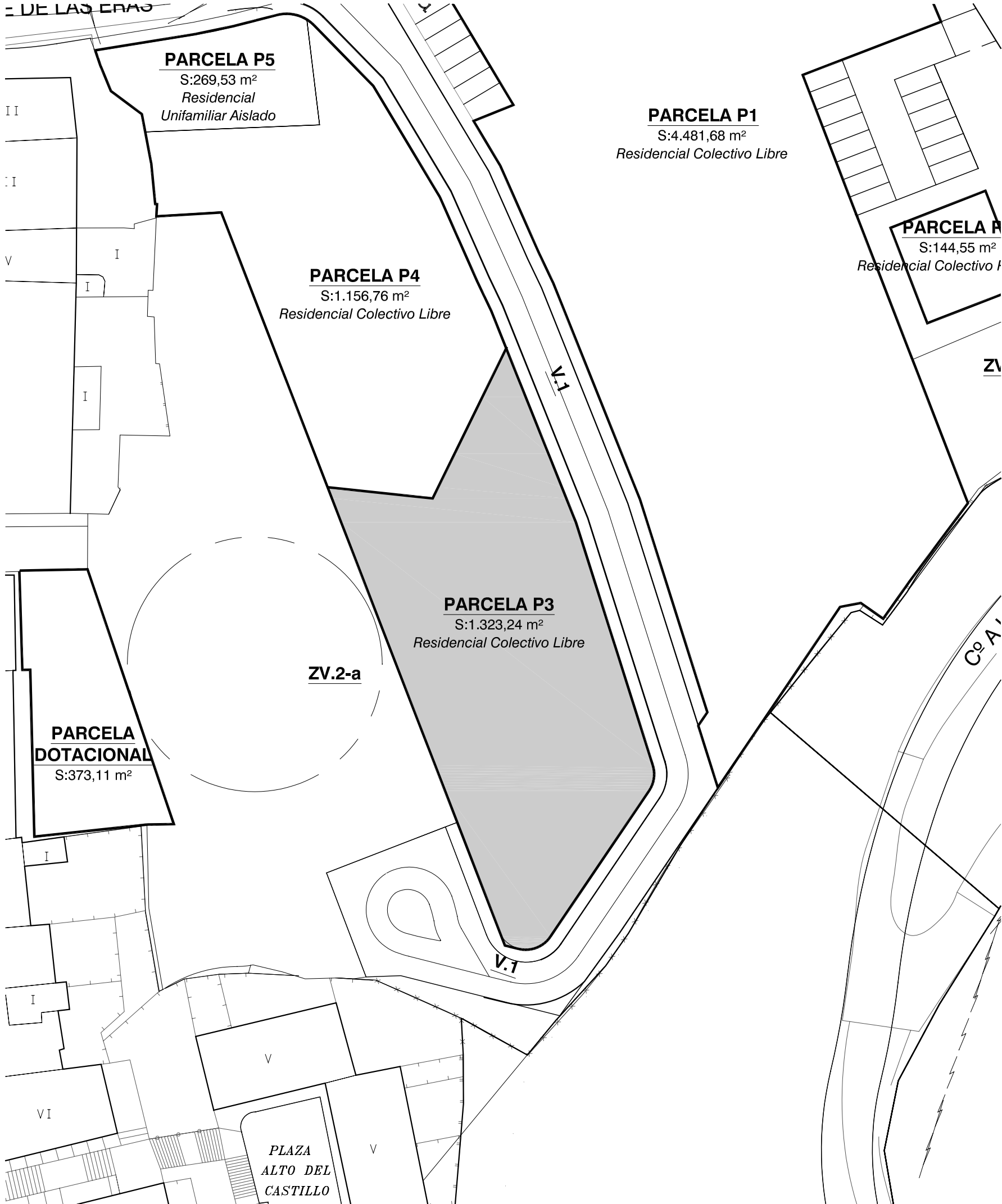




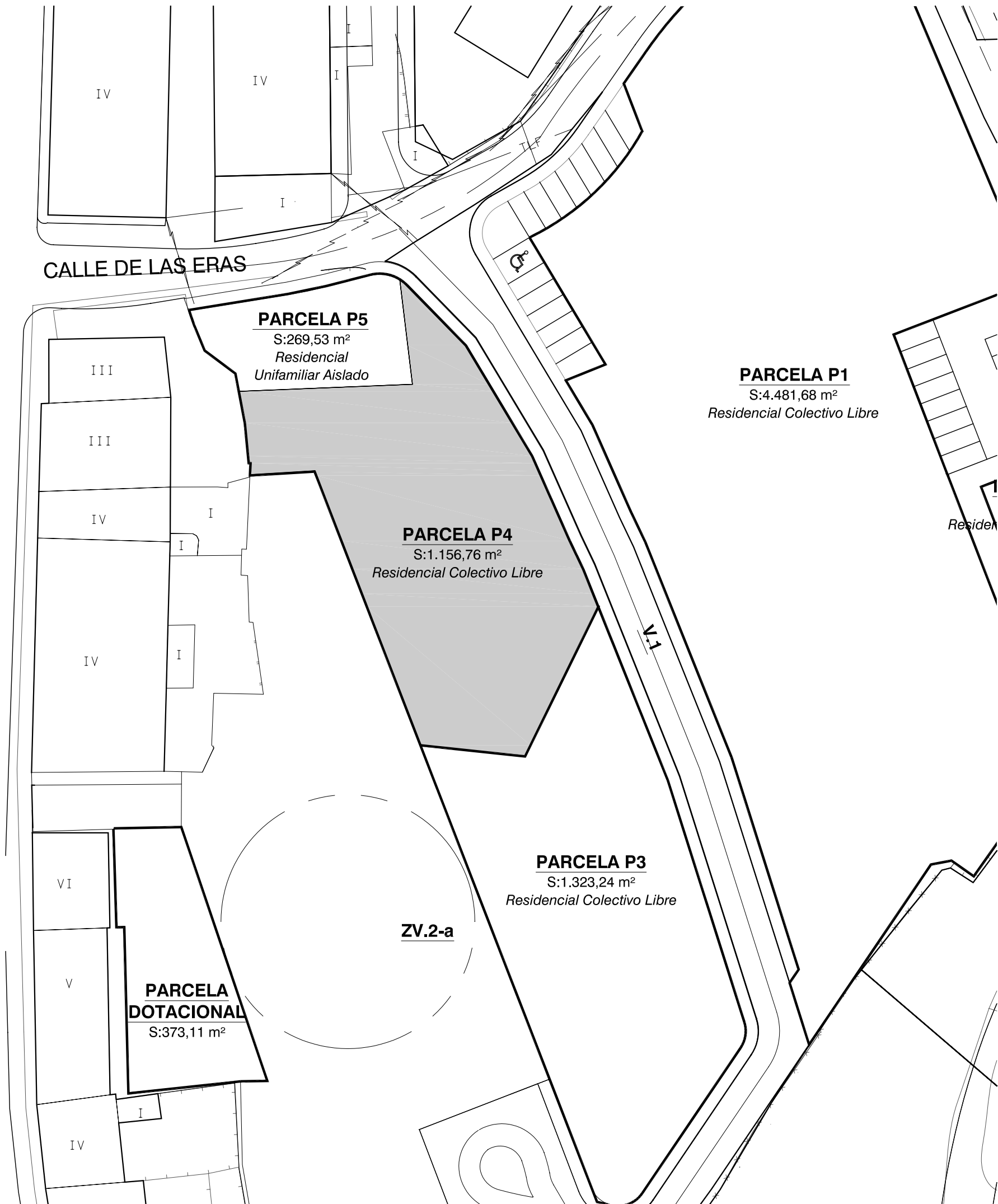
UNIDAD HOMOGENEA		PARCELA 1	
SUPERFICIE	4.481,68 m²	APROVECHAMIENTO MAXIMO	11.491,48uas
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS TIPO	75	TIPOLOGIA	RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE
TITULARIDAD	PRIVADA		
SUP. OCUPADA EN PLANTA BAJA SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
PARCELACION Y SITUACION DE LA EDIFICACION			
SUPERFICIE MIN.	NO SE ESTABLECE		
LONGITUD FACHADA MINIMA	NO SE ESTABLECE		
RETRANQUEO MINIMO A FACHADA (1)	3,00m		
RETRANQUEO MIN. LINDEROS	2,00m		
USOS			
PORMENORIZADO	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE		
EQUIVALENTE	RESIDENCIAL		
TOLERADO	SERVICIO TERCARIO COMERCIAL		
NECESARIO	INSTITUCIONAL		
PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
CONDICIONES DE VOLUMEN	MAXIMO		
EDIFICABILIDAD SEGUN ORD. DEL PERI	8.255 m² T		
OCUPACION	NO SE ESTABLECE		
Nº DE PLANTAS	S+B+3		
ALTURA DE CORNISA (I)	12 m		
FONDO EDIFICABLE	LIBRE		
ORDENANZAS ESPECIFICAS			
I) En cualquier caso, se mantendrá uniforme la altura de cornisa de toda la Unidad Homogénea.			
REORDENACION DE VOLUMEN Y VARIACION DE PARAMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Homogénea completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Plan General.			



UNIDAD HOMOGENEA		PARCELA 2	
SUPERFICIE	144,55 m²	APROVECHAMIENTO MAXIMO	766,84uas
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS TIPO	5	TIPOLOGIA	RESIDENCIAL COLECTIVO PROTEGIDO
TITULARIDAD	PRIVADA		
SUP. OCUPADA EN PLANTA BAJA SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
PARCELACION Y SITUACION DE LA EDIFICACION			
SUPERFICIE MIN.	NO SE ESTABLECE		
LONGITUD FACHADA MINIMA	NO SE ESTABLECE		
RETRANQUEO MINIMO A FACHADA (1)	3,00m		
RETRANQUEO MIN. LINDEROS	2,00m		
USOS			
PORMENORIZADO	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDO		
EQUIVALENTE	RESIDENCIAL		
TOLERADO	SERVICIO TERCARIO COMERCIAL		
NECESARIO	INSTITUCIONAL		
PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
CONDICIONES DE VOLUMEN	MAXIMO		
EDIFICABILIDAD SEGUN ORD. DEL PERI	550 m² T		
OCUPACION	100%		
Nº DE PLANTAS	S+B+3		
ALTURA DE CORNISA (I)	12 m		
FONDO EDIFICABLE	LIBRE		
ORDENANZAS ESPECIFICAS			
I) En cualquier caso, se mantendrá uniforme la altura de cornisa de toda la Unidad Homogénea.			
REORDENACION DE VOLUMEN Y VARIACION DE PARAMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Homogénea completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Plan General.			

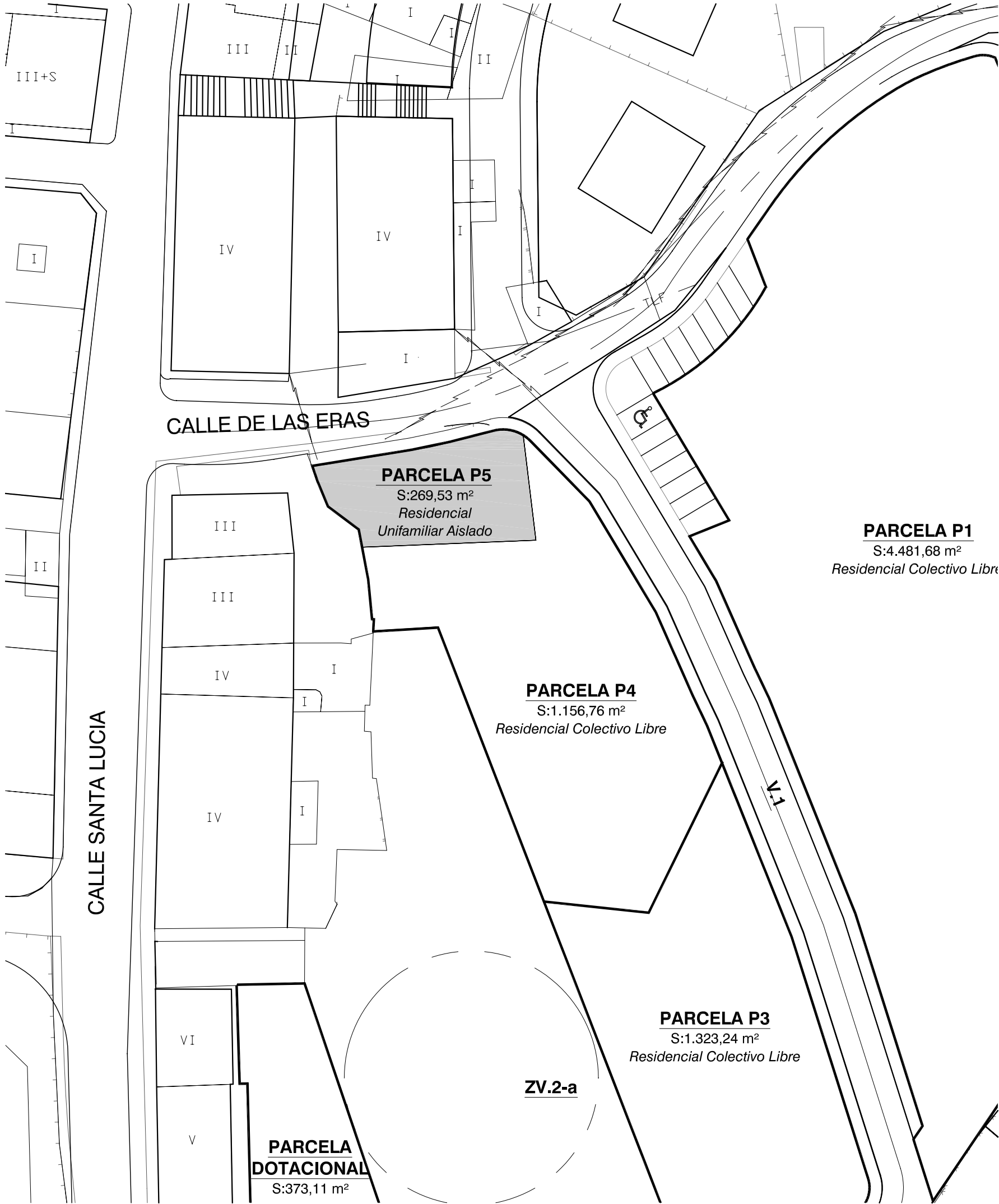


UNIDAD HOMOGENEA		PARCELA 3	
SUPERFICIE	1.323,24 m²	APROVECHAMIENTO MAXIMO	1226,69uas
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS TIPO	8	TIPOLOGIA	RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE
TITULARIDAD	PRIVADA		
SUP. OCUPADA EN PLANTA BAJA SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
PARCELACION Y SITUACION DE LA EDIFICACION			
SUPERFICIE MIN.	NO SE ESTABLECE		
LONGITUD FACHADA MINIMA	NO SE ESTABLECE		
RETRANQUEO MINIMO A FACHADA (1)	3,00m		
RETRANQUEO MIN. LINDEROS	2,00m		
USOS			
PORMENORIZADO	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE		
EQUIVALENTE	RESIDENCIAL		
TOLERADO	SERVICIO TERCARIO COMERCIAL		
NECESARIO	INSTITUCIONAL		
PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
CONDICIONES DE VOLUMEN	MAXIMO		
EDIFICABILIDAD SEGUN ORD. DEL PERI	880 m² T		
OCUPACION	NO SE ESTABLECE		
Nº DE PLANTAS	S+B+2+A		
ALTURA DE CORNISA (I)	10,5 m		
FONDO EDIFICABLE	LIBRE		
ORDENANZAS ESPECIFICAS			
I) En cualquier caso, se mantendrá uniforme la altura de cornisa de toda la Unidad Homogénea.			
REORDENACION DE VOLUMEN Y VARIACION DE PARAMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Homogénea completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Plan General.			

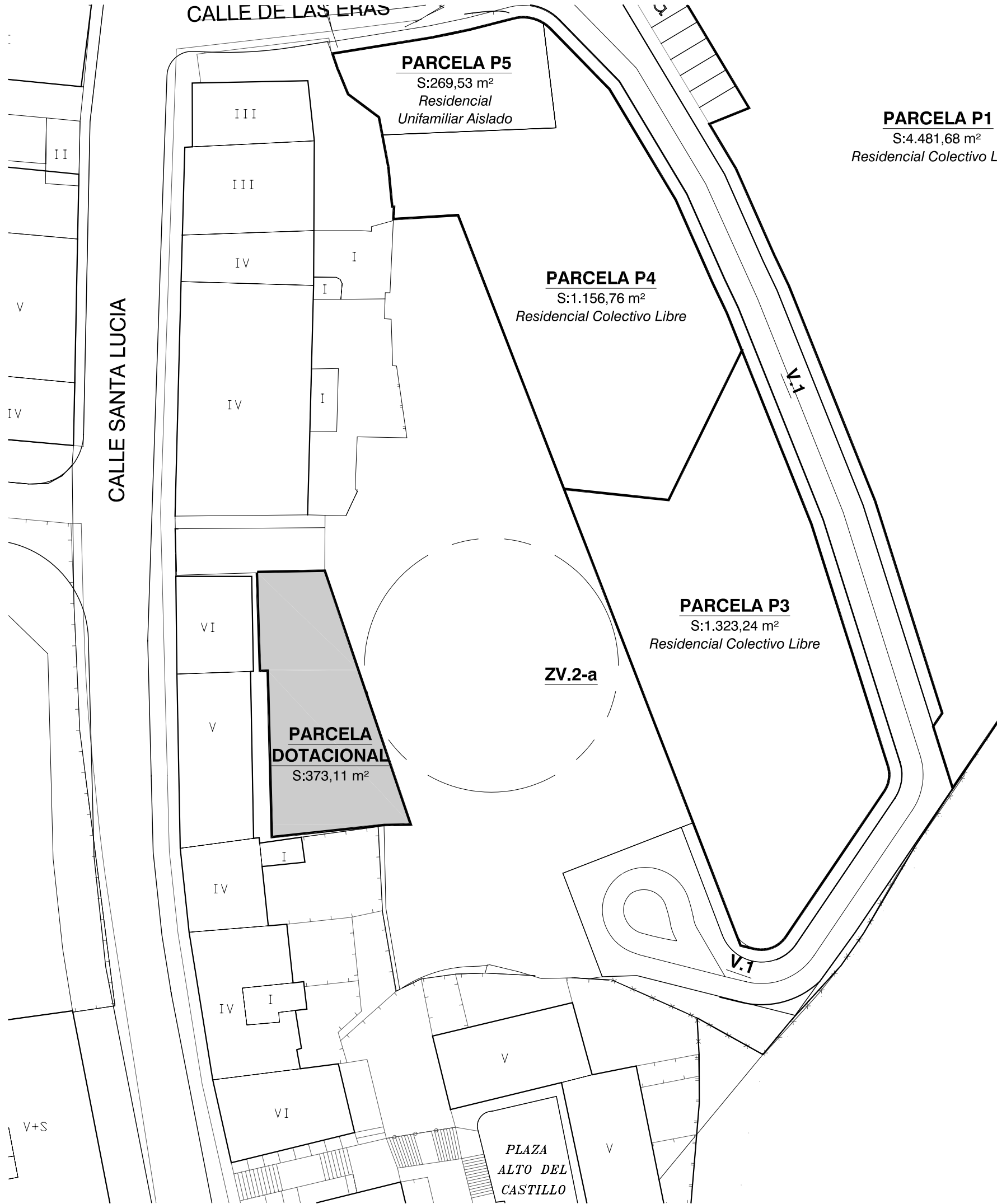


UNIDAD HOMOGENEA		PARCELA 4	
SUPERFICIE	1.156,76 m²	APROVECHAMIENTO MAXIMO	1282,70 UAS
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS TIPO	9	TIPOLOGIA	RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE
TITULARIDAD	PRIVADA		
SUP. OCUPADA EN PLANTA BAJA SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
PARCELACION Y SITUACION DE LA EDIFICACION			
SUPERFICIE MIN.	NO SE ESTABLECE		
LONGITUD FACHADA MINIMA	NO SE ESTABLECE		
RETRANQUEO MINIMO A FACHADA (1)	3,00m		
RETRANQUEO MIN. LINDEROS	2,00m		
USOS			
PORMENORIZADO	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE		
EQUIVALENTE	RESIDENCIAL		
TOLERADO	SERVICIO TERCARIO COMERCIAL		
NECESARIO	INSTITUCIONAL		
PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
CONDICIONES DE VOLUMEN	MAXIMO		
EDIFICABILIDAD SEGUN ORD. DEL PERI	887,00 m² T		
OCUPACION	NO SE ESTABLECE		
Nº DE PLANTAS	S+B+3		
ALTURA DE CORNISA (I)	12 m		
FONDO EDIFICABLE	LIBRE		
ORDENANZAS ESPECIFICAS			
I) En cualquier caso, se mantendrá uniforme la altura de cornisa de toda la Unidad Homogénea.			
REORDENACION DE VOLUMEN Y VARIACION DE PARAMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Homogénea completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Plan General.			





UNIDAD HOMOGENEA		PARCELA 5	
SUPERFICIE	269,53 m²	APROVECHAMIENTO MAXIMO	230,10 UAS
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS TIPO	1	TIPOLOGIA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO
TITULARIDAD	PRIVADA		
SUP. OCUPADA EN PLANTA BAJA SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGUN ORDENACION DEL PERI	NO SE ESTABLECE		
PARCELACION Y SITUACION DE LA EDIFICACION			
SUPERFICIE MIN.	NO SE ESTABLECE		
LONGITUD FACHADA MINIMA	NO SE ESTABLECE		
RETRANQUEO MINIMO A FACHADA (1)	3,00m		
RETRANQUEO MIN. LINDEROS	2,00m		
USOS			
PORMENORIZADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PRIVADO		
EQUIVALENTE	RESIDENCIAL		
TOLERADO	SERVICIO TERCIARIO COMERCIAL		
NECESARIO	INSTITUCIONAL		
PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
CONDICIONES DE VOLUMEN	MAXIMO		
EDIFICABILIDAD SEGUN ORD. DEL PERI	159 m² T		
OCUPACION	NO SE ESTABLECE		
Nº DE PLANTAS	SB+1+A		
ALTURA DE CORNISA (I)	7.5 m		
FONDO EDIFICABLE	LIBRE		
ORDENANZAS ESPECIFICAS			
I) En cualquier caso, se mantendrá uniforme la altura de cornisa de toda la Unidad Homogénea.			
REORDENACION DE VOLUMEN Y VARIACION DE PARAMETROS			
1) No será vinculante si la actuación comprende la Unidad Homogénea completa o caso de reordenación de volumen mediante E.D.			
OBSERVACIONES			
a) Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el Plan General.			



**PARCELA P1**  
S:4.481,68 m²  
*Residencial Colectivo L*

**PARCELA P4**  
S:1.156,76 m²  
*Residencial Colectivo Libre*

**PARCELA P3**  
S:1.323,24 m²  
*Residencial Colectivo Libre*

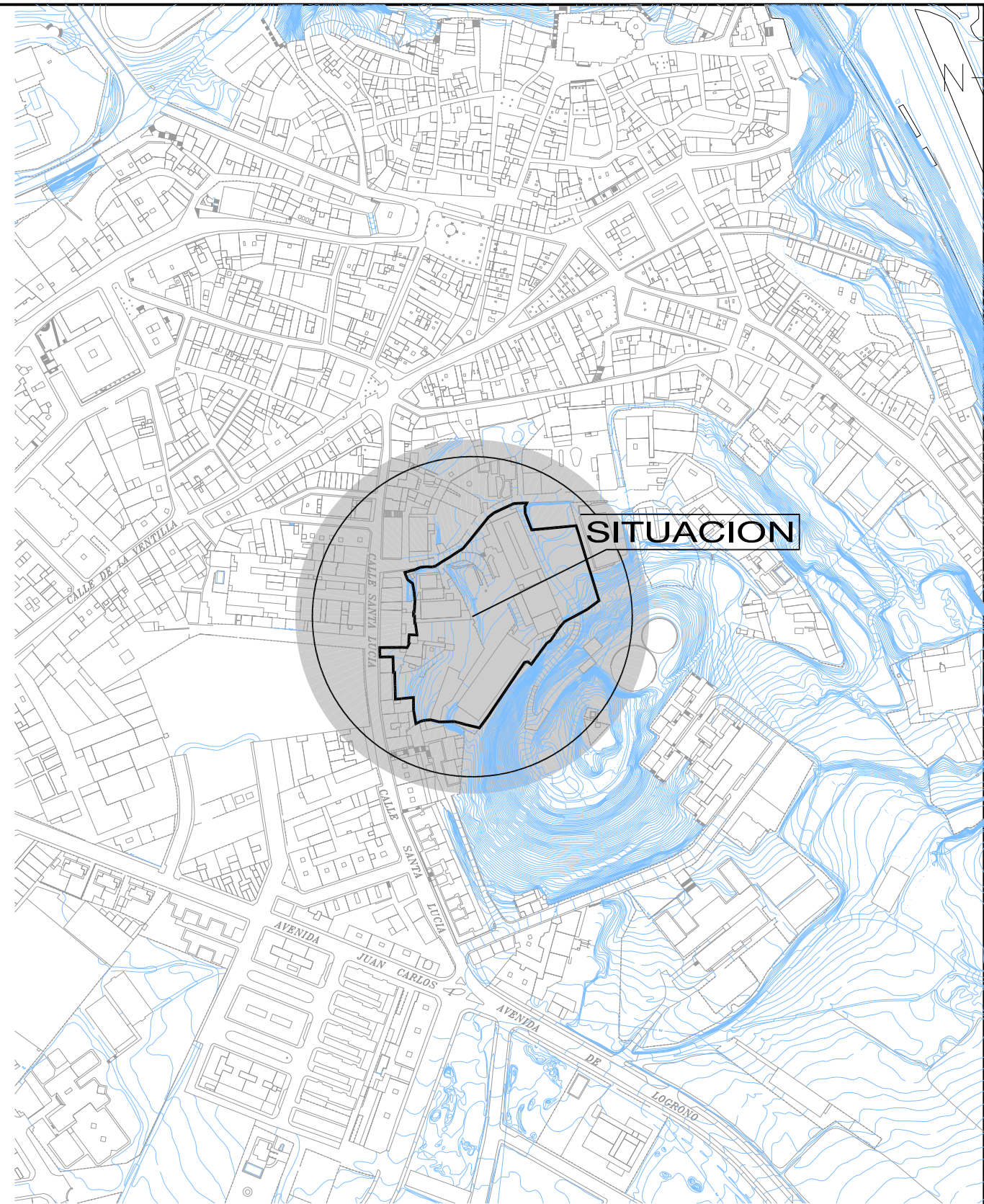
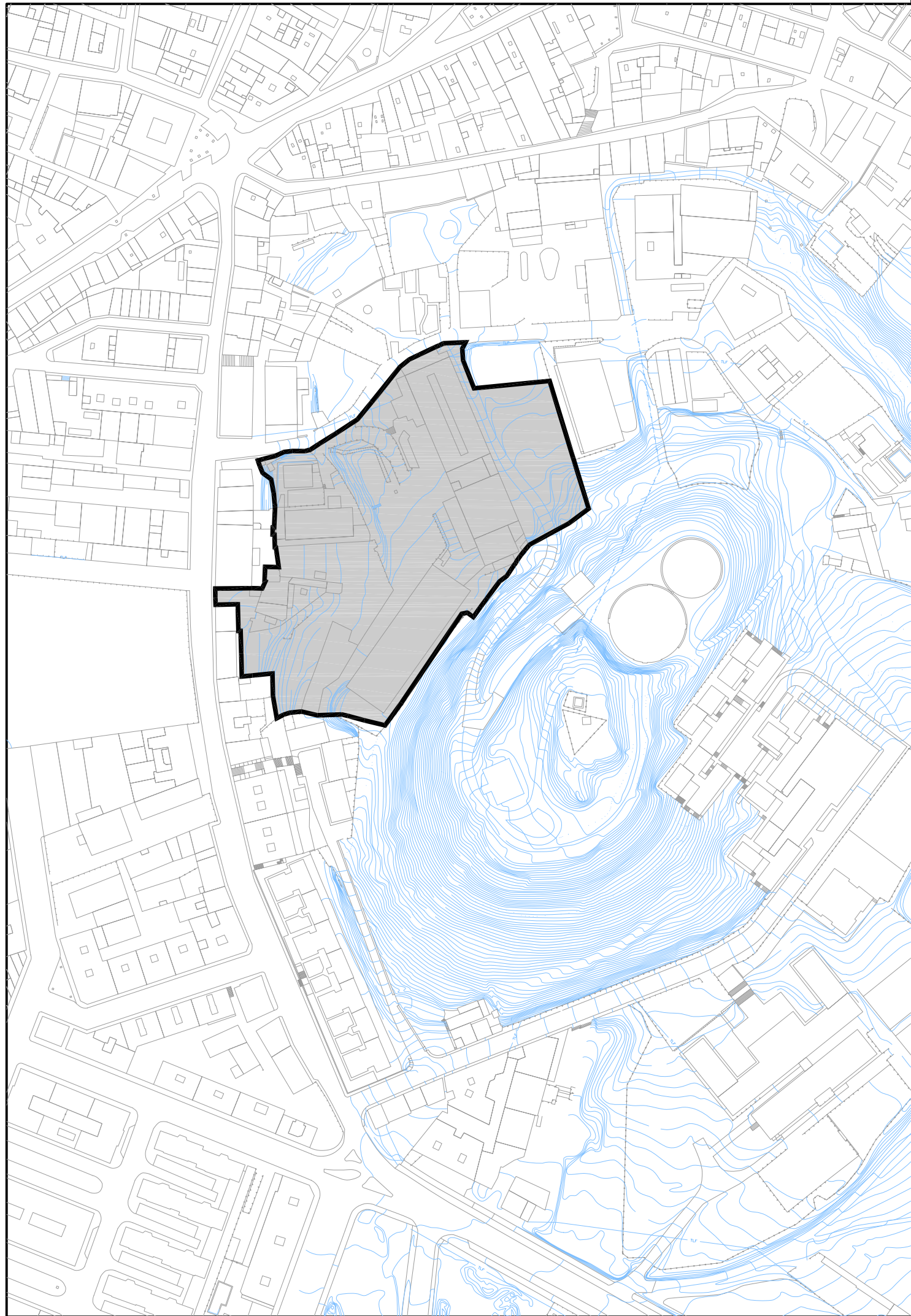
**PARCELA P5**  
S:269,53 m²  
*Residencial Unifamiliar Aislado*

**PARCELA DOTACIONAL**  
S:373,11 m²

UNIDAD HOMOGENEA		PARCELA DOTACIONAL	
SUPERFICIE	373,11m²	APROVECHAMIENTO MAXIMO	
N° MAXIMO DE VIVIENDAS TIPO		TIPOLOGIA	BLOQUES AISLADOS
TITULARIDAD	PUBLICA		
SUP. OCUPADA EN PLANTA BAJA SEGUN ORDENACION DEL PERI	107,74 m² (MÁXIMA)		
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO SEGUN ORDENACION DEL PERI			
PARCELACION Y SITUACION DE LA EDIFICACION			
SUPERFICIE MIN.	—		
LONGITUD FACHADA MINIMA	—		
RETRANQUEO MINIMO A FACHADAS	3,00m		
RETRANQUEO LINDERO POSTERIOR	5,00m		
USOS			
PORMENORIZADO	DOTACIONAL(SIN USO ESPECIFICO)		
EQUIVALENTE	INSTITUCIONAL		
TOLERADO	—		
NECESARIO	—		
PROHIBIDOS	EL RESTO		
CONDICIONES DE VOLUMEN	MAXIMO		
EDIFICABILIDAD SEGUN ORD. DEL PERI			
OCUPACION	100% ENTRE ALINEACIONES		
N° DE PLANTAS	S+B+1		
ALTURA DE CORNISA	7,50m		
FONDO EDIFICABLE	IRREGULAR , SEGÚN PLANOS DE ORDENACIÓN		







TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)  
PROY. NUM  
**2010-10 b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 SIT



1

**I.1**

INFORMACION  
EMPLAZAMIENTO. SITUACION

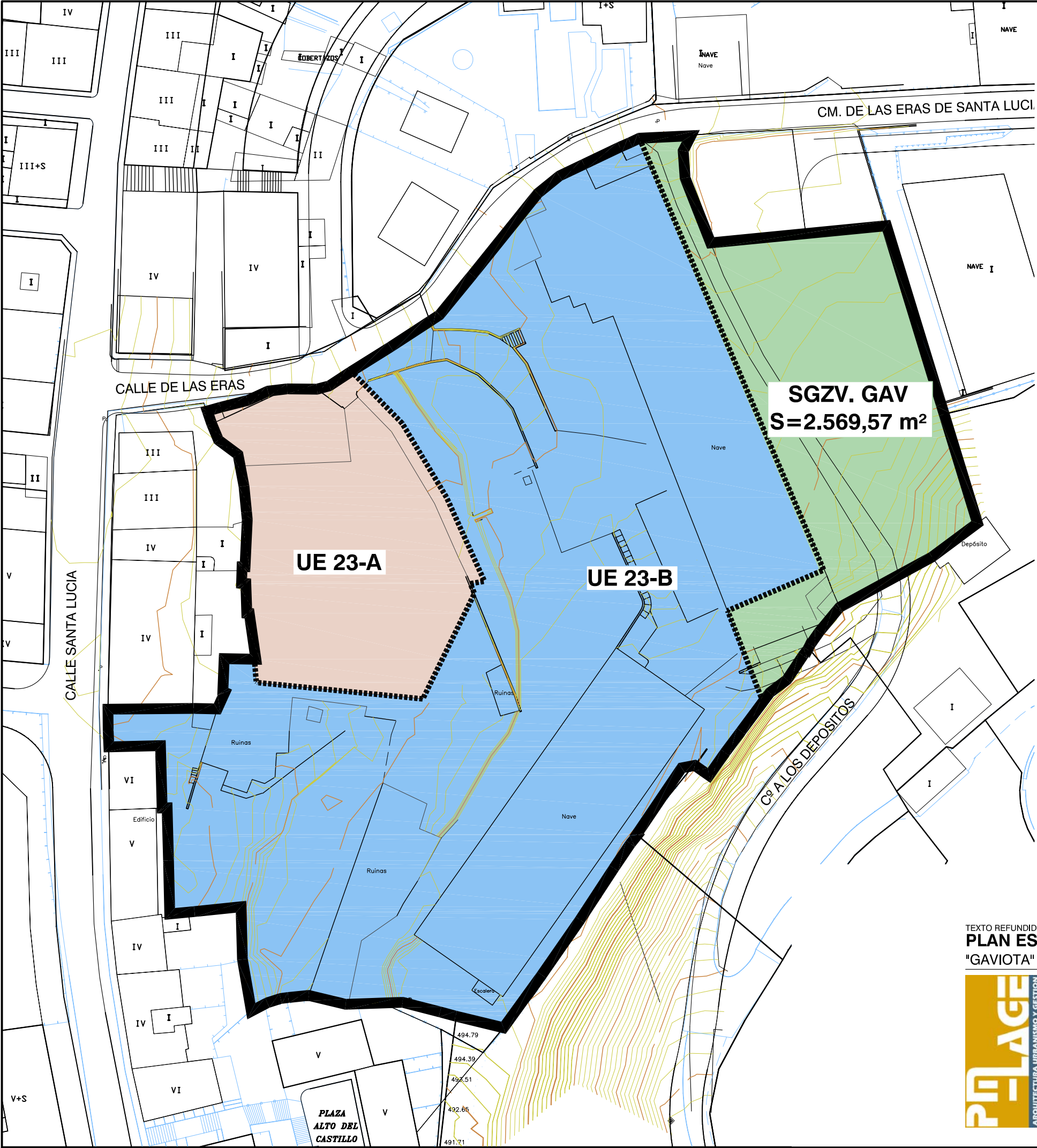
ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

ESCALA





**\*\*nota:**  
la delimitación de las Unidades de Ejecución UE 23-A y UE23-B (en cumplimiento del informe de fecha 17 de junio de 2009 de al Dirección General de Política Territorial) proviene de su redelimitación tramitada simultaneamente al presetne PERI. Quedan de nuevo grafiadas en plano num 25, G.1

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**

REF. CAD  
2010-10b tr4 INF

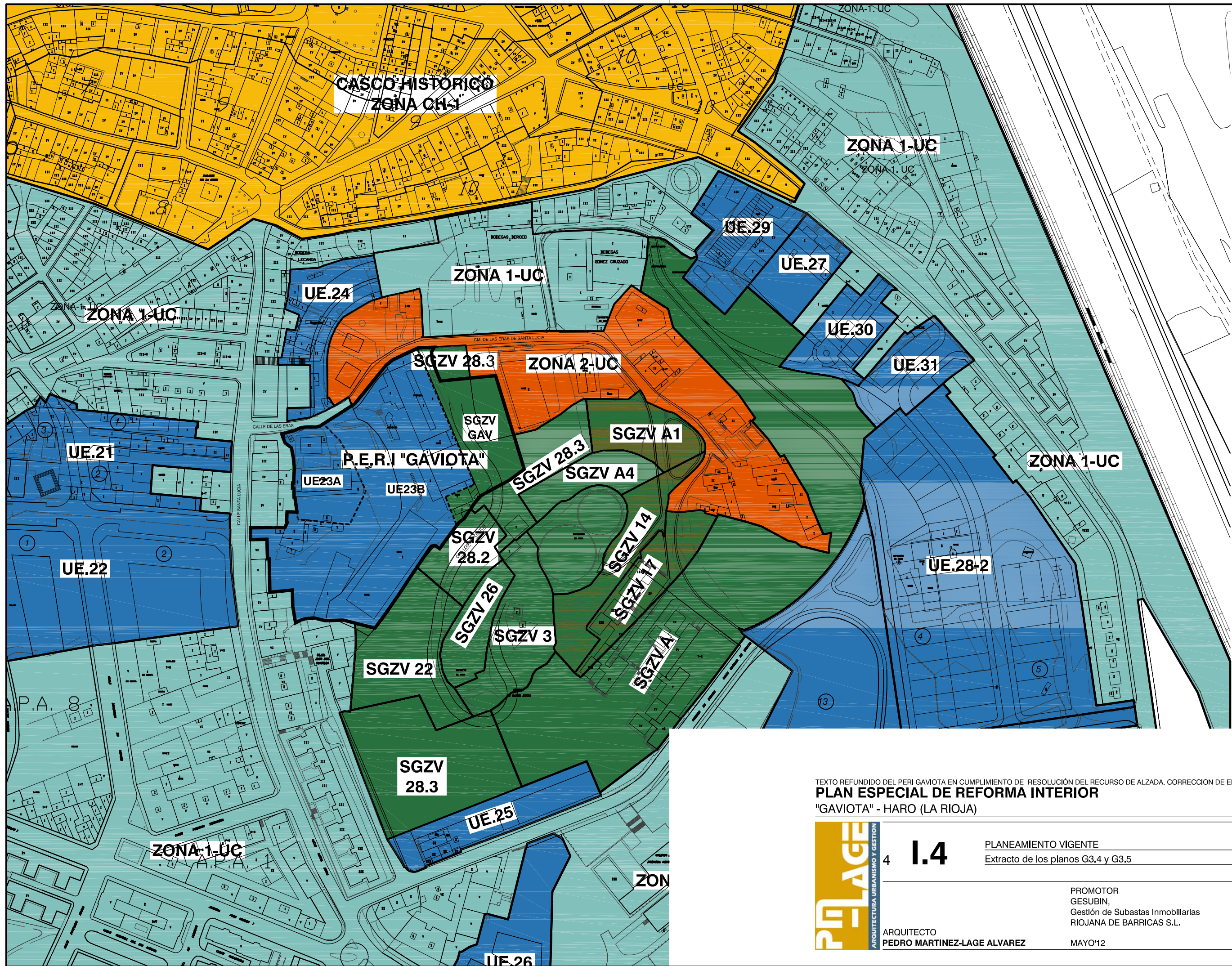
<div>PA-LAGE</div> <div>ARQUITECTURA URBANISMO Y GESTION</div>	2	I.2	INFORMACION	ESCALA
			DELIMITACION DE AMBITO	1/750
			<div>ARQUITECTO</div> <div>PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ</div> <div>PROMOTOR</div> <div>GESUBIN,</div> <div>Gestión de Subastas Inmobiliarias</div> <div>RIOJANA DE BARRICAS S.L.</div> <div>MAYO'12</div>	





- RESIDENCIAL CASCO HISTORICO
- RESIDENCIAL INTENSIVO
- RESIDENCIAL EXTENSIVO
- RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- USOS DOTACIONALES (PR: Privado)
- USOS INDUSTRIALES
- USOS TERCIARIOS EXENTOS
- ZONAS PUBLICAS FORESTADAS
- ZONAS VERDES (PR: Privado)
- CAUCE FLUVIAL
- USOS COMERCIALES DE GRAN ENTIDAD





TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**

REF. CAD  
2010-10b tr4 INF2

ESCALA  
1/2.000

PLANEAMIENTO VIGENTE  
Extracto de los planos G3.4 y G3.5

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

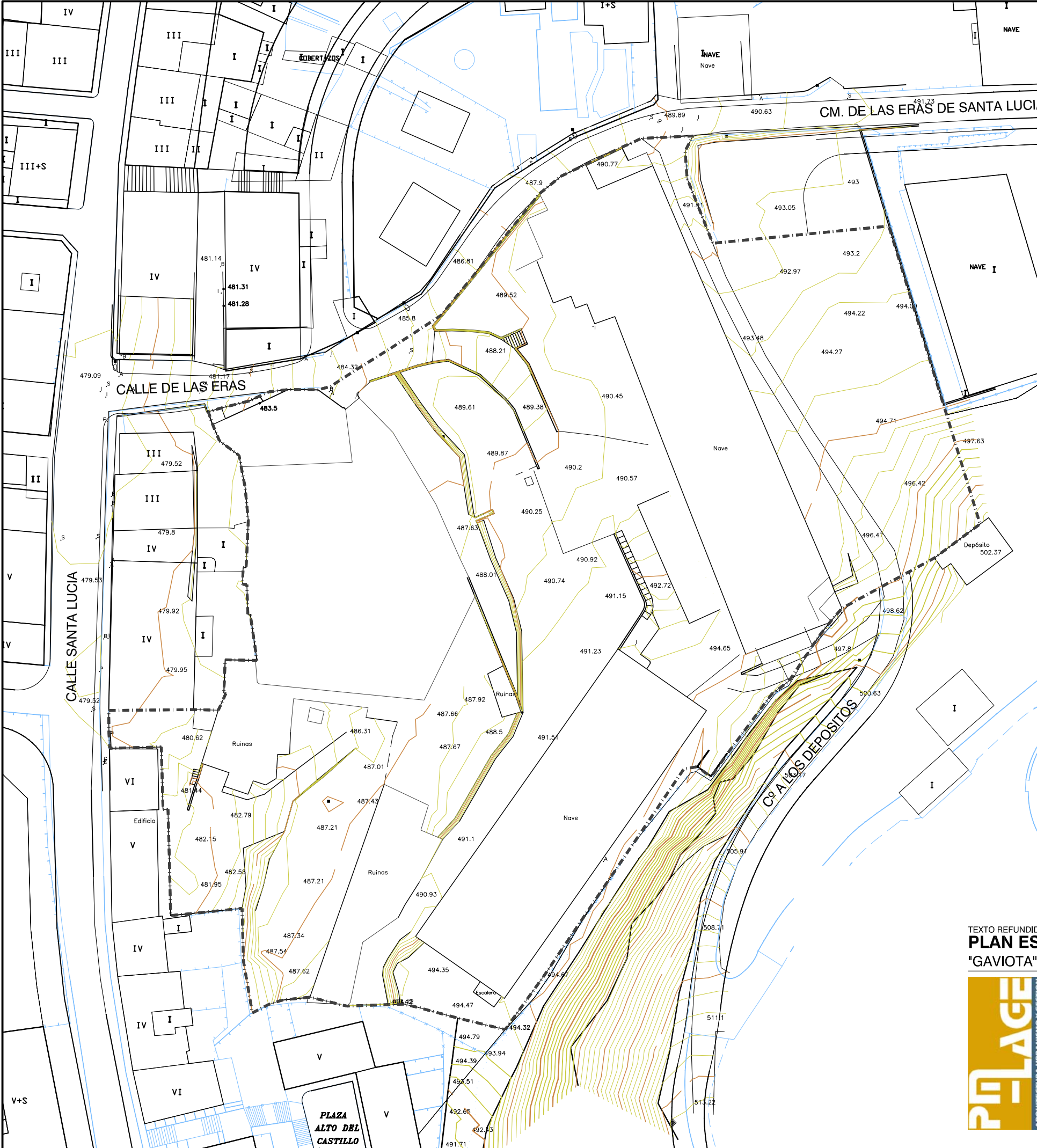
ARQUITECTO  
PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ

MAYO'12

4

**I.4**





LEYENDA	
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.	
	Edificio.
DELIMITADORES.	
	Lindero.
	Tapla, muro.
	Valla, verja.
CONSTRUCCIONES EN VIAS URBANAS.	
	Bordillo, acera
RED GEODESICA Y TOPOGRAFICA.	
	Estación poligonal, punto de apoyo.
RELIEVE.	
	Cabeza de talud.
	Pie de talud.
	Punto acotado.
VIAS DE COMUNICACION.	
	Aglomerado autopista / carretera.
	Camino sin pavimentar / senda.

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 INF



5

**1.5**

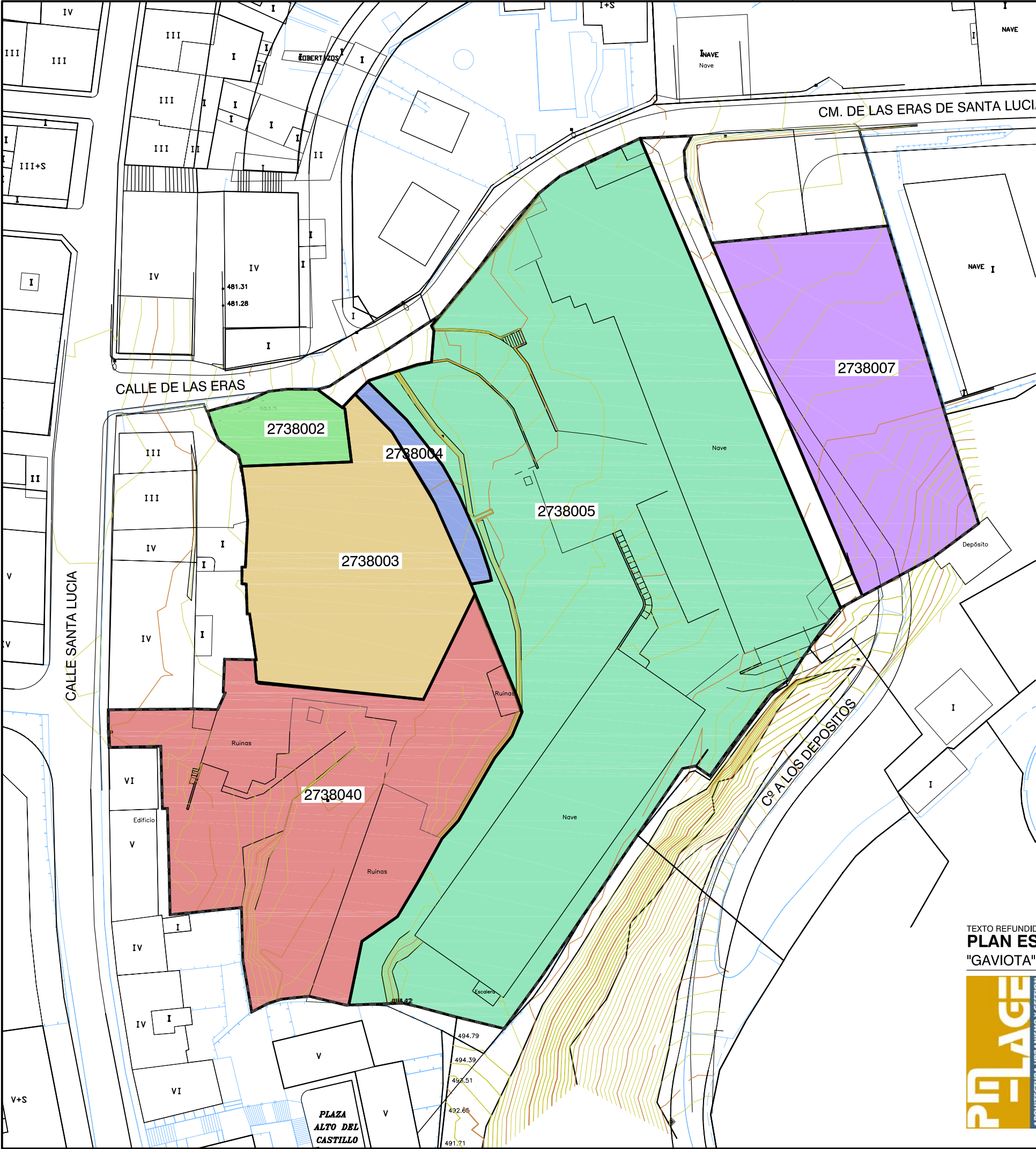
INFORMACION  
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

ESCALA  
1/750



PARCELAS CATASTRALES

(\*)NOTA: A título informativo y solo a efectos orientativos de participación, se indican superficies de fincas catastrales incluidas en el ámbito de la presente Modificación. En ningún caso suponen deslindes entre ellas ni base suficiente para la Reparcelación, siendo necesaria para ello al menos la aportación de certificaciones catastrales.

NUM. PARCELA	SUP. CATASTRO	PART. (%)
2738002	294,25 m²	1,99343%
2738003	1640,57 m²	11,11423%
2738004	180,12 m²	1,22024%
2738005	7416,43 m²	50,24348%
2738007	1822,81 m²	12,34884%
2738040	2860,80 m²	19,38083%
S/N (viales publicos)	98,75 m²	0,66899%
	447,25 m²	3,02995%
SUP. TOTAL de CATASTRO	14760,98 m²	100,00000%

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10 tr4 INF



6

I.6

INFORMACION  
PARCELARIO CATASTRAL

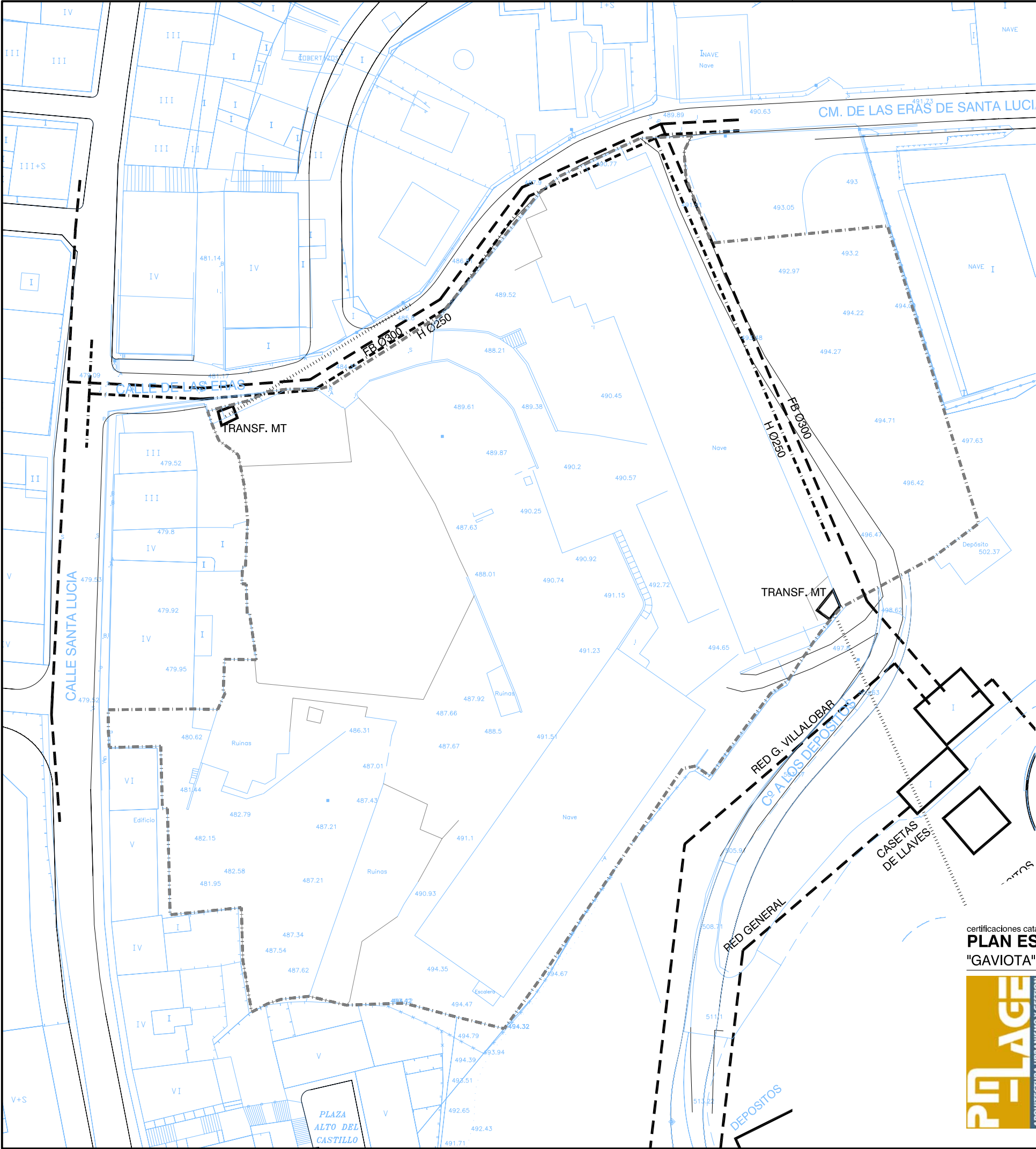
ESCALA  
1/750

ARQUITECTO  
PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12





REDES GENERALES EXISTENTES

- ABASTECIMIENTO
- SANEAMIENTO
- MEDIA Y BAJA TENSION

certificaciones catastrales  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)



7

1.7

INFORMACION  
REDES GENERALES

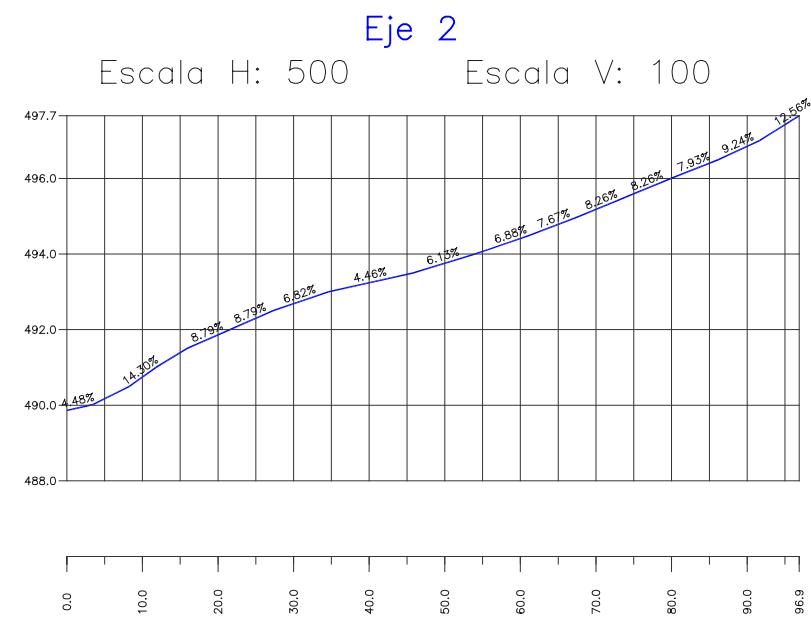
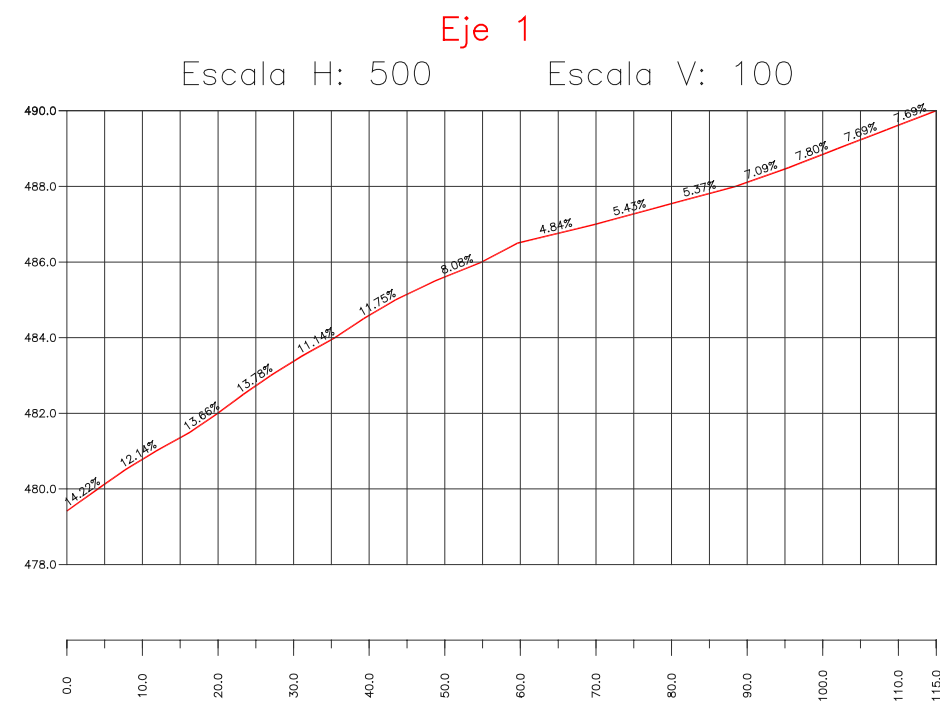
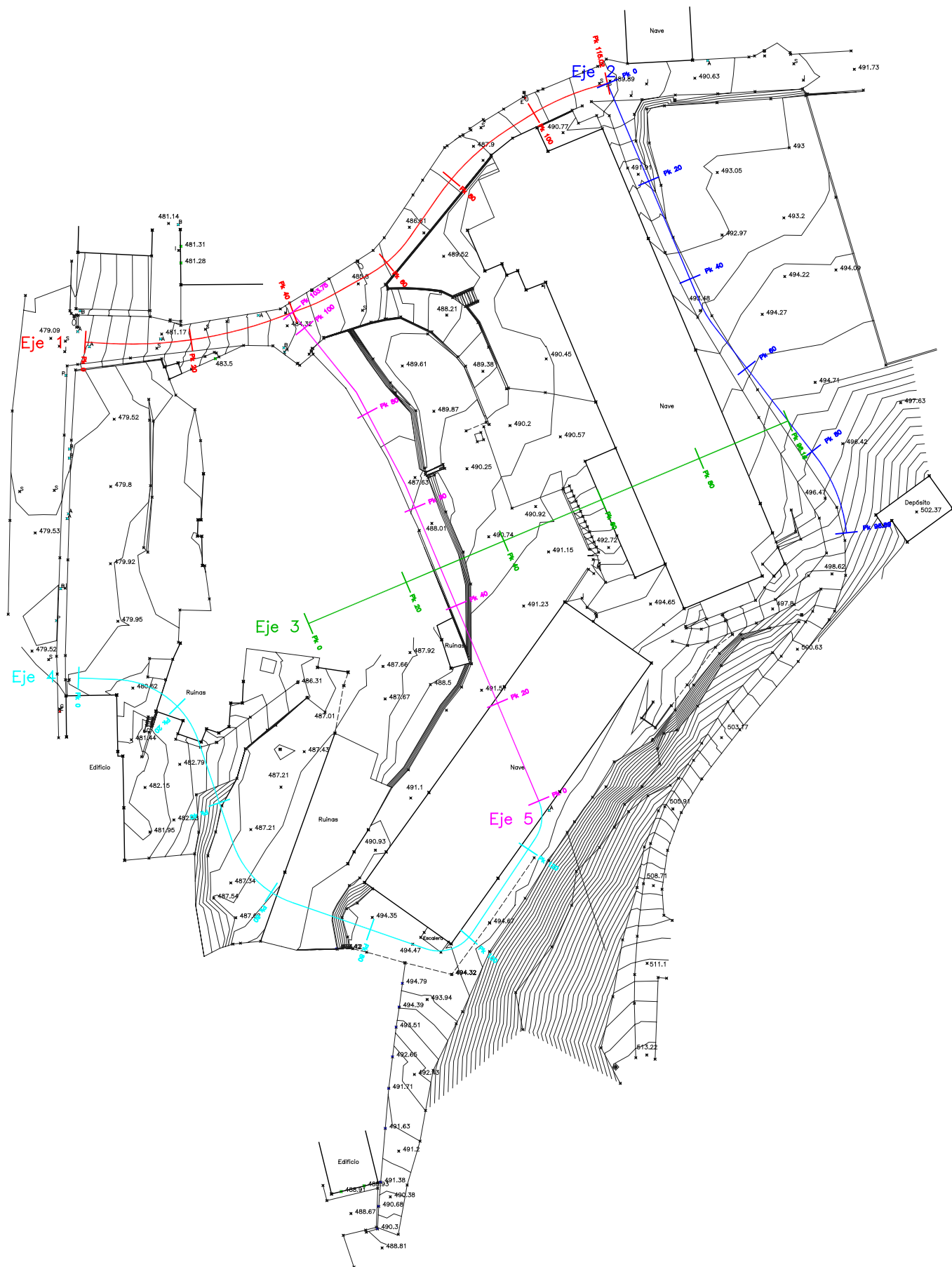
ARQUITECTO  
PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

PROY. NUM  
2010-10b  
REF. CAD  
2010-10b tr4 INF

ESCALA  
1/750



TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 STP



8 **I.8-1** INFORMACION  
TOPOGRAFIA, PERFILES Y EJES

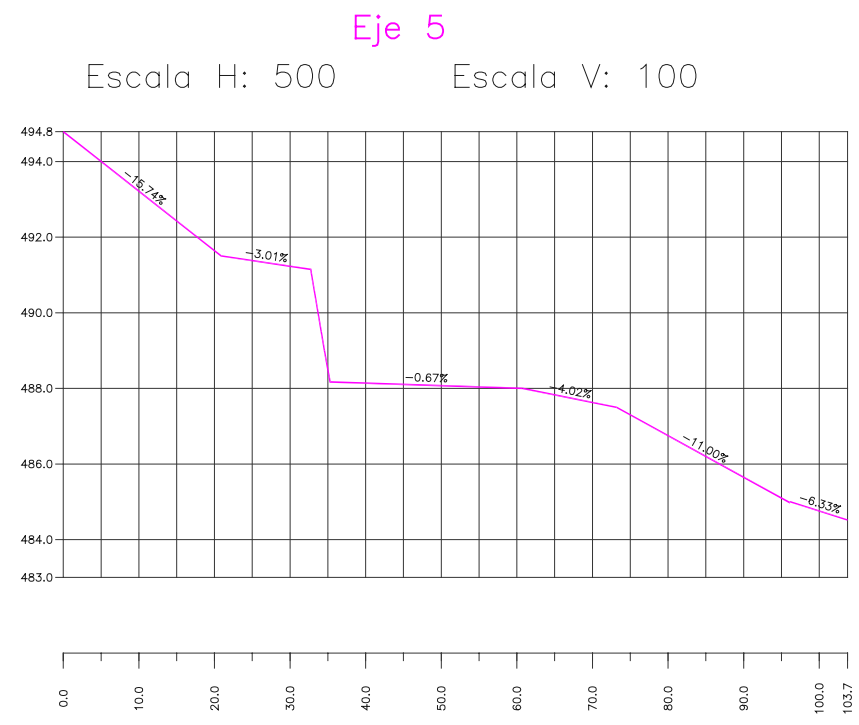
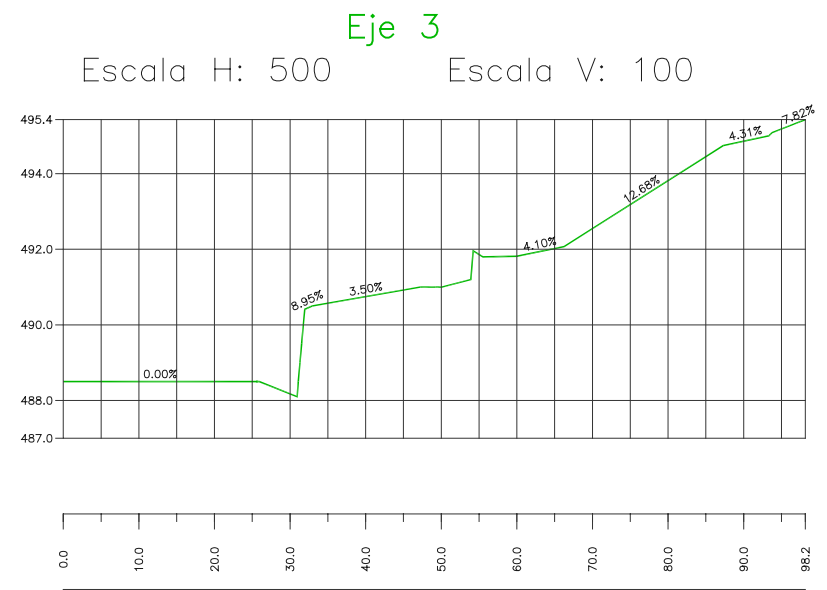
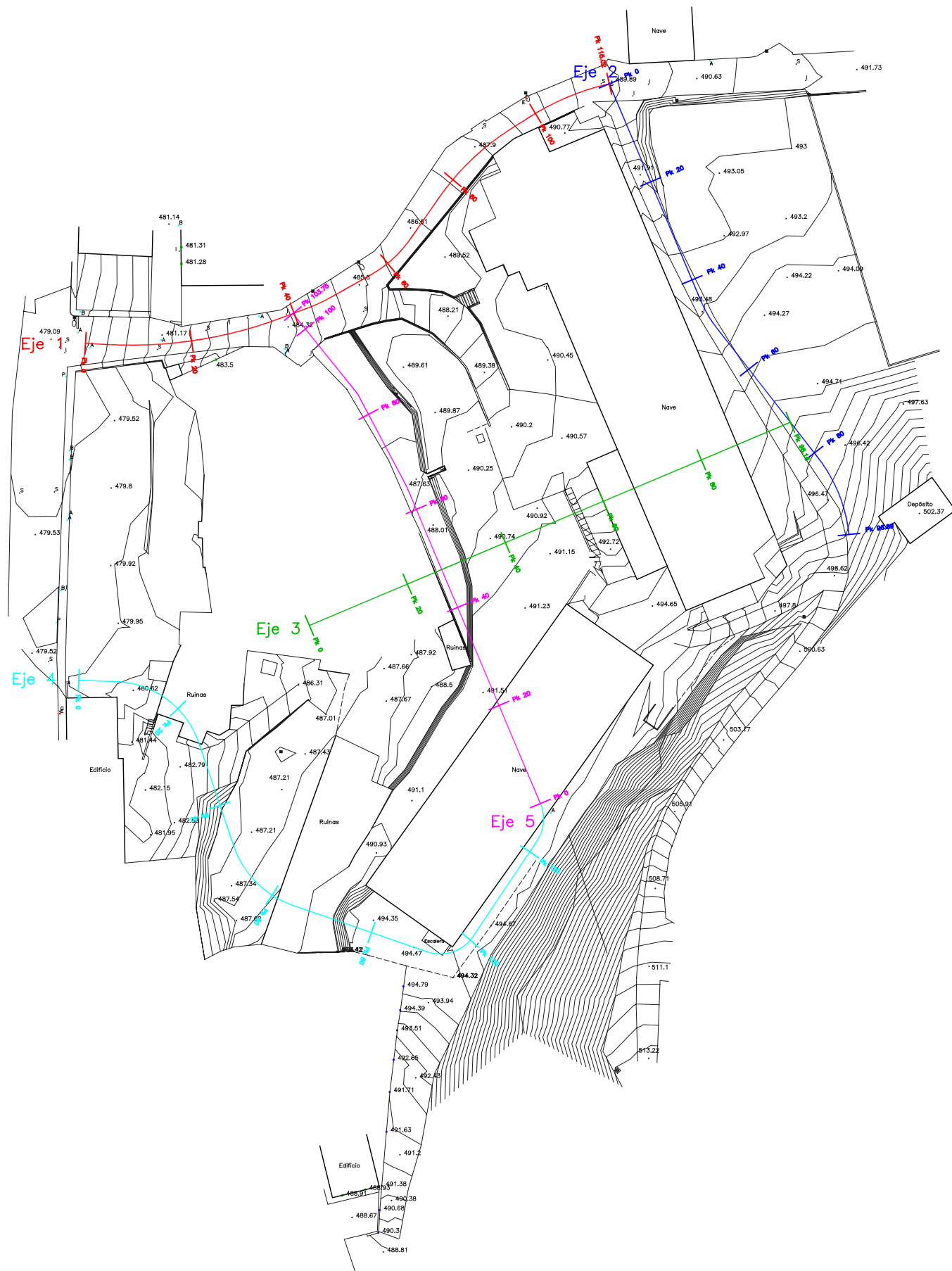
ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

ESCALA





TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 STP



## 9 I.8-2 INFORMACION

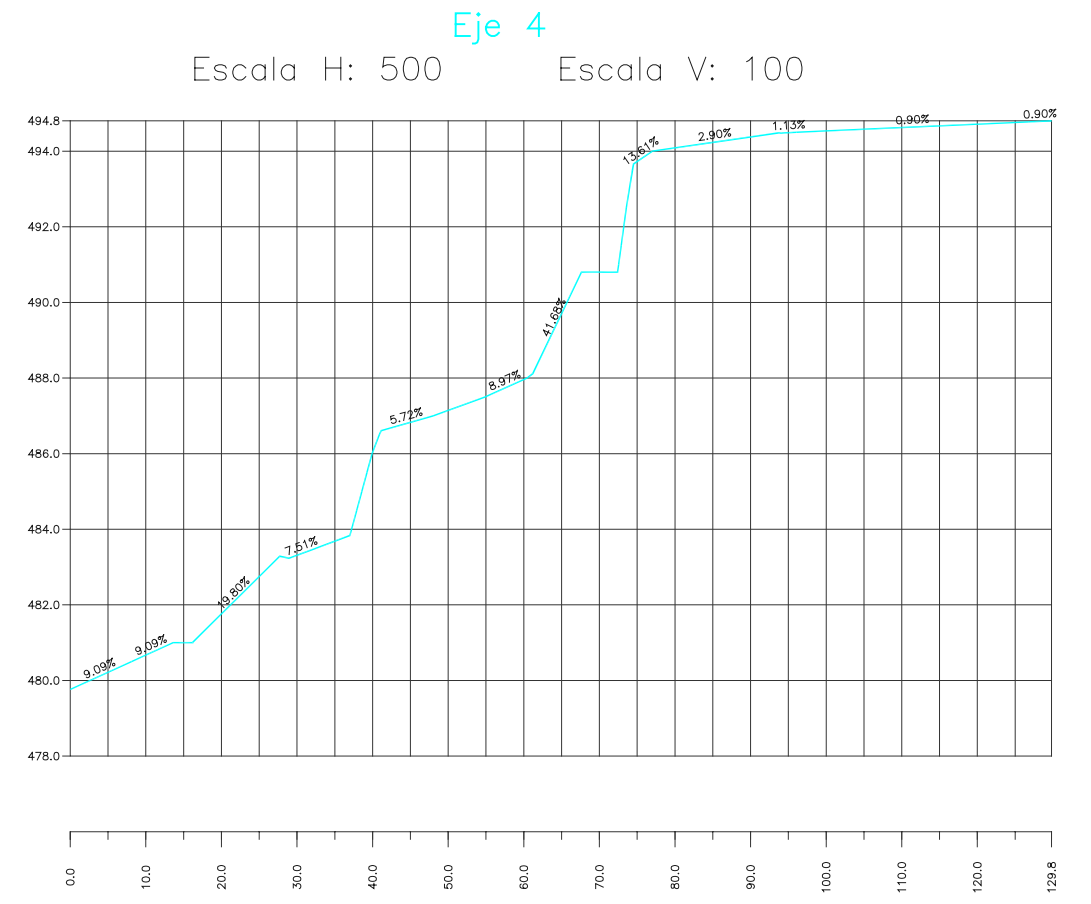
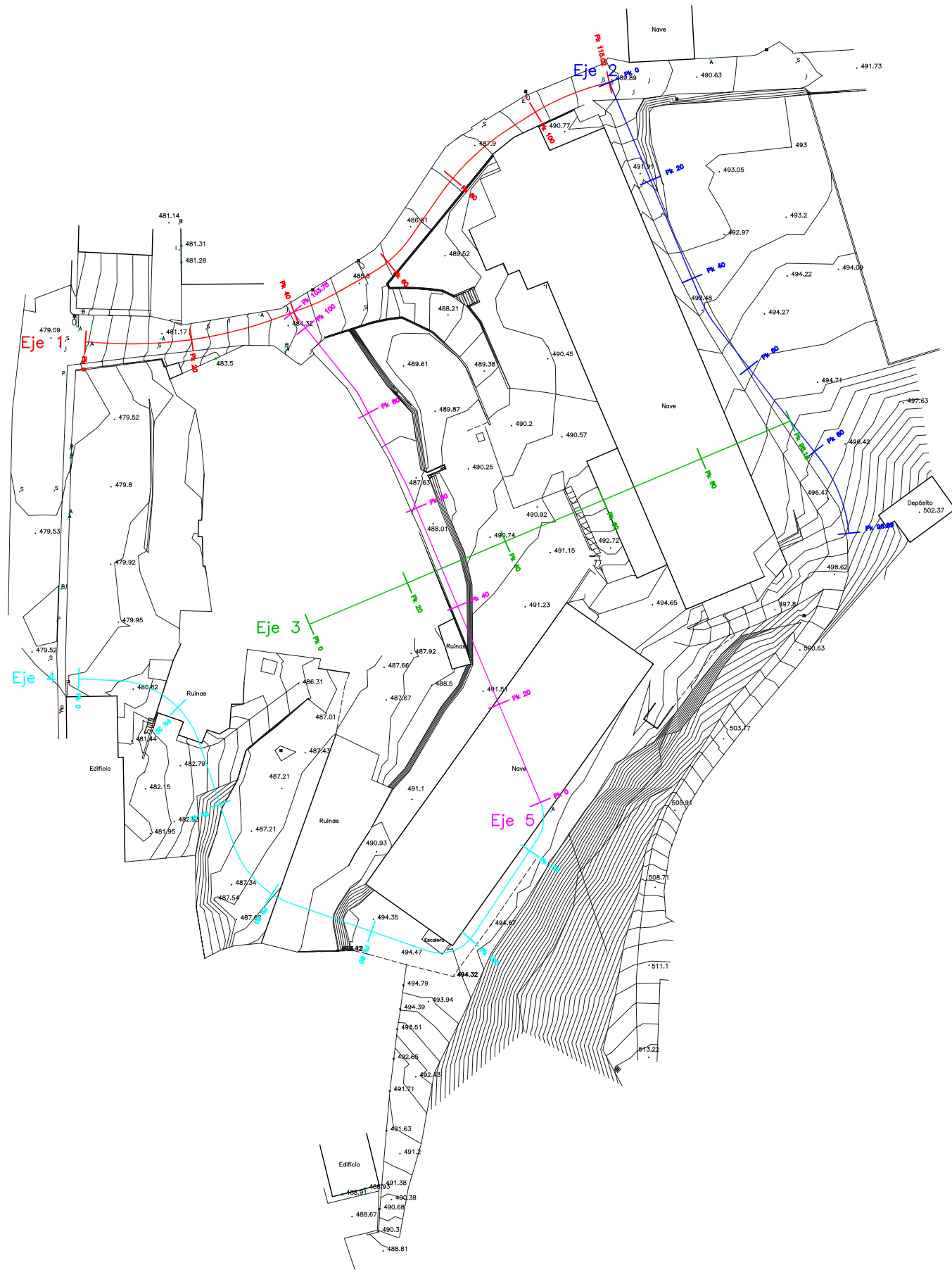
TOPOGRAFIA, PERFILES Y EJES

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

MAYO'12

ESCALA



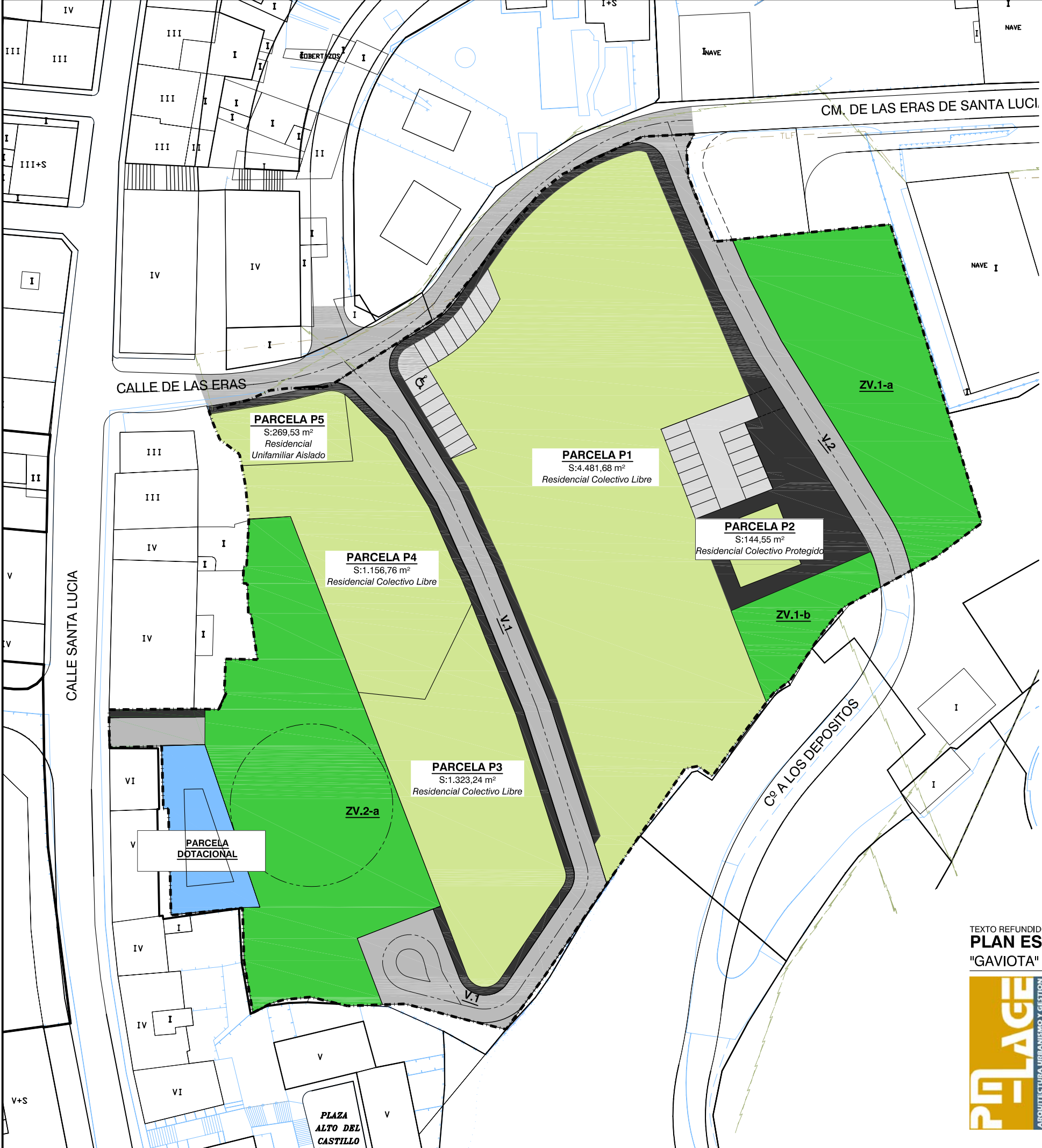
TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 STP

10	I.8-3	INFORMACION	ESCALA
		TOPOGRAFIA, PERFILES Y EJES	
ARQUITECTO		PROMOTOR	
PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ		GESUBIN,	
		Gestión de Subastas Inmobiliarias	
		RIOJANA DE BARRICAS S.L.	
		MAYO'12	



	PERI - GAVIOTA	14761,00 m²
	ZONA VERDES	3842,03 m²
	ZV.1-a	*1364,42 m²
	ZV.1-b	*313,7m²
	ZV.2-a	2163,91 m²
	DOTACIONAL	373,11 m²
	SISTEMA VIARIO	3170,10 m²
	VIAL V-1	997,58 m²
	ACERA VIAL-V.1	257,51 m²
	VIAL V-2	*510,00 m²
	ACERA VIAL -V.2	422,95 m² + *381,45 m²
	VIAL V-3	91,85 m²
	ACERA VIAL V-3	26,23 m²
	APARCAMIENTO EN VIA PUBLICA	482,53 m²
	PARCELAS PRIVATIZABLES	7375,76 m²
	P1. Residencial Colectivo Libre	4481,68 m²
	P2. Residencial Colectivo Protegido	144,55 m²
	P3. Residencial Colectivo Libre	1323,24 m²
	P4. Residencial Colectivo Libre	1156,76 m²
	P5. Residencial Unifamiliar Aislado	269,53 m²
	* SUMA DEL SGZV. GAV = 2.569,57m²	

11

0.1

ORDENACION

USOS. SUPERFICIES

PROY. NUM

2010-10b

REF. CAD

2010-10b tr4 ORD

ESCALA

1/750

ARQUITECTO

PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ

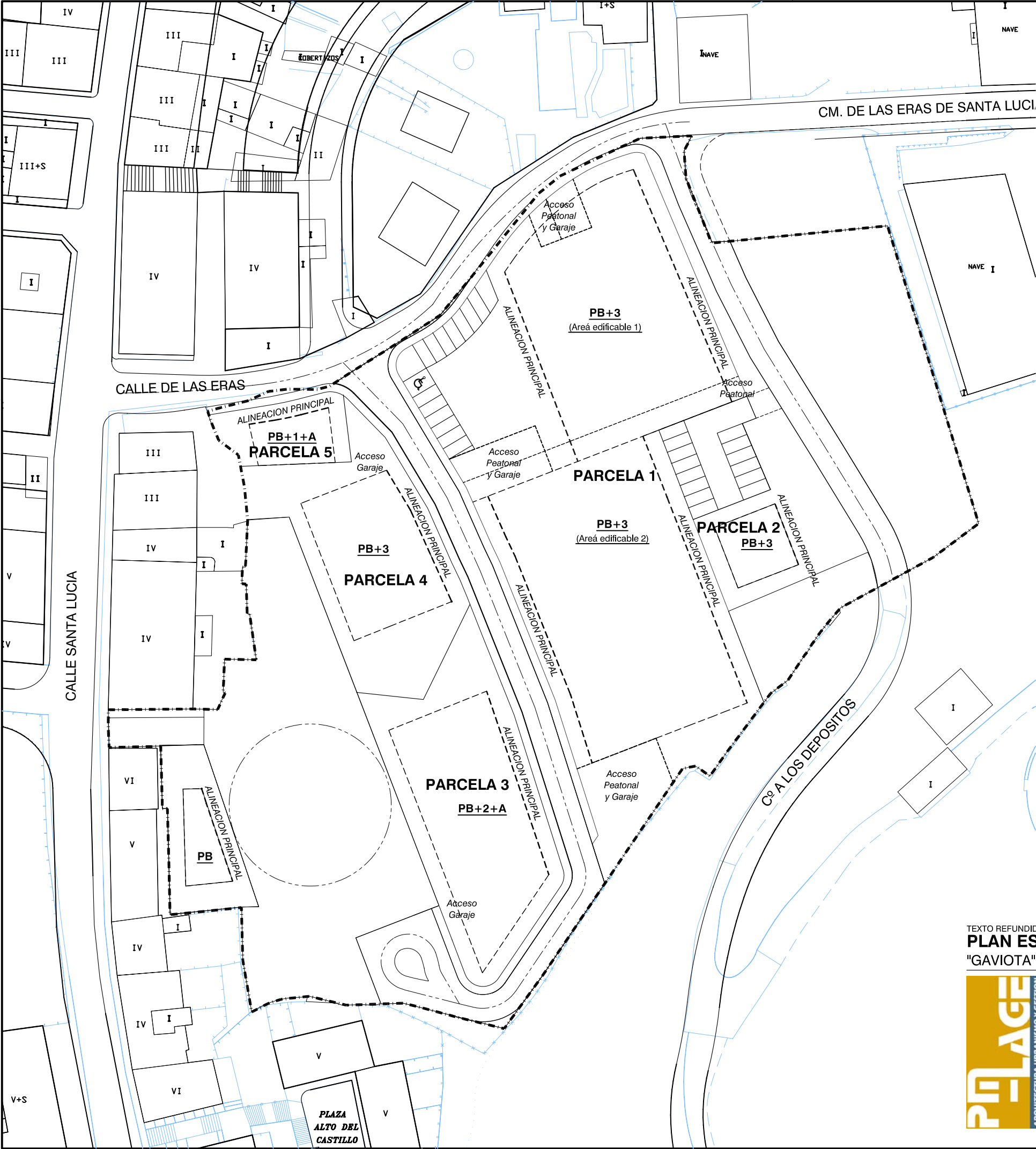
PROMOTOR

GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12







PARCELAS PRIVATIZABLES 7858,30 m²

PARCELA 1	4964,22 m²
Uso	Residencial Colectivo Libre
Aprovechamiento	11482,96
Numero Viviendas	75
Altura	PB+3

PARCELA 2	144,55 m²
Uso	Residencial Colectivo Protegido
Aprovechamiento	776,27
Numero Viviendas	5
Altura	PB+3

PARCELA 3	1323,24 m²
Uso	Residencial Colectivo Libre
Aprovechamiento	1225,78
Numero Viviendas	8
Altura	PB+2+A

PARCELA 4	1156,76 m²
Uso	Residencial Colectivo Libre
Aprovechamiento	1.282,7
Numero Viviendas	9
Altura	PB+3

PARCELA 5	269,53 m²
Uso	Residencial Unifamiliar Aislado
Aprovechamiento	230,1
Numero Viviendas	1
Altura	PB+1+A

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 ORD



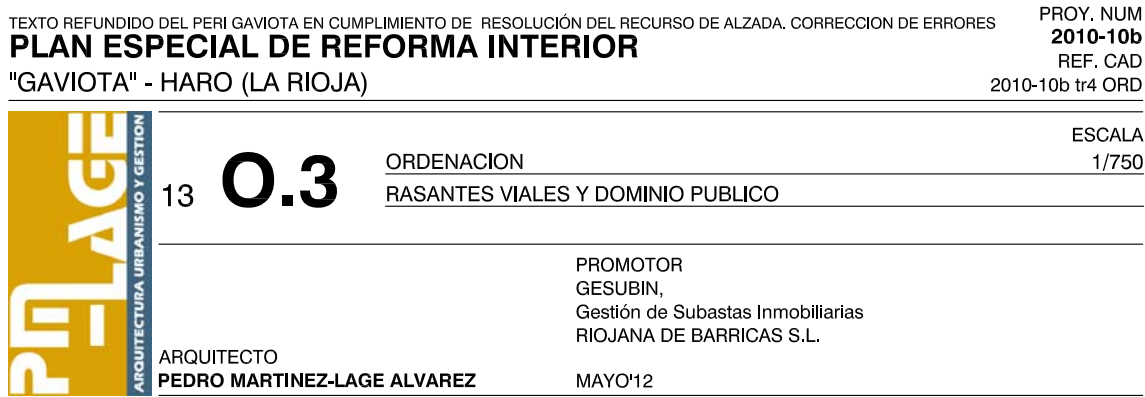
12 **0.2** ORDENACION  
PARCELAS PRIVATIZABLES. ALINEACIONES

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

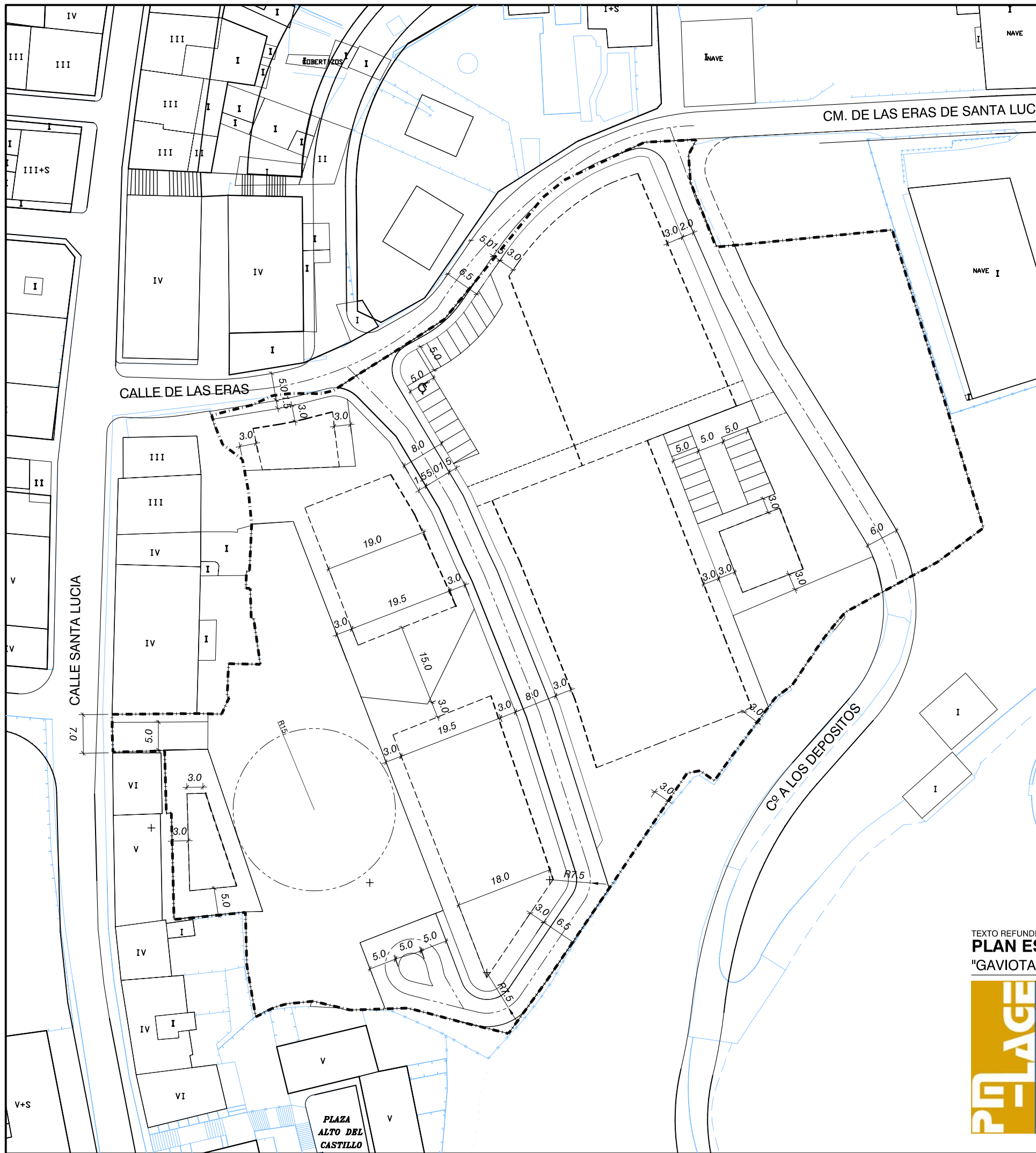
PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

ESCALA  
1/750







TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 ORD



14

**0.4**

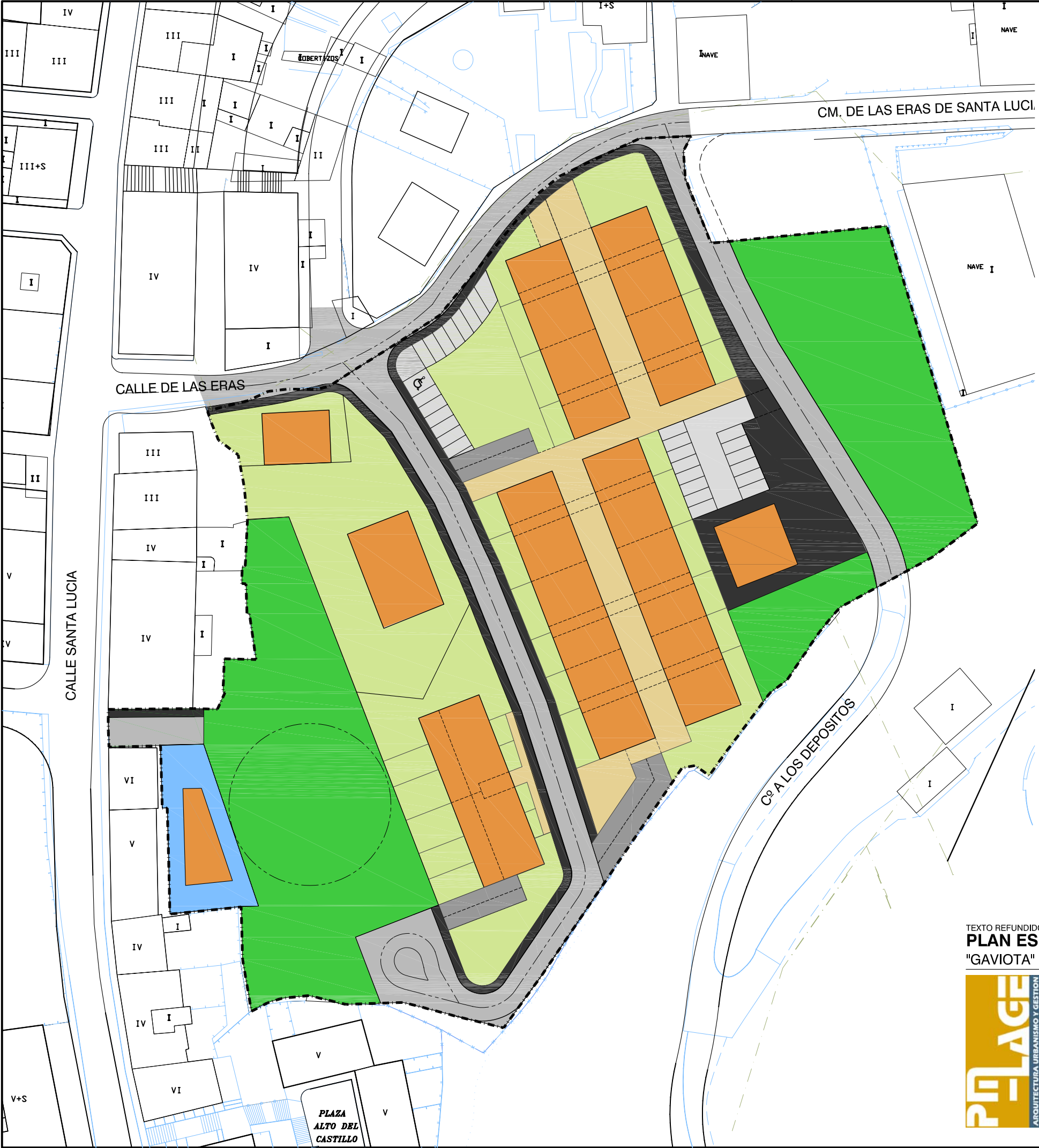
ORDENACION  
COTAS

ESCALA  
1/750

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12



PERI - GAVIOTA



ZONAS VERDES



CALZADAS - TR. RODADO



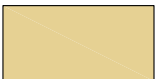
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA VIA PUBLICA (29)



PEATONAL



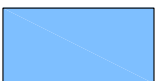
LIBRE PRIVADO VERDE



LIBRE PRIVADO PAVIMENTADO



EDIFICACION



DOTACIONAL



ACCESOS GARAJES

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 ORD



15

**0.5**

ORDENACION

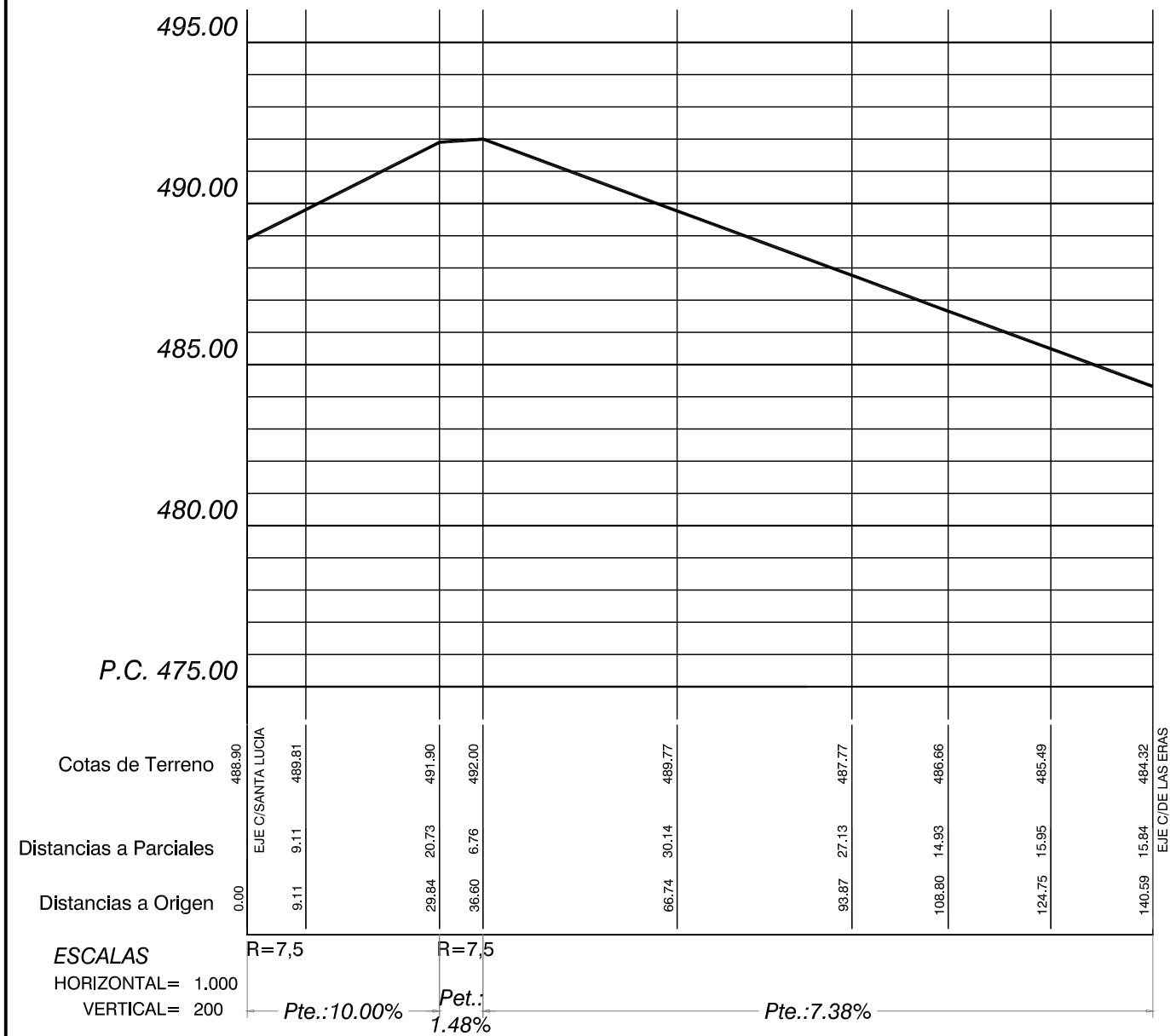
IMAGEN GENERAL DEL CONJUNTO- propuesta 1

ESCALA  
1/750

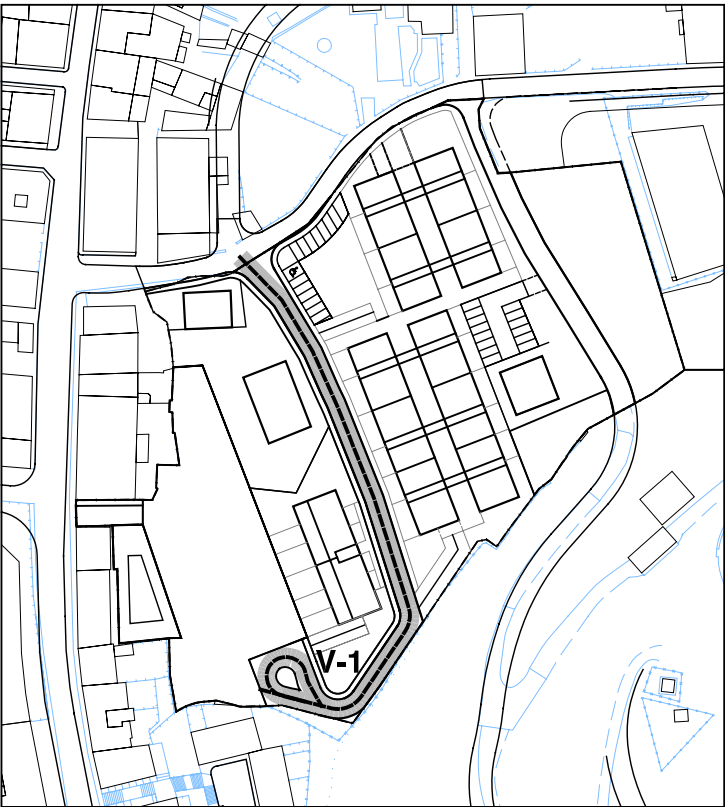
ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

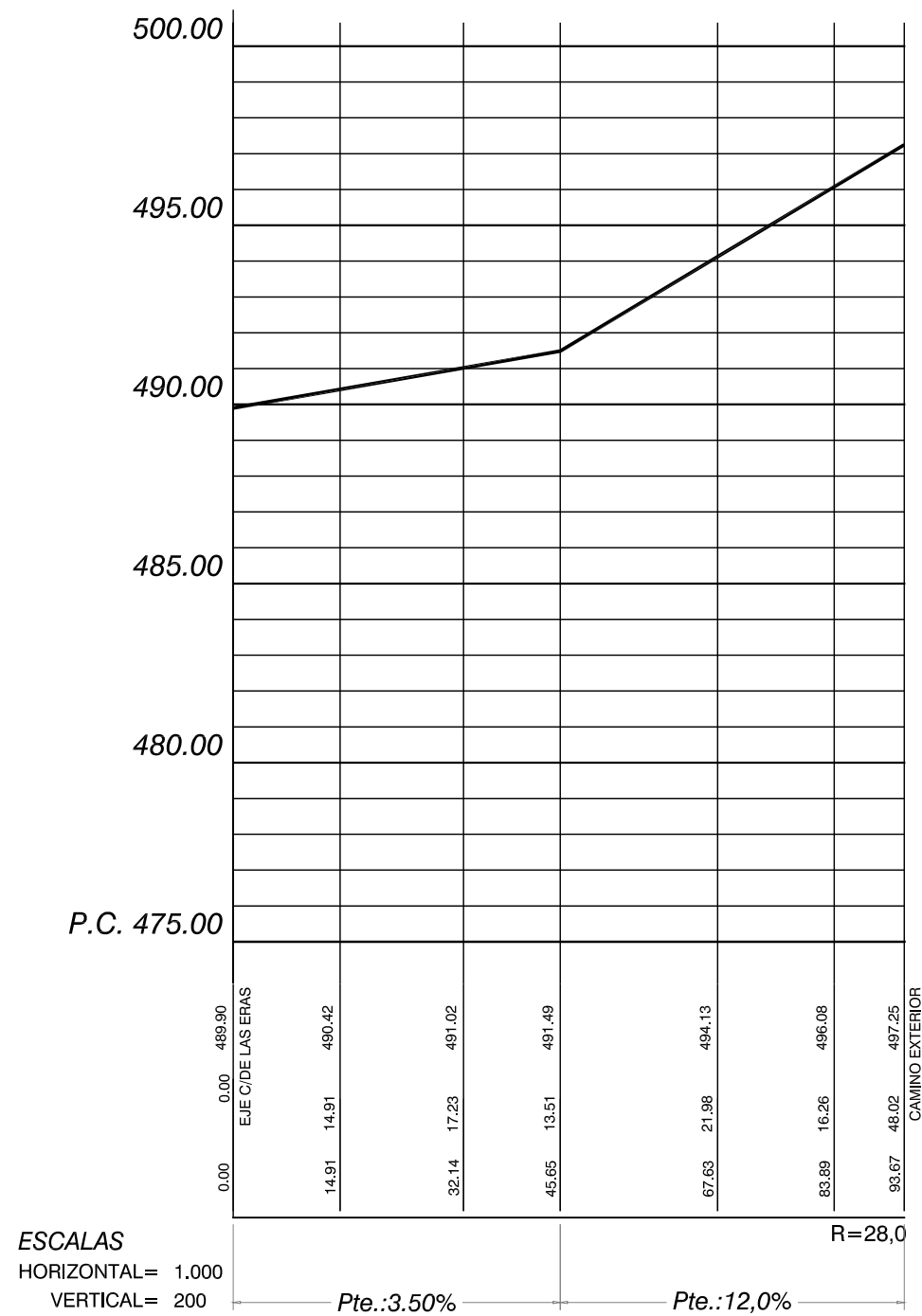
PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

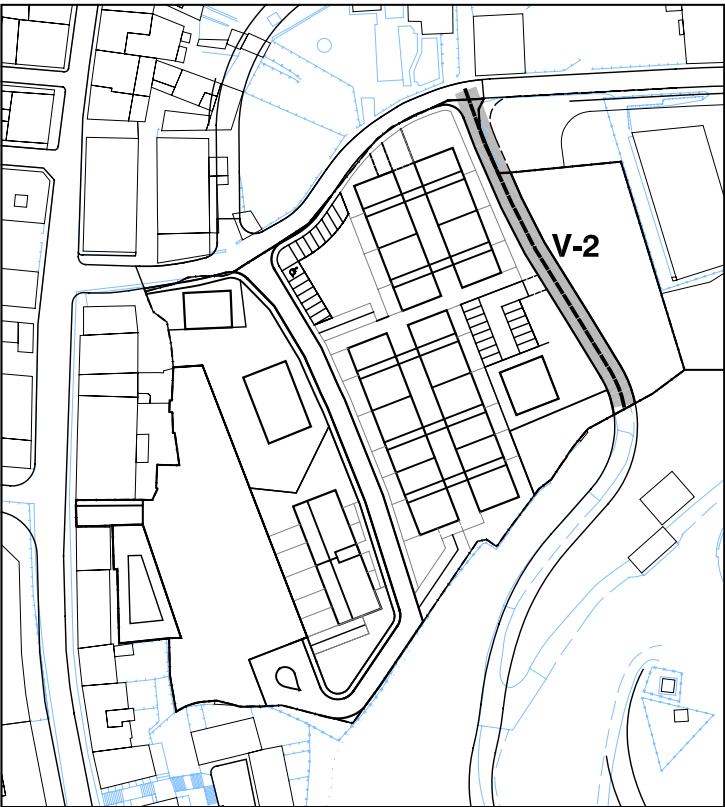


PERFIL LONGITUDINAL VIAL V-1 (NUEVA APERTURA)

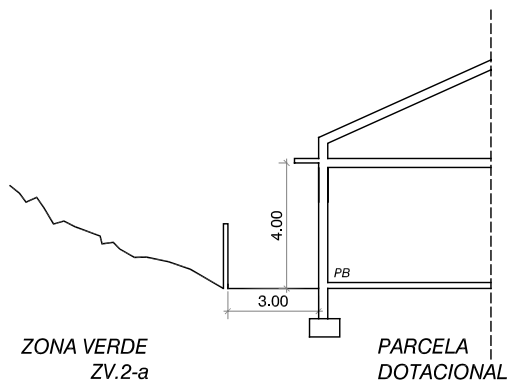




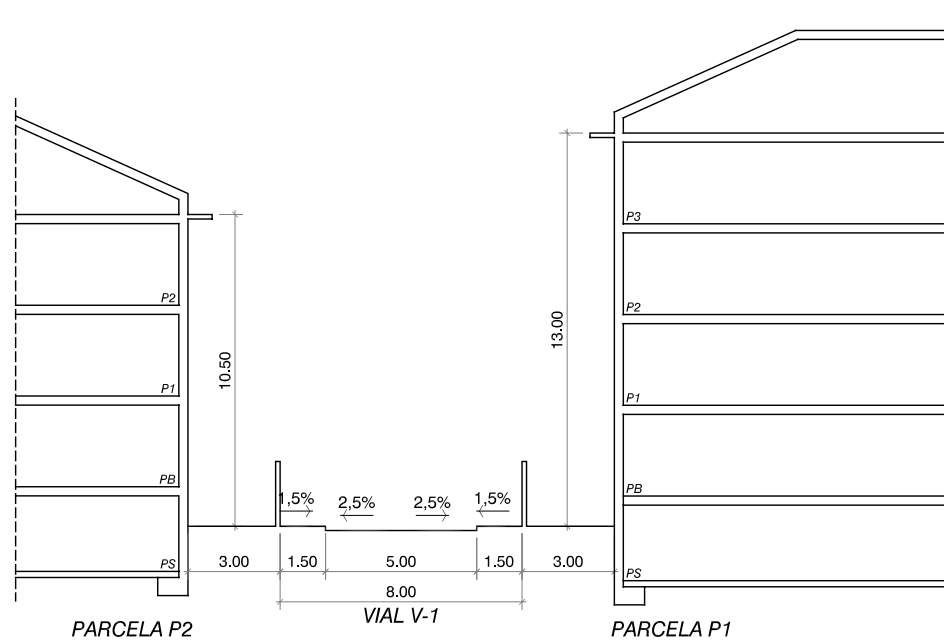
PERFIL LONGITUDINAL VIAL V-2(Cº A LOS DEPOSITOS)



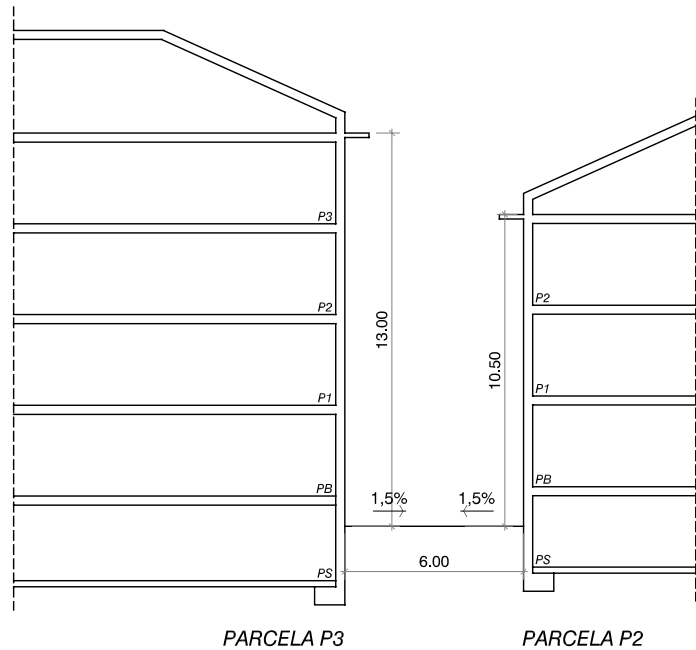




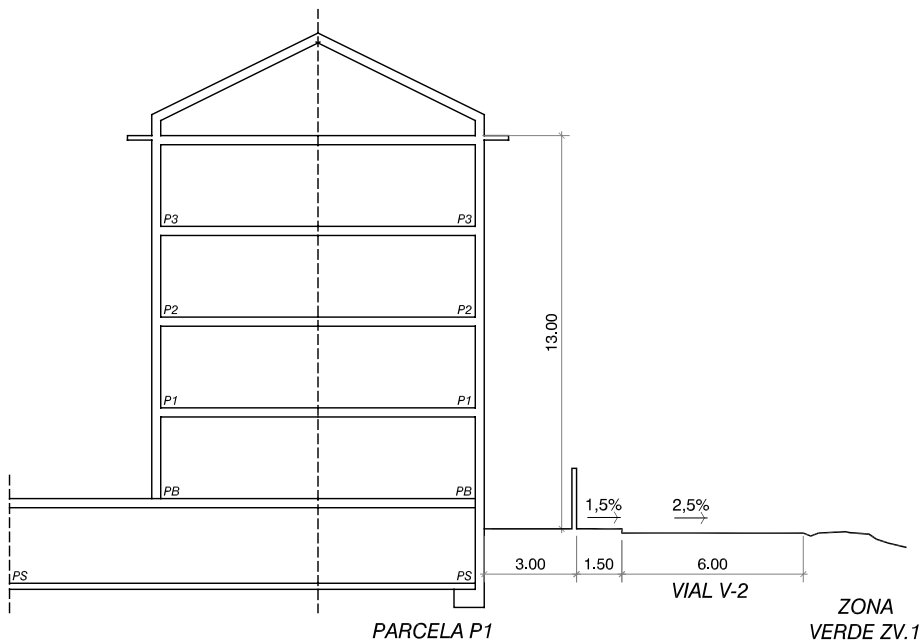
SECCION S-1



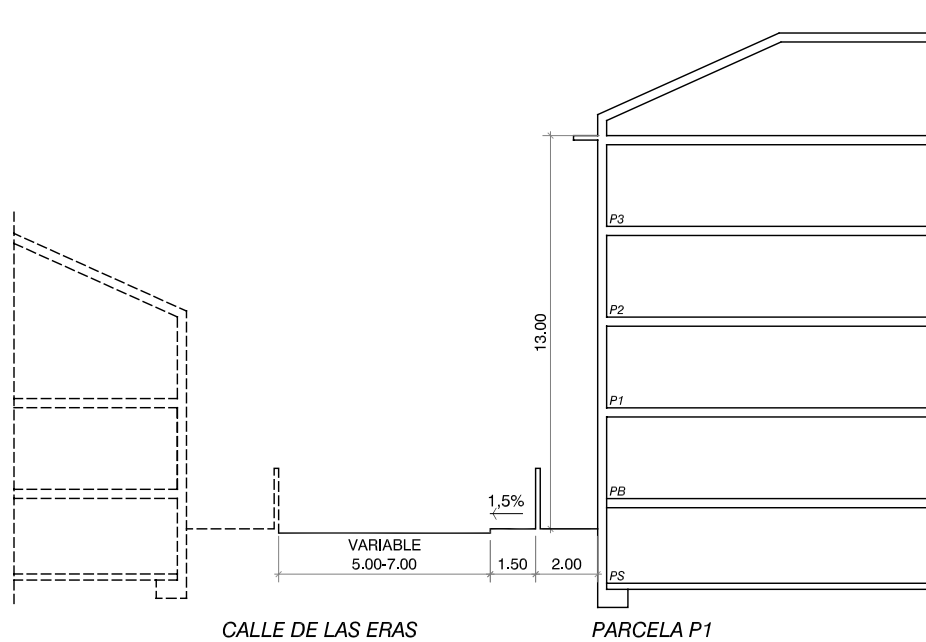
SECCION S-2



SECCION S-3



SECCION S-4



SECCION S-5



NOTA:  
las pendientes transversales de calzadas y aceras, quedarán definidas en el correspondiente proyecto de urbanización, conforme a las Ordenanzas Generales

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 SC2.dwg



18 **0.8**

ORDENACION  
SECCIONES TRANSVERSALES

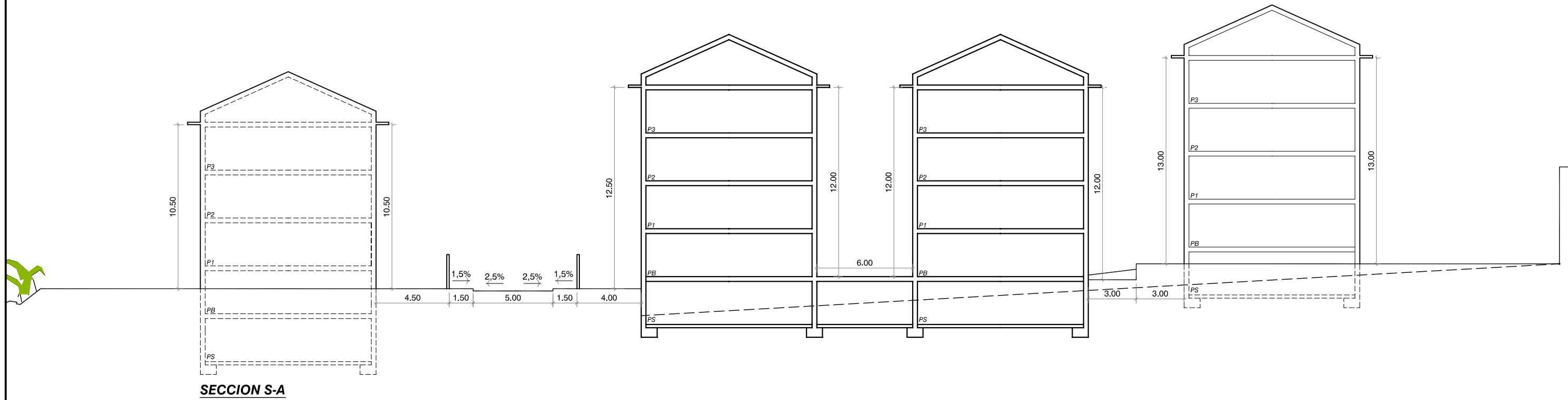
ESCALA  
1/250

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12





SECCION S-A



TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 SC2.dwg



19 **0.9.1**

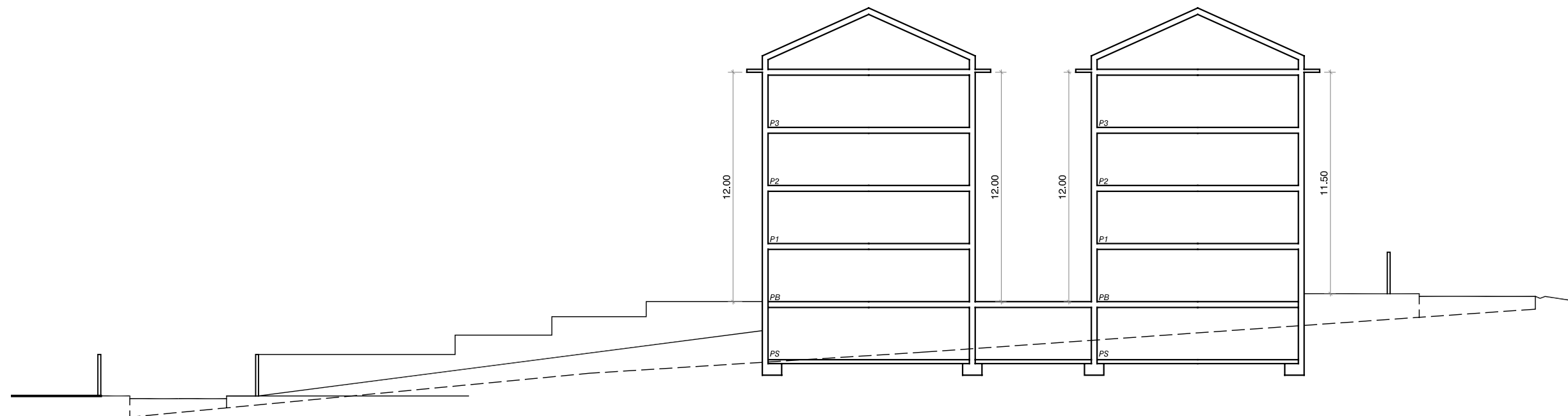
ORDENACION  
SECCIONES GENERALES

ESCALA  
1/250

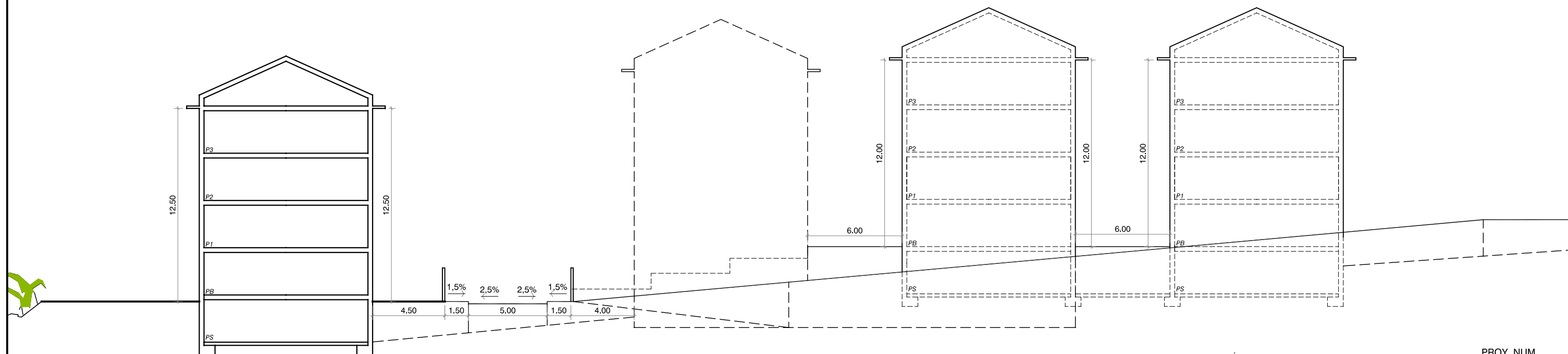
ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12



**SECCION S-C**



**SECCION S-B**

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)  
PROY. NUM **2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 SC2.dwg



20 **0.9.2**

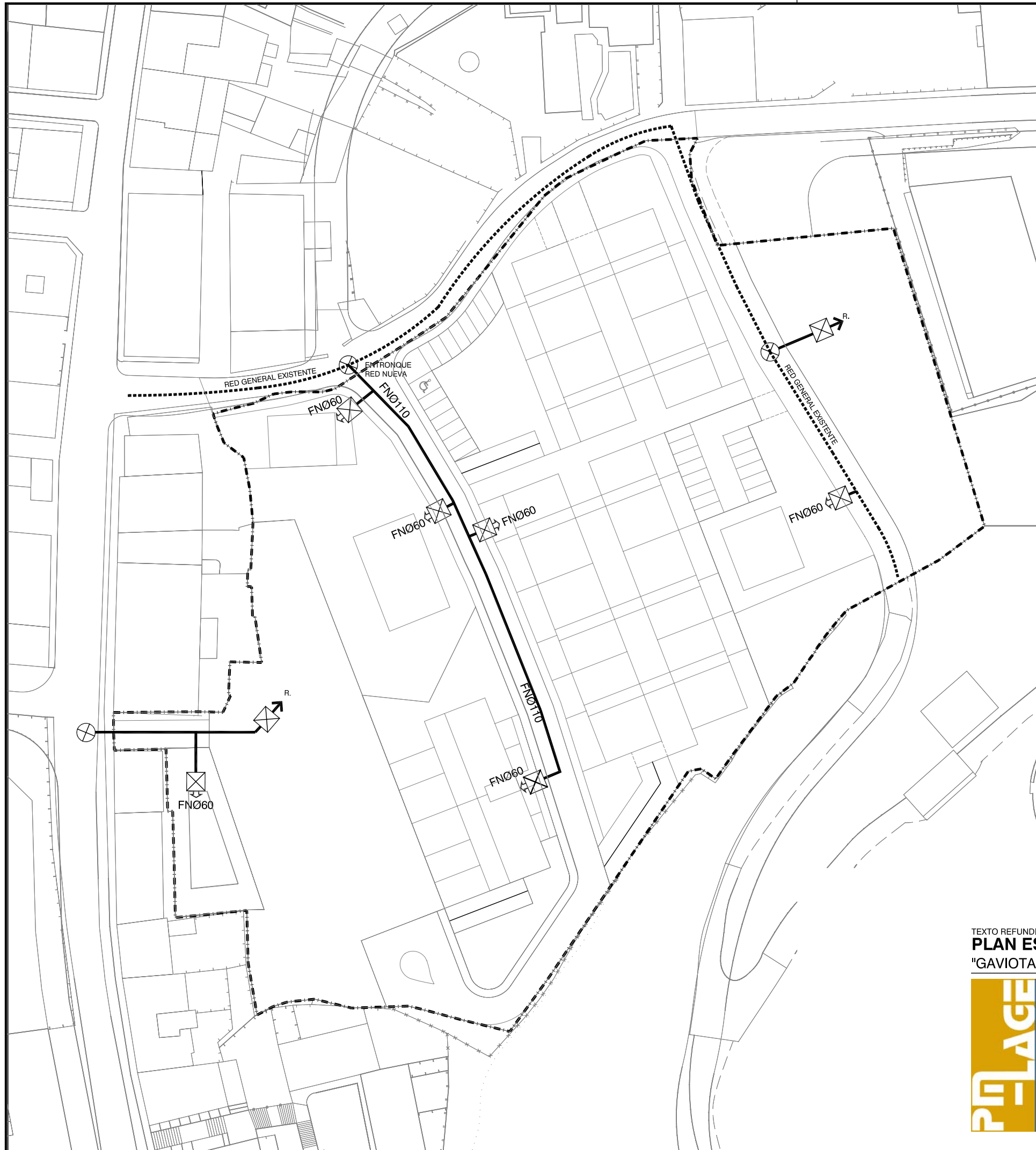
ORDENACION  
SECCIONES TRANSVERSALES

ESCALA  
1/250

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12



### RED GENERAL ABASTECIMIENTO

- Red general existente.
- Red nueva.
- ⊗ Acometida a parcela privatizable para servicio de viviendas
- ⊗ Entronque.
- ⊗  
↑  
R. Acometida a zonas verdes para red de riego

**NOTA:**  
PLANO ESQUEMATICO DE RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO. Su diseño y dimensionado exhaustivo quedarán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización, conforme a las Ordenanzas Generales.

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 INS.dwg

ESCALA  
1/750

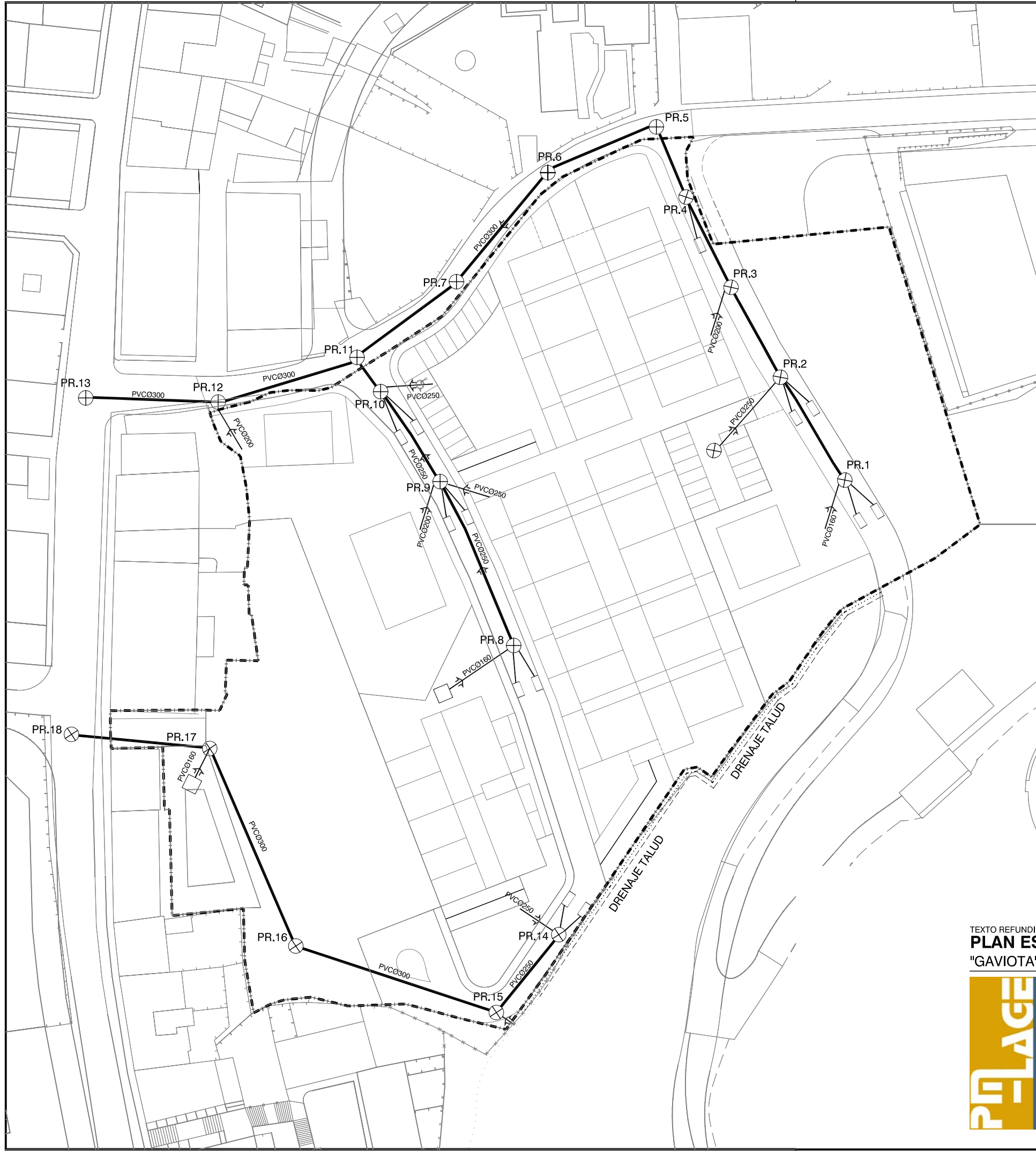


21 **O.10** ORDENACION  
RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO



ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

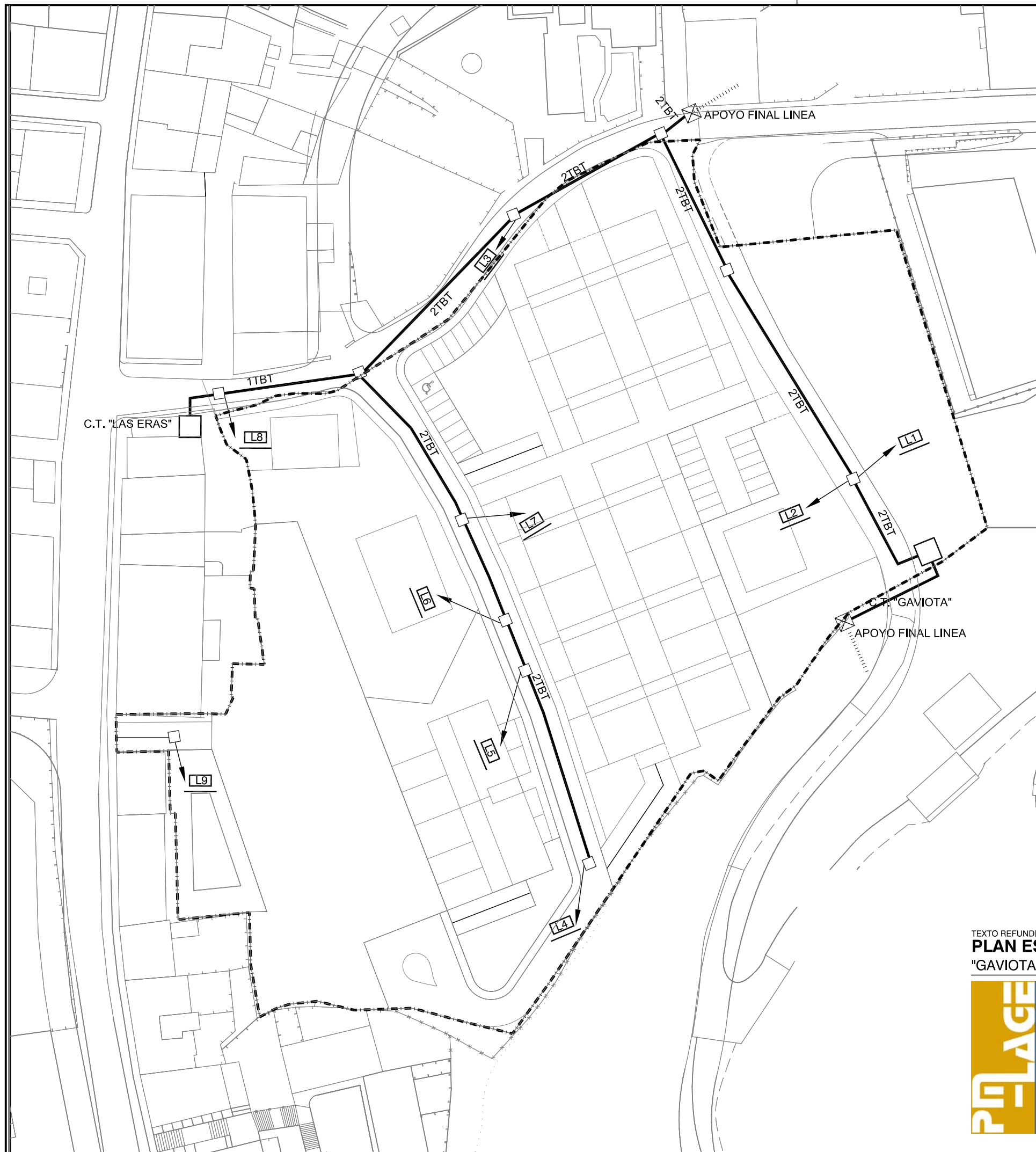


RED GENERAL SANEAMIENTO

- Colector de PVC
-  Acometida a parcela privatizable para servicio de viviendas
-  Pozo de Registro.

NOTA:  
PLANO ESQUEMATICO DE RED GENERAL DE SANEAMIENTO. Su diseño y dimensionado exhaustivo quedarán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización, conforme a las Ordenanzas Generales.





## RED GENERAL BAJA TENSION

- Canalizacion de Energia Electrica.
- Centro de transformacion.
- Arqueta de registro.

**NOTA:**  
PLANO ESQUEMATICO DE RED GENERAL DE BAJA TENSION. Su diseño y dimensionado exhaustivo quedarán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización, conforme a las Ordenanzas Generales.

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10 tr4 INS.dwg



23 **0.12** ORDENACION  
RED GENERAL DE BAJA TENSION

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12

ESCALA  
1/750





- RESIDENCIAL CASCO HISTORICO
- RESIDENCIAL INTENSIVO
- RESIDENCIAL EXTENSIVO
- RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- USOS DOTACIONALES (PR: Privado)
- USOS INDUSTRIALES
- USOS TERCARIOS EXENTOS
- ZONAS PUBLICAS FORESTADAS
- ZONAS VERDES (PR: Privado)
- CAUCE FLUVIAL
- USOS COMERCIALES DE GRAN ENTIDAD

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
9.2010-10b tr4 ORD2



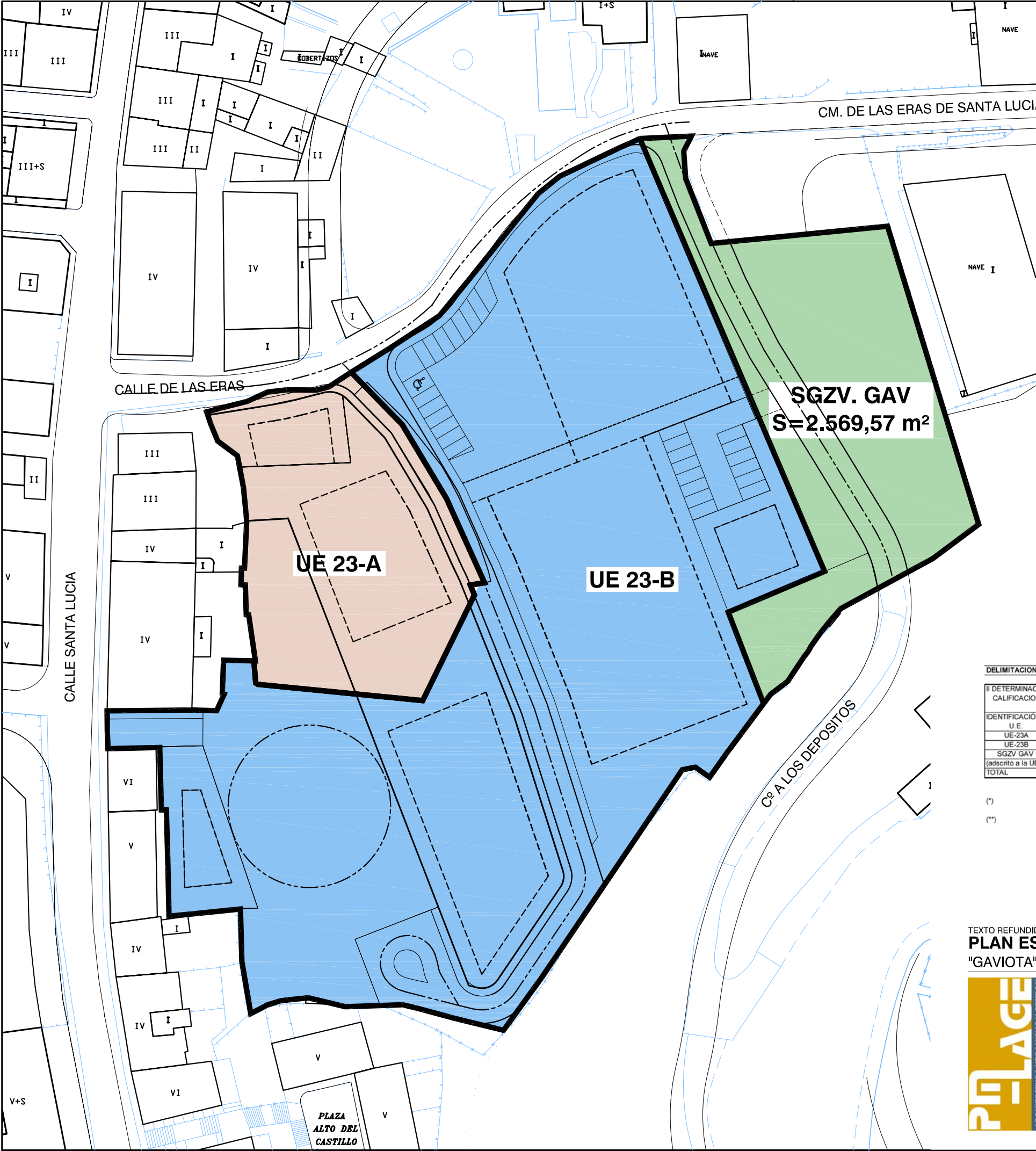
24 **0.13** PLANEAMIENTO MODIFICADO  
Sustituye a parte del 0.340.35 del PGM

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.  
DIC '11

ESCALA  
S.E





PERI "LA GAVIOTA"  
NOMBRE: SUELOS ORDENADOS SEMIINTENSIVOS  
SUPERFICIE: 14761,00 m²  
DELIMITACION VINCULANTE DE UNIDADES DE EJECUCION

II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR UNIDAD DE EJECUCIÓN CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.								
IDENTIFICACIÓN U. E.	SUPERF. TOTAL M2	USOS Y TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS	NUM VIVIENDA ESTIMADO(*)	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTADA	Uas. (VUELO)	Uas. (SUELO)	Σ Uas	INTENSIDAD POR U. E.
UE-23A	2.070,26	A DETERMINAR POR EL PERI GAVIOTA	10	1046,00 m²	1317,47	195,33	1512,80	0,51 m2/m2
UE-23B	12.690,72		88	9686,00 m²	12204,25	1280,76	13485,01	0,76 m2/m2
SGZV GAV	2569,57							
(adscrito a la UE23B)								
TOTAL	14.760,98		98	10732,00 m²	13521,72	1476,10	14997,82	

(\*) LOS USOS ESTABLECIDOS EN LE PRESENTE CUADRO PARA CADA UNA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN QUEDAN DETERMINADOS y ASIGNADOS GRAFICAMENTE A CADA UNA DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES EN EL PLANO NUME O.1 DEL PRESENTE DOCUMENTO  
(\*\*) EL NUMERO DE VIVIENDAS AQUI EXPRESADO ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE.  
PARA LA UE-23A y UE-23B PROPUESTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SE PROPONE EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN Y UN PLAZO DE EJECUCIÓN DE 2 AÑOS

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)  
PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10b tr4 GES.dwg



25 **G.1**

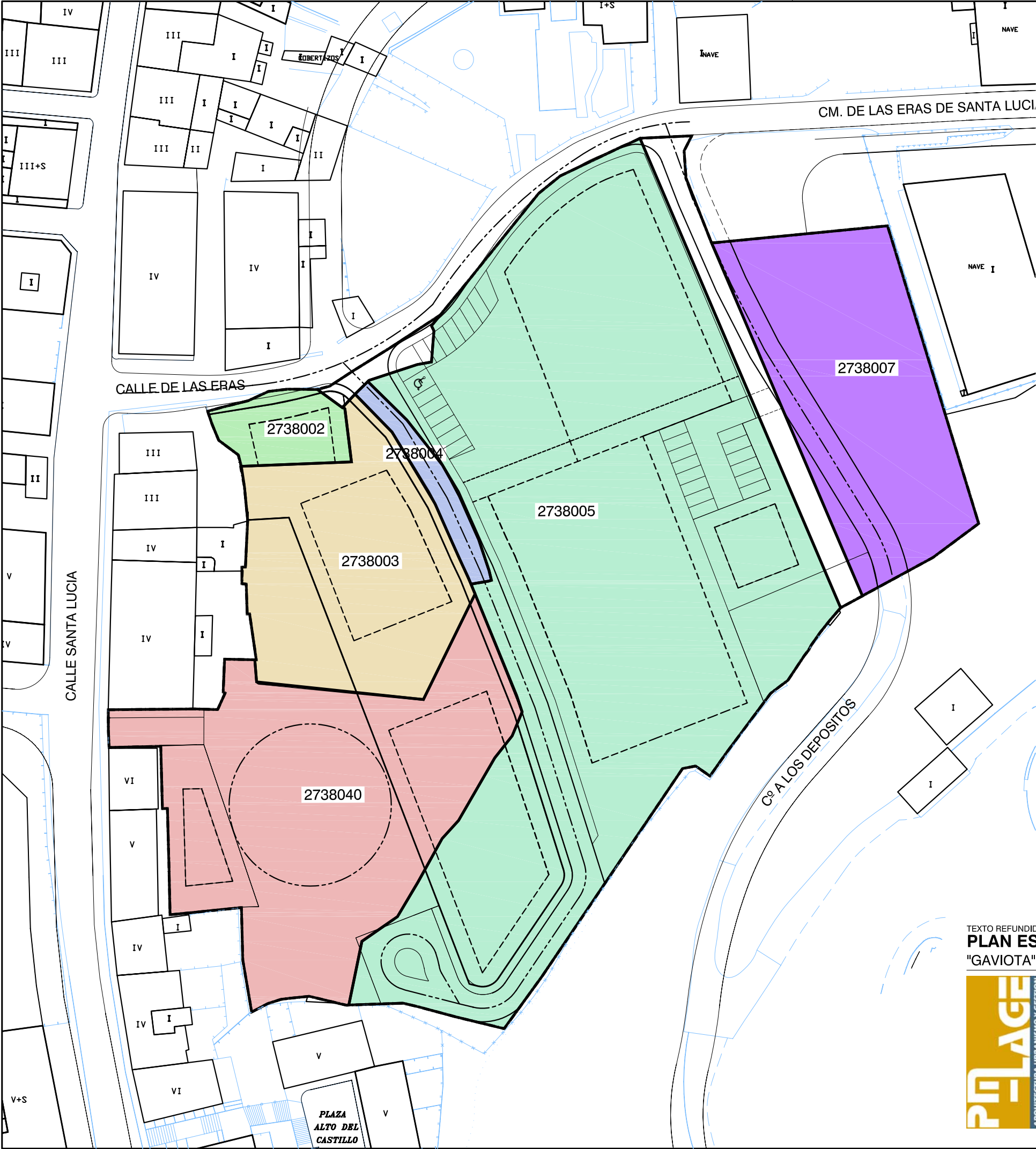
GESTION  
UNIDADES DE EJECUCION

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

ARQUITECTO  
PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ

MAYO'12

ESCALA  
1/750



GESTION DEL PERI

UE23-A 1953,34 m²

Parcelas Incluidas(*)	2.039,85 m²
2738002	294,24 m² 14,4246%
2738003	1.640,57 m² 80,4260%
2738004	105,04 m² 5,1494%

Aprov. edificable (Uas vuelo) 1388,90  
Aprov. Total (Uas v+s) 1584,23

UE23-B Y SGZV.GAV 12807,64 m²

Parcelas Incluidas(*)	12.173,67 m²
2738004	73,63 m² 1,4668%
2738005	7.416,43 m² 60,3936%
2738007	1.822,81 m² 14,8435%
2738040	2.860,80 m² 23,2961%

Aprov. edificable (Uas vuelo) 12132,81  
Aprov. Total (Uas v+s) 13413,57

(\*) Parcelas con aprovechamiento, excluidos viales

TEXTO REFUNDIDO DEL PERI GAVIOTA EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA. CORRECCION DE ERRORES  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
"GAVIOTA" - HARO (LA RIOJA)

PROY. NUM  
**2010-10b**  
REF. CAD  
2010-10 tr4 GES.dwg

ESCALA  
1/750



26

**G.2**

GESTION  
SUPERPOSICION ORDENACION Y PARCELAS CATASTRALES

ARQUITECTO  
**PEDRO MARTINEZ-LAGE ALVAREZ**

PROMOTOR  
GESUBIN,  
Gestión de Subastas Inmobiliarias  
RIOJANA DE BARRICAS S.L.

MAYO'12